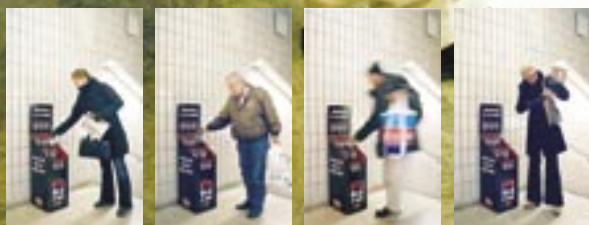
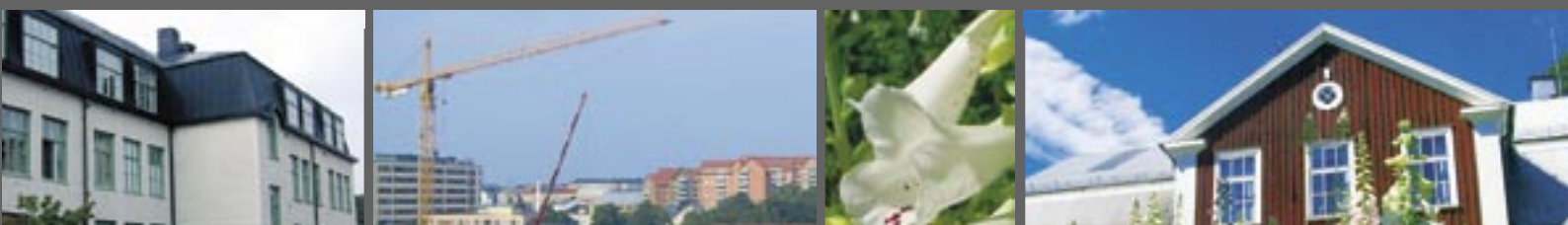


2002

ÅRSREDOVISNING SBAB





Innehåll

Året i korthet	Omslagets insida
Årets resultat i korthet	I
VD har ordet	3
Omvärld	8
Den fullständiga balansräkningen	12
Kundvärde	13
Medarbetarvärde	20
Strukturvärde	25
Samhällsvärde	28
Finanskapital	30
Förvaltningsberättelse	34
Bokslut	39
Resultaträkning	40
Balansräkning	41
Kassaflödesanalys	42
Kapitaltäckning	43
Redovisningsprinciper	44
Noter	45
Vinstdisposition	59
Revisionsberättelse	60
Femårsöversikt	61
Obligationslån	62
Styrelser, revisorer och företagsledning	63
Styrelse	64
Verkställande ledning	65
Adresser	66
Ordlista	67

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

SBAB genomförde under hösten 2002 en uppmärksammar kampanj, "Bolån på burk". Omslagsbilden visar SBAB:s närvaro i en av Stockholms gallerior. Omslagsfoto: Carl-Mikael Björling.



Året i korthet



Enligt Svenskt Kvalitetsindex, SKI, har SBAB de mest nöjda privatkunderna och de näst mest nöjda företagskunderna på bolånemarknaden.



SBAB:s förtroendekapitalmätning visar att berörda målgrupper som kunder, allmänhet, journalister, riksdagsledamöter m fl ger SBAB det högsta förtroendekapitalet på bolånemarknaden. Mätningen görs av Research International, SIFO.

Kännedomen om SBAB har ökat, främst i storstadsområden.



Över 90 procent av SBAB:s privatkunder förlänger sina lån och mer än 99 procent av SBAB:s privatkunder rekommenderar SBAB.



SBAB:s webbplats, www.sbab.se, har fått en helt ny utformning. Andelen låneansökningar via Internet är ca 55 procent inom privatmarknad.

Strategin att bredda kundbasen avseende privatkunder och stärka varumärket, i första hand i Stockholmsområdet, har varit framgångsrik. Omstrukturering av flerbostadsportföljen med prissättning efter risk har medfört minskad kreditvolym, men samtidigt förbättrat räntenettot.



Rörelseresultat per anställd uppgick till 1,6 mnkr. SBAB har genomfört utbildningsinsatser med cirka fem utbildningsdagar per medarbetare.

Årets resultat i korthet

- SBAB:s rörelseresultat för 2002 är det bästa sedan starten 1985.
- SBAB:s rörelseresultat för helåret förbättrades med ca 14 procent till 618 mnkr (541 mnkr) jämfört med föregående år. Detta motsvarar 10,2 procents avkastning på eget kapital.
- SBAB:s nyutlåning uppgick till 15 mdkr.
- SBAB fortsatte handeln med certifikat på den amerikanska kapitalmarknaden.
- Ett nytt obligationslån, nr 120, har placerats på den svenska marknaden.
- SBAB:s primärkapitalrelation ökade till 7,8 procent per den 31 december 2002.
- SBAB:s två äldre statliga garantiförbindelser har ersatts av en marknadsanpassad förbindelse, vars kostnader påverkat resultatet.
- SBAB:s kreditförluster (netto) är fortsatt låga och blev 74 mnkr för året. Samtidigt har en generell reserv på 90 mnkr byggts upp under året.
- SBAB:s problemkrediter efter reserveringar är i princip oförändrade och var 283 mnkr den 31 december 2002 jämfört med 277 mnkr den 31 december 2001.
- Den nya processororienterade organisationen kommer att möjliggöra ett minskat antal medarbetare. Denna personalminskning kan bli ske genom avtalspensioneringar varför avsättningar i bokslutet gjorts för detta med 32 mnkr.
- SBAB:s rating från Moody's har bibehållit stabil "outlook" och Standard & Poor's har under 2002 justerat sin bedömning av SBAB från negativ till stabil "outlook".



Sammanfattning SBAB-koncernen

	2002	2001
Rörelseresultat, mnkr	618	541
Kreditförluster, mnkr	74	55
Kapitaltäckningsgrad, %	10,0	9,5
Primärkapitalrelation, %	7,8	7,0
Soliditet, %	3,4	2,9
Avkastning eget kapital, %	10,2	9,6
Problemerkrediter efter reserveringar, mnkr	283	277
I/K-tal exkl kreditförluster	2,5	2,3
I/K-tal inkl kreditförluster	2,1	2,0

	2002	2001
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	133 840	137 430
Värdepapperisering, mnkr	17 968	18 522
Medelantal anställda under året	388	368
Varav tillfälligt anställda	36	32



VD har ordet

SBAB 2002 – på väg mot mästarklass



SBAB är ett visions-, värde- och målstyrt företag. Med en växande utlåningsverksamhet inom privat-kundssegmentet, höga värden i kund- och förtroendekapitalmätningar och en konkurrenskraftig upplåning redovisar SBAB 2002 ett av de mest framgångsrika åren någonsin.

Rörelseresultatet uppgick under året till 618 mnkr vilket är det bästa resultatet sedan starten 1985. Under de tre senaste åren har SBAB:s resultat ökat med 56 procent och överträffar under 2002 ägarens avkastningskrav för enskilt år.

Ägare/Ägarkrav

SBAB ägs av den svenska staten. SBAB:s uppdrag är att med en god och uthållig lönsamhet bidra till konkurrens på bolånemarknaden. Avkastningen efter skatt ska sett över en konjunkturcykel (fem år) uppgå till minst den femåriga statsobligationsräntan plus fem procentenheter. Expansion ska möjliggöras med egna vinstmedel och utdelning lämnas med en tredjedel av bolagets vinst efter skatt.

SBAB:s finansiella ställning

Ägaren svenska staten har sedan starten 1985 tillfört 2,8 mdkr (netto) i eget kapital och bolaget har under samma tid lämnat ordinarie utdelning till ägaren med ca 1 mdkr. Resultatutvecklingen har lett till en betydande ökning av det egna kapitalet som i slutet av 2002 uppgick till 4,5 mdkr.

De senaste årens låga kreditförluster präglade även årets verksamhet. Under året har sammanlagt 90 mnkr avsatts till en generell reserv för krediter till företagskunder. Denna har möjliggjorts av de nya redovisningsregler som kan tillämpas från och med 2002.

SBAB:s primärkapitalrelation ökade under året till 7,8 procent och ligger därmed betydligt över målnivån 7 procent.

En processororienterad organisation utvecklades under året. Genom högre effektivitet i den nya organisationen frigörs ekonomiska resurser vilka kommer att satsas på

marknadsföring, tjänsteutveckling samt vidareutveckling av SBAB:s IT-system.

För att möta planerad personalminskning som en följd av den förändrade organisationen kommer utöver naturlig personalomsättning ett antal avtalspensioneringar att genomföras under de kommande åren. Årets resultat har därför belastats med 32 mnkr för avtalspensioneringar.

Kundmål och Strategi

För att möta ägarkravet avseende SBAB:s bidrag till konkurrens på bolånemarknaden har bolaget förutom långsiktig lönsamhet också prioriterat det strategiska arbetet med kundmål och tillhörande strategier.

SBAB ska stå för kreativitet och förnyelse på bolåne-marknaden. Målet är att SBAB ska ha bolånebranschens mest nöjda kunder. Strategi för tillväxt är en fortsatt kraftfull satsning på privatkunder, breddad kundbas med fördjupade affärsrelationer i gruppen medelstora fastighetsägare samt en konkurrenskraftig upplåning i och utanför Sverige. Kritiska framgångsfaktorer är tillgänglighet, kompetens, förtroende, servicegrad och pris. I marknadsförings- och försäljningsarbetet till ägare av flerbostadshus har SBAB förskjutit fokus från bolag med stora fastighetsbestånd till något mindre fastighetsbolag. En ny prismodell som i högre grad tar hänsyn till ett kreditengagemangs riskprofil har utvecklats för detta segment.

Verksamheten ska präglas av låg risk, god lönsamhet, kostnadseffektivitet samt genomsyras av serviceanda med höga etiska krav.

Internet

SBAB:s idé är att göra bolåneaffären enkel för kunden. Det ska vara lätt att jämföra erbjudanden vid valet av bolåneleverantör. SBAB:s öppna, tydliga och raka prissättning är en betydelsefull faktor. Möjligheten att ansöka om bolån via Internet är nu väl etablerad. Informationen ska också vara enkel.

En omfattande utveckling av SBAB:s webbplats med

fokus på enkla och användarvänliga kundlösningar har gjorts under året.

Samarbeten

Samarbete med andra finansiella aktörer kompletterar SBAB:s eget serviceutbud till privatkunder. SBAB väljer i dessa sammanhang att samarbeta med partners vars grundvärderingar stämmer överens med SBAB:s. Sådana partners är exempelvis ICA Banken, Ikanobanken och Sparbanken Finn samt Sparbanken Gripen i Skåne.

Strategisk inriktning

Vision

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

Affärsidé

SBAB ska på ett enkelt och prisvärt sätt finansiera boendet. Det innebär:

- Att SBAB med lågt pris och hög tillgänglighet förbilligar boendet för de många människorna som äger sitt boende.
- Att SBAB erbjuder konkurrenskraftiga tjänster till ägare av flerbostadshus belägna i tillväxtorter.
- Att SBAB är ledande inom paketering och försäljning av bostad till institutionella placerare i SEK JPY, USD och EUR samt förädlar affärsflöden med balanserat risktagande.

Verksamhet

SBAB:s verksamhet ska präglas av låg risk, god lönsamhet, kostnadseffektivitet samt genomsyras av serviceanda, höga etiska krav och svara mot ägarens avkastningskrav.

Varumärke

SBAB:s kärnvärden eller varumärkesladdningar, som det också kallas, är Utmanare och Enkelhet.

Värderingar

SBAB:s interna värderingar är: Helhetssyn, Innovation, Omtanke, Tillit och Engagemang.

Omvärlden - positiva svenska hushåll

I Sverige inleddes år 2002 med två höjningar av reporäntan från Riksbanken under våren. Detta följdes av en osäker sommarperiod då ytterligare höjningar aviserades. Under senare delen av hösten följde därefter två sänkningar och reporäntan fördes därmed tillbaka ned till nivån vid årets början, 3,75 procent.

Den svenska ekonomin fick dock stöd av hushållen där konsumtionen ökade under året trots börsras och oroande konjunktursignaler.

Hushållens köpkraft fick en kraftig förstärkning och de reala disponibla inkomsterna beräknas ha ökat med ca 5 procent, framförallt till följd av ett stort bidrag från kombinationen av sänkta skatter och ökade transfereringar från den offentliga sektorn.

Den ökade privata konsumtionen gav således ett positivt bidrag till BNP-tillväxten som för helåret 2002 beräknas uppgå till någonstans mellan 1,5 och 2 procent. (2001 uppgick den till 1 procent). Den låga räntenivå som varit under året har varit gynnsam för SBAB:s låntagare.

Viktiga samband vägs samman i den fullständiga balansräkningen

Bolaget leds utifrån en humanistisk helhetssyn i mångfaldens tecken, där både materiella och immateriella värden vägs samman i en fullständig balansräkning. För att säkerställa ett helhetsperspektiv och ett långsiktigt handlande arbetar SBAB med fem målområden med tillhörande strategier och kritiska framgångsfaktorer vilka sammantaget beskriver SBAB:s fem olika värden (tillgångar).

De fem värdena i den fullständiga balansräkningen är: kundvärdet, medarbetarvärdet, strukturvärdet, samhällsvärdet och finanskapitalet.

SBAB:s vision är att vara det ledande bolåneföretaget – ett självklart val för kunder vid finansiering av flerbostadshus, villor och bostadsrätter. Visionen håller successivt på att förverkligas genom SBAB:s kompetenta medarbetare som i varje dags handling eftersträvar att förädla de fem värdena.

Häri genom fullföljer SBAB sitt uppdrag att skapa värden för kunder och ägare. Detta gestaltas i den fullständiga balansräkningen genom **kundvärdet** och i **finanskapitalet**.

Uppdraget innebär också att SBAB ska inta en position som utmanare på marknaden. Specialist- och utmanarrollen har blivit allt tydligare de senaste åren, liksom att åstadkomma en skillnad i marknaden.

SBAB:s tjänster ska vara enkla att använda och det ska vara enkelt att uppfatta de visuella uttrycken för varumärket. Servicen ska vara i mästarklass. För att åstadkomma detta krävs hög kompetens och engagemang hos bolagets medarbetare som utgör den viktigaste delen av varumärket. Denna kompetens uttrycks i den fullständiga balansräkningen genom värdet av den samlade kunskapen hos SBAB:s medarbetare i **medarbetarvärdet**.

Bolagets förmåga att tillhandahålla en god infrastruktur och en processororienterad organisation utgör tillgången i **strukturvärdet**. När SBAB genom att göra en skillnad i marknaden pressar priserna och skapar innovativa upplåningsformer tillförs värde för hela samhället och detta uttrycks i **samhällsvärdet**.

Gemensam värdegrund

Strävan efter att vara det ledande bolåneföretaget och ett självklart val för kunden, kräver en ständig utveckling av kunskap och kompetens såväl som företagsgemensamma värderingar och kultur. Det är genom en hög kunskap och kompetens och ett respektfullt förhållningssätt människor till människor som företagets vision och värden infrias. SBAB:s tankar och handlingar präglas av den gemensamma värdegrund som tagits fram tillsammans med alla medarbetare. Värderingarna är: Helhetssyn, Innovation, Omtanke, Tillit och Engagemang.

SBAB:s förtroendekapital högt

Det förtroendekapital, som knyts till SBAB:s varumärke och som mäter bolagets förtroende och image, är också ett mått på bolagets samhällsvärde. Mätningen av förtroendekapitalet görs av Research International, SIFO och grundas på ett stort antal omdömen om SBAB från olika grupper i

samhället och marknaden. Resultatet av mätningen visar att SBAB har ett högt förtroendekapital i de olika grupperna, bl a från allmänhet, kunder, journalister och riksdagsledamöter.

Ett av SBAB:s viktigaste mål är att ha bolånemarknadens mest nöjda kunder. Detta mål har glädjande nog uppnåtts för privatkunder enligt Svenskt Kvalitetsindex, som administreras av bland annat Handelshögskolan.

Motsvarande index för kunder inom företagsmarknaden placerar SBAB som god tvåa jämfört med de stora bankägda bolåneföretagen.

Bolånemarknaden växer

Marknaden för bolån till privatkunder ökade med ca 10 procent eller 68 mdkr under 2002, vilket är en mycket kraftig tillväxt. Samtidigt minskade marknaden för flerbostadshus med 8 mdkr under året.

Hög efterfrågan av SBAB-lån i Stockholmsområdet och ökad varumärkeskännedom

Nyutlåningen till privatkunder uppgick till drygt 11 mdkr. Nyförsäljningen ska ses mot bakgrund av att marknadsföringen hittills har begränsats till Stockholmsområdet. Marknadsandelen avseende nyförsäljning är i Stockholmsområdet ca 15 procent.

Låneansökningar med hjälp av Internet har varit fortsatt framgångsrik. Mer än 50 procent av SBAB:s egen försäljning sker via nätet.

En stor del av SBAB:s nyutlåning förmedlas via samarbetspartners. Dessa samarbeten är en viktig distribu-



SBAB:s mål att ha bolånebranchens mest nöjda kunder har enligt SKI uppnåtts för privatkunder.

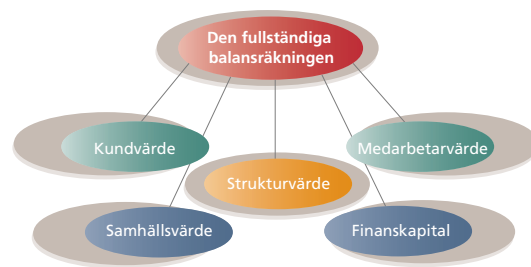
tionskanal för bolaget. Under året har samarbetet med Länsförsäkringar Bank vad gäller bottenlån upphört vilket har påverkat nyutlåningen negativt.

SBAB:s nyutlåning inom företagsmarknaden uppgick till ca 4 mdkr. Samtidigt minskade kreditportföljen med drygt 8 mdkr till följd av strategiska förändringar av portföljen. Trots minskad portfölj, har räntenettet förbättrats genom en differentierad prissättning efter risk.

Kännedomen på marknaden om SBAB ökar i takt med att varumärket allt mer tydliggörs. Kunderna ger mycket höga betyg för service och kompetens. Hela 90 procent av de kunder vars lån omsattes under året valde att stanna kvar hos SBAB.

Upplåning

En avgörande förutsättning för SBAB:s konkurrenskraft är förmågan att paketera och sälja boric till investerare såväl nationellt som internationellt. Här kan tidigare års innovativa värdepapperiseringstransaktioner om totalt 18 mdkr lyftas fram. SBAB utnyttjar därmed tillgängligt kapital mer effektivt, vilket är en viktig förutsättning för bolån med konkurrenskraftiga villkor. För att skapa bredd i investerarbasen fördelar SBAB upplåningen lika mellan den internationella och den inhemska marknaden.



SBAB har en kreativ och framgångsrik upplåningsverksamhet. Dess speciella karaktär kräver i än högre grad ett välrenommerat och väl underhållet varumärke som stöd för förtroendefulla kundrelationer på världens kapitalmarknader.

Under året var efterfrågan på SBAB:s värdepapper fortsatt stark. De likvida bostadsobligationer och EMTN-obligationer som SBAB erbjuder har rönt stor uppskattning av investerare världen runt. Under 2002 har SBAB vidareutvecklat upplåningen på USA-marknaden. Ett nytt obligationslån har etablerats på den svenska marknaden (SBAB 120).

Förbättrad rating

En bekräftelse av att SBAB har stärkts under de senaste åren är genom en ny och förbättrad "outlook" som indikerar "stabil" från de båda ratinginstitut som bedömer bolagets kreditvärdighet, Moody's och Standard & Poor's.

Utvecklingen i den finansiella sektorn

Utvecklingen mot en ökad harmonisering av den finansiella sektorn och regelsystemen inom EU medför likartade regler för beräkning och fördelning av risk, hantering av säkerställda obligationer och värdepapperiseringstransaktioner. Detta kan på längre sikt innebära att kunderna erbjuds flera konkurrenskraftiga alternativ.

Omvärlden - utvecklingen inom bolånemarknaden

Den nordiska finans- och bolånemarknaden har under de senaste åren genomgått en kraftfull omstrukturering, vilket skapat större och finansiellt starkare enheter. Dessa större enheter erbjuder ett bredare tjänsteutbud med bättre förutsättningar att tillvarata skalfördelar i sälj-, produktions- och distributionsprocessen.

Denna koncentration har lett till ökad konkurrens från både inhemska och utländska aktörer med ökad press på marginaler som följd, främst på lån med låg risk.

SBAB:s situation

Ökningen av marknadsandelarna på det lönsamma villa- och bostadsrättssegmentet kan komma att begränsas genom skärpt konkurrens på grund av att de dominerande svenska konkurrenterna "läser in" sina kunder med längre bindningstider på lånen. Den totala kreditvolymen kommer inte att öka i samma omfattning som under de senaste åren genom att prisökningstakten på egna hem och bostadsrätter nu sannolikt kommer att minska. Möjligheterna att höja prinsnivån på lån till flerbostadshus kommer att begränsas. SBAB har inte samma möjligheter som konkurrenterna att erbjuda kompletta finansieringslösningar med anledning av bolagets begränsade storlek och smala tjänsteutbud. De senaste årens positiva resultatutveckling kan därför komma att brytas eller i varje fall plana ut.

Samtidigt ska några möjligheter framhållas för SBAB: marknadsföring på tillväxtorter utanför Stockholmsområdet, utveckling av bredare tjänsteutbud, flexibel organisation, engagerade och kunniga medarbetare. Det nya föreslagna regelverket för kapitaltäckning kan medföra fördelar för en nischaktör med låg risk.

SBAB:s utsikter för 2003

Verksamhetens inriktning och strategi från 2002 ligger fast även för verksamhetsåret 2003. Dessutom kommer bolaget att bidra till skärpt konkurrens inom sparandeområdet genom att förbättra möjligheterna för privatkunder samt mindre investerare att placera i SBAB:s obligationer.

Offensiva marknadsföringsinsatser för att höja andelen privatkunder och ytterligare öka kännedomen om SBAB:s varumärke kommer att genomföras. Samtidigt sker en fortsatt satsning på förbättrad kundservice. Produktiviteten

kommer att förbättras genom den nya processorienterade organisationen. Prissättning efter risk är en möjlighet till förbättrad lönsamhet.

För det närmaste året förväntas en svag tillväxt på bolånemarknaden, i första hand avseende privatkunder, vilket kan påverka SBAB negativt. Ett fortsatt lågt ränteläge i kombination med den alltmer hårdnande konkurrensen, där de övriga bolåneföretagen har närmat sig SBAB:s prissättning har en dämpande effekt på resultatutvecklingen. I det korta perspektivet kommer även den under året planerade värdepapperiseringen att påverka resultatet negativt.

Den samlade bedömningen är att de positiva sidorna ändå väger till SBAB:s fördel och att resultatet för 2003 kommer att utvecklas gynnsamt, och bli något högre än för 2002.

CHRISTER MALM
Verkställande direktör



Omvärld

Konjunktur och räntor 2002



SBAB:s chefsekonom Barbro Wickman-Parak lämnar nedan en analys över hur olika förändringar i omvärlden påverkade konjunktur och räntor. Analysen omfattar såväl nationell som internationell konjunktur.

Positiv inledning av året

År 2002 inleddes med positiva konjunktursignaler och konjunkturerna av en förestående uppgång i USA började skönjas. Indikatorerna för industrin återhämtade sig och produktionen började röra sig uppåt efter den markanta nedgång som inleddes hösten 2000.

Också i Europa blev indikatorerna mer positiva även om de där fortfarande var högst tentativa och mest handlade om att förväntningarna på framtiden stärktes. Nu tändes förhoppningarna; USA-konjunkturen var på väg att stärkas och så småningom skulle Europa och övriga världen dras med in i en gynnsammare tillväxtbana. Det skulle bli mer tydligt under andra halvåret 2002. Nu blev det inte så.

Scenförändring under sommaren 2002

Aktiemarknaderna tog inte till sig de tecken på ljusning i konjunkturen som kunde skönjas under årets inledning. Oro för nya terrordåd, oro för dollarns fortsatta utveckling, misstro mot näringslivet i spåren på Enron-skandalen och sist men inte minst telekomsektorns utdragna problem höll tillbaka börsoptimismen och aktiebörserna rörde sig utan entydig och bestående tendens.

Från försommaren följde sedan ett ihållande börsras som mer eller mindre kontinuerligt pågick till en bit in i oktober. Flera faktorer bidrog till detta. Misstroendet för näringslivet blev mer uttalat när allt fler oegentligheter i bokföringen uppdagades i den amerikanska företagsvärlden. Till detta kom också risken för ett militärt angrepp mot Irak.

Det ihållande raset på börsen fick också oron för de negativa effekterna på den reala ekonomin att tillta. När sedan indikatorerna även började uppvisa uppenbara tecken på konjunkturförsvagning spädde börsoron på ytterligare. Under november skedde en viss återhämtning av börskurserna men årets sista månad avslutades med förnyad nedgång.

Stor osäkerhet präglade årets avslutning

Andra halvåret kom sålunda att präglas av grusade förhoppningar. Uppgången i den amerikanska industrin stannade av och landet kunde inte agera draglok på det sätt förväntningarna tidigare varit inställda på. För de europeiska ekonomierna, vars investeringar fortsatte att falla samtidigt som konsumenterna var mycket återhållsamma med sin konsumtion, bleknade tillväxtutsikterna.

Den japanska ekonomin hade börjat sända ljusare signaler när exporten började ta fart första halvåret och fallet i företagets investeringar upphörde. Tredje kvartalet matades exportens tillväxttakt av markant och investeringarna föll åter tillbaka. Sammanfattningsvis präglades årets slut av en genuin osäkerhet när det gällde det fortsatta konjunkturförloppet. Inte minst frågan om ett eventuellt militärt angrepp mot Irak kastade sin skugga över utvecklingen.

Konsumenterna stöttade tillväxten här hemma

Sverige kunde givetvis inte undgå att känna av den försvagade internationella utvecklingen; avtrycken i exportstatistiken var tydliga. Varuexporten återhämtade sig väl första halvåret men den tendensen bröts sedan och under andra halvåret noterades minskande export. Samtidigt fortsatte industriinvesteringarna nedåt under året och trots ökade bostadsinvesteringar och ökade offentliga investeringar beräknas de totala fasta investeringarna ha minskat för 2002 som helhet.

Den svenska ekonomin fick stöd av hushållen vars konsumtion började bli mer livaktig under loppet av året. Hushållens optimism hölls relativt väl uppe trots börsras och oroande konjunktursignaler. En viktig förklaring var att hushållens köpkraft fick en ordentlig förstärkning. De reala disponibla inkomsterna beräknas ha ökat med ca 5 procent 2002, framförallt till följd av sänkta skatter och ökade transfereringar från den offentliga sektorn. Den ökade privata

konsumtionen gav därför ett positivt bidrag till BNP-tillväxten som för helåret 2002 kan beräknas ha uppgått till en bit under 2 procent, mot nära 1 procent 2001.

Bostadsmarknaden hölls väl uppe

Priserna på småhus har fortsatt uppåt även om ökningstakten dämpats jämfört med den starka prisutvecklingen under 2000. För helåret 2001 steg villapriserna med knappt 8 procent för landet som helhet, mot drygt 11 procent under år 2000. År 2002 steg priserna med knappt 6,5 procent. Förloppet under 2002 innebar att prisökningstakten tilltog under de tre första kvartalen. År 2001 hade avslutats med ett prisfall sista kvartalet med ca 1,5 procent jämfört med kvartalet innan. Sedan ökade priserna kvartal för kvartal och tredje kvartalet steg de med 3,7 procent jämfört med kvartalet innan. Sista kvartalet 2002 var villapriserna i stort sett oförändrade jämfört med kvartalet innan.

Prisstatistik från Svensk Fastighetsförmedling över försålda bostadsrättslägenheter visar att priserna var stigande under en stor del av 2002, men vek nedåt mot slutet av året. Enligt den statistiken sjönk priserna på förmedlade bostadsrätter för landet som helhet med mer än 10 procent under årets sista kvartal, jämfört med kvartalet innan. Prisnivån låg därmed 3 procent under motsvarande nivå 2001. Det var framförallt storstockholmsområdet som drabbades av prisfall medan t ex Göteborgs- och Malmöområdet fortfarande noterade prisökningar under årets sista kvartal.

Även om bostadsmarknaden började visa svaghets-tendenser mot slutet av året måste det ändå konstateras att priserna hölls väl uppe med tanke på den försvagade konjunkturen och fallande börser. Den starka utvecklingen i hushållens inkomster och låga räntor bör ha bidragit till att stötta bostadsmarknaden och därmed också bolåne-verksamheten.

Vårens två höjningar av styrräntan togs tillbaka under hösten

Riksbankens styrränta, den s k reporäntan, hade sänkts till 3,75 procent en vecka efter terrorattackerna i USA den 11 september 2001. Även den amerikanska centralbanken, Fed, och EMU:s centralbank, ECB, sänkte sina räntor samma dag. Fed och ECB genomförde ytterligare sänkningar i slutet av 2001 medan Riksbanken låg kvar med styrräntan oförändrad.

Konjunkturmönstrets växlingar under 2002 återspeglas mycket tydligt i Riksbankens räntepolitik. När konjunkturen började visa tecken på förstärkning var Riksbanken tidigt ute med att skärpa penningpolitiken. Den första räntehöjningen kom i mars och i april kom ytterligare en. Reporäntan hade därmed förts upp till 4,25 procent. Fortfarande i juni signalerade Riksbanken att ytterligare skärpning av penningpolitiken var att vänta. Sommarens oro på finansmarknaderna och den påtagliga försvagningen i konjunkturindikatorerna förändrade synen från Riksbankens sida. Vid ett extramöte

Chefsekonom Barbro Wickman-Parak

Barbro Wickman-Parak är från och med 1 januari 2003 chefsekonom i SBAB. Barbro Wickman-Parak efterträdde dåvarande chefsekonom Irma Rosenberg som den 1 januari lämnade sin plats på SBAB för att bli vice riksbankschef.

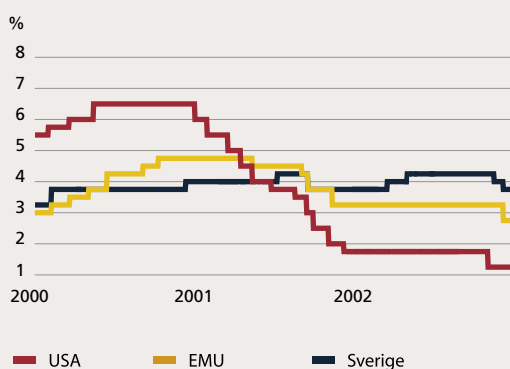
Barbro Wickman-Parak var under 2002 verksam som ekonom i SBAB:s ekonomiska sekretariat. Det ekonomiska sekretariatet utkommer med konjunkturbrev fem gånger per år. Brevet publiceras på SBAB:s webbplats och innehåller information om konjunkturen och ränteutvecklingen. Därutöver publiceras regelbundet aktuella räntekommentarer. Syftet är att ge kunderna relevant information inför deras bolånebeslut.



SBAB:s chefsekonom Barbro Wickman-Parak.

i mitten av november kom en sänkning av reporäntan till 4 procent. En ytterligare sänkning kom redan efter tre veckor den 5 december. Därmed hade vårens två räntehöjningar återtagits och reporäntan började och avslutade därför året på 3,75 procent.

Diagram 1:
Styrräntor USA, EMU och Sverige



Bolåneräntorna

De korta marknadsräntorna styrs av Riksbankens reporänta och förväntningar om förändringar i densamma. När det under våren började uppstå förväntningar om att Riksbanken skulle höja reporäntan prisades detta in i marknaden.

Diagram 2:
Sverige. Lång statslåneränta och aktieindex



Långa marknadsräntor børsstyrda

De långa marknadsräntorna (i diagram 2 representerad av den femåriga statsobligationsräntan) rörde sig uppåt under årets inledande månader. Konjunkturen var inne i en förstärkningsfas och det fanns förväntningar om att styrräntehöjningar så småningom skulle komma, vilket för svenskt vidkommande också infriades.

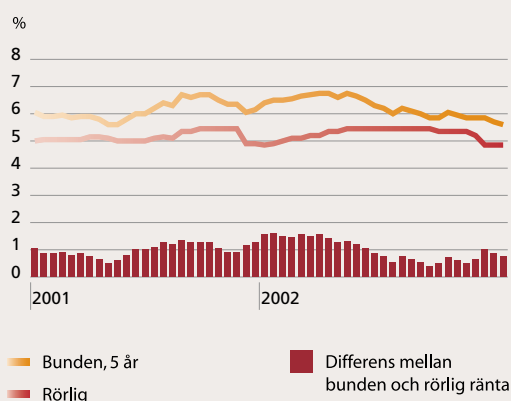
Som framgår steg femårsräntan från ca 5 procent till en nivå runt 5,50 procent i slutet av mars/början av april då uppgången stannade av. Flera, redan nämnda, faktorer bidrog sedan till ett börsfall som skulle visa sig bli mycket utdraget. Den stora osäkerheten och det utbredda misstroendet mot näringslivet ökade riskaversionen. Placerare lämnade börsen till förmån för mer säkra placeringar som statsobligationer ("flykt till kvalitet") med fallande räntor som följd. Börsnedgången fortsatte sedan mer eller mindre kontinuerligt till en bit in i oktober varefter en tillfällig återhämtning skedde. Årets sista månad avslutades med förnyat fall i börskurser och räntor. Femårsräntan avslutade året på en nivå som var 1,5 procentenheter lägre än den som noterats under mars/april.

De korta räntorna, som styr SBAB:s upplåningskostnad för utlåning med kort bindningstid, började då att stiga redan innan Riksbankens räntebeslut kom i mars. Små justeringar uppåt gjordes då också i SBAB:s rörliga utlåningsränta. (SBAB:s kortaste bindningstid är 3 månader). Den rörliga bolåneräntan var i början av mars 5 procent. I takt med att korta marknadsräntor sedan fortsatte uppåt till följd av Riksbankens två räntehöjningar höjdes SBAB:s utlåningsränta som en fortsatt anpassning till den ändrade kostnadsbilden för upplåningen. I slutet av maj var den rörliga bolåneräntan uppe i 5,45 procent där den sedan höll sig kvar till långt in på hösten. När Riksbanken sedan genomförde sina två räntesänkningar fanns det utrymme för SBAB att göra räntejusteringar nedåt och vid årets slut var den rörliga bolåneräntan nere på 4,85 procent, d v s i stort sett samma nivå som vid årets början.

Som framgått (se diagram 2) började långa marknadsräntor röra sig uppåt under våren 2002. SBAB:s upplåningskostnad för bunden utlåning steg följaktligen och bundna utlåningsräntor, i diagrammet representerad av bolån

bundna på fem år, justerades upp. Börsraset fick sedan de långa marknadsräntorna att falla och SBAB:s bundna bolåneräntor justerades successivt nedåt. Eftersom de korta bolåneräntorna låg stilla långt in på hösten reducerades marginalen mellan den femåriga och den rörliga utlånings-

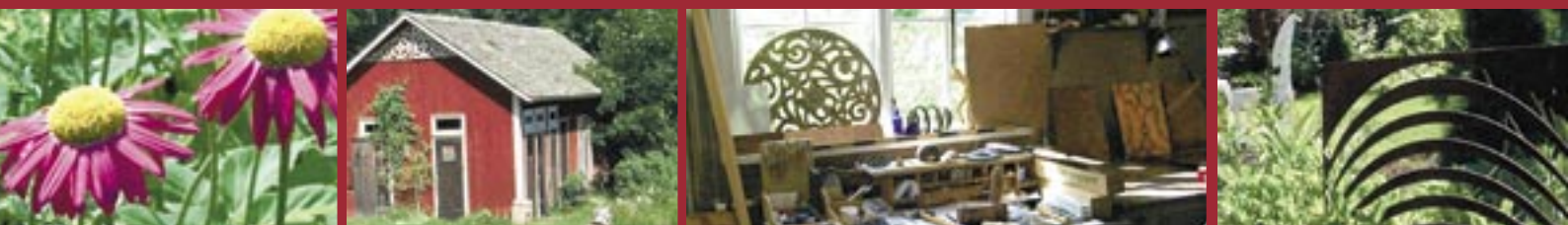
Diagram 3:
SBAB:s rörliga och bundna bolåneräntor



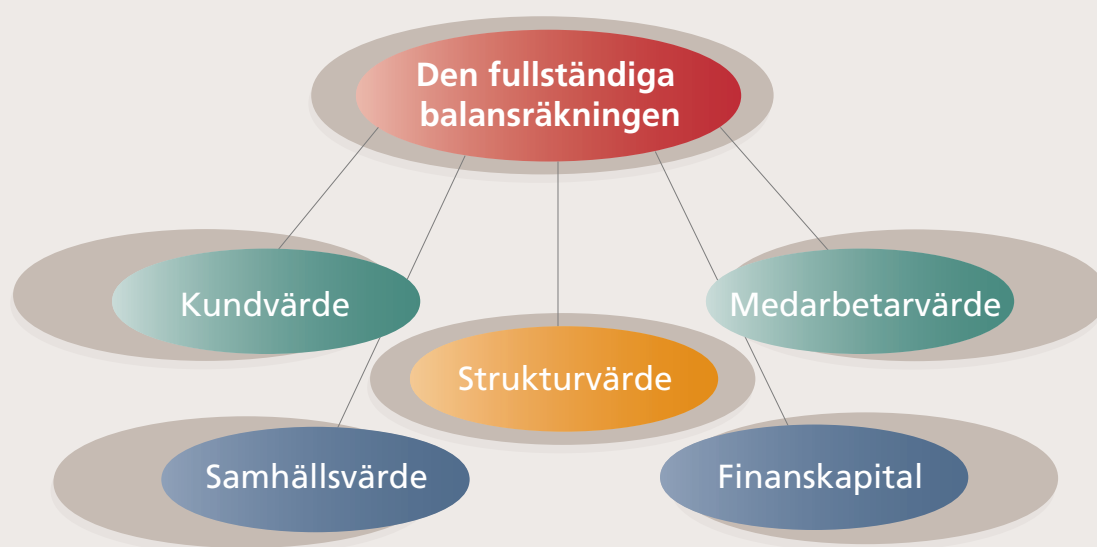
räntan så att den i september/oktober varierade kring 0,5 procentenheter. I början av året var motsvarande differens ca 1,5 procentenheter.

När Riksbanken genomfört sina två räntesänkningar under hösten, med åtföljande sänkning av den rörliga bolåneräntan och samtidigt nedgången i de bundna räntorna var mer begränsad, vidgades differensen mellan bunden och rörlig utlåningsränta en aning. Men när det förnyade börsfallet i december drog ned de långa räntorna mer påtagligt minskade differensen åter i slutet av året. Den reducerade marginalen mellan den bundna och den rörliga utlåningsräntan gjorde kunderna mer benägna att binda sina lån. Under första halvåret 2002 avsåg 71 procent av nyutlåningen från SBAB lån med rörlig ränta (3 mån). Andra halvåret var motsvarande andel 54 procent. Bindningstider på ett och två år ökade sina andelar mest under andra halvåret men även för lån bundna på fem år noterades en ökning.





Den fullständiga balansräkningen



Den fullständiga balansräkningen

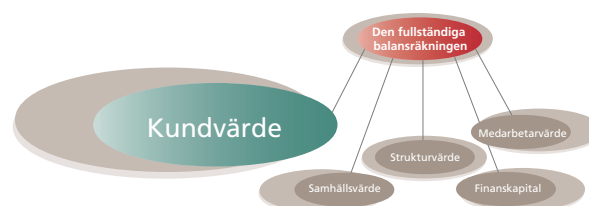
För att säkerställa ett helhetsperspektiv och ett långsiktigt handlande arbetar SBAB med fem målområden och därtill hörande strategier.

Mål och strategier formuleras för följande fem målområden, som beskriver SBAB:s olika tillgångar (värden), materiella och immateriella. Tillsammans utgör dessa fem tillgångsslag den Fullständiga Balansräkningen (FBR) och beskrivs genom kundvärdet, medarbetarvärdet, strukturvärdet, samhällsvärdet och finanskapitalet.



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 bl a Statistiska Centralbyrån och Handelshögskolan.



Lena Hedlund, stf chef Utlåning, ansvarig för kundvärdet.



■ Mål

Det långsiktiga målet är att ha bolånemarknadens mest nöjda kunder vid utgången av år 2005.

■ Måluppfyllelse

Enligt SKI 2002 hade SBAB de mest nöjda privatkunderna och de näst mest nöjda företagskunderna i bolånebranschen.

■ Marknaden

Marknaden för bolån ökade med 60 mdkr under 2002. Totalt uppgår nu bostadsinstitutens utlåning till 1 211 mdkr, vilket är en ökning med drygt 5 procent¹⁾.

Privatmarknad				
	021231	011231	Förändring	Förändring
	(mdkr)	(mdkr)	(mdkr)	(%)
Egna hem	603,4	554,8	+ 48,6	+8,8
Bostadsrätter	95,5	75,0	+ 20,5	+27,4
För annans räkning förvaltade låneportföljer	22,7	24,0	- 1,3	-5,4
TOTALT	721,6	653,8	+ 67,8	+10,4

Marknaden för bolån till privatpersoner steg mycket kraftigt under året (+ 67,8 mdkr). Under de senaste två åren har marknaden ökat med ca 136 mdkr vilket är lika mycket som under fyraårsperioden 1997-2000 som också var 136 mdkr.

Volymökningen är störst för småhus (+ 48,6 mdkr) men procentuellt sett är ökningen för bostadsrätter

betydligt större. Utlåningen till bostadsrätter steg med ca 27 procent. Ökningen förklaras framförallt av ett ökat belåningsutrymme i befintligt egnahemsbestånd samt tillväxt i bostadsrättssegmentet.

Företagsmarknad				
	021231	011231	Förändring	Förändring
	(mdkr)	(mdkr)	(mdkr)	(%)
Flerbostadshus	414,6	418,6	- 4,0	- 1,0
Affärs- och kontorshus	33,8	40,4	- 6,6	- 16,3
Övriga	39,7	37,1	+ 2,6	+ 7,0
För annans räkning förvaltade låneportföljer	1,0	1,0		
TOTALT	489,1	497,1	- 8,0	- 1,6

Volymen utestående lån till fastigheter inom företagsmarknaden minskade under året med 8 mdkr. Det är främst segmenten affärs- och kontorshus som minskat både volymmässigt och procentuellt under året. Minskningen inom detta segment var ca 16,3 procent eller 6,6 mdkr.

¹⁾ Enligt statistik från Svenska Bankföreningen per december 2002



Efterfrågan har minskat varje år sedan 1996 då den totala marknaden inom denna sektor var ca 562,6 mdkr. Minskningen sedan dess är ca 13 procent och beror bl a på ombildning från hyresrätter i flerbostadshus till bostadsrätter. Samtidigt har de kommunala fastighetsbolagen minskat sin lånevolym.

■ Privatmarknad

SBAB:s nyutlåning till privatkunder uppgick under 2002 till 11,1 mdkr. Antalet kunder uppgick till ca 240 000. Under året tillkom drygt 25 000 nya kunder. Av nyutlåningen avsåg 73 procent egna hem medan resterade 27 procent avsåg bostadsrätter. Jämfört med föregående års nyutlåning har en minskning skett med 29 procent. Minskningen förklaras till stor del av att Länsförsäkringar Bank under året upphört med att förmedla bottenlån till SBAB.

Andelen nyförsäljning i Stockholmsområdet är ca 15 procent. Detta beror i huvudsak på att marknadsföringen under året har koncentrerats till denna del av landet.

Efter lösta lån och amorteringar ökade låneportföljen med 4,4 mdkr till 36,8 mdkr. Inräknat de värdepapperiseringstransaktioner som genomförts tidigare år uppgår den förvaltade portföljen till 53,8 mdkr vilket motsvarar en marknadsandel om drygt 7,5 procent.

SBAB förvaltar värdepapperiserade privatmarknads-lån till en volym om 17,0 mdkr varav 12,6 mdkr avser egna hem och 4,4 mdkr avser bostadsrätter.

Årets volymökning har skett till ökade marginaler och

en bibehållen låg risk. Merparten, ca 62 procent, av årets nya låntagare valde rörlig ränta. Motsvarande andel för hela låneportföljen uppgår till 45 procent, vilket är i nivå med 2001.

Marknadsföring

Förutom kampanjen "Rea på Bolån" som genomfördes under två veckor i månadsskiftet augusti – september, har två varumärkeskampanjer genomförts i Stockholm.

I april genomfördes en kampanj där bl a fasadvepor hängdes upp på ett tjugotal bostadsfastigheter i Stockholm på centralt belägna platser. På fasadveporna fanns pratbubblor innehållande citat från de kunder som bor i det hus där vepan hängde. Kampanjen blev framgångsrik och belönades med det svenska reklampriset "75-wattaren".

I november lanserades kampanjen "Bolån på burk" som var ytterligare ett sätt att visa enkelheten och tillgängligheten i SBAB:s bolånetjänst.

Kampanjerna har under året ökat den spontana kännedomen om SBAB i Stockholm till 43 procent i samtliga åldersgrupper. Målet var 40 procent. I huvudmålgruppen (20-40 år) har spontan kännedom under året ökat från 37 till 55 procent.

Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt

Ombildningarna var under året vanligast i Stockholmsregionen där ca 7 000 hyresrätter blev bostadsrätter. Detta är dock en minskning med 30 procent jämfört med 2001. SBAB har medverkat vid ombildningar i 14 fastigheter i Stockholm. SBAB har även medverkat i ombildningar av fastigheter i Göteborg och Malmö.

SM i Telefoni och Kundservice

SBAB fick två utmärkelser i den årligt återkommande tävlingen SM i Telefoni & Kundservice. SBAB var bäst i sin klass "Liten växel" och Jennie Hedberg vann dessutom det eftertraktade individuella priset för bästa kundservice. SM-arrangemanget startades av Telia 1993, men drivs nu vidare av Sqm Survey. SBAB:s kundtjänst kommer nu att fortsätta inriktningen med att åstadkomma kundservice i mästarclass.



Utveckling av försäljningssamarbeten

En stor del av SBAB:s nyutlåning, cirka 30 procent, förmedlas via SBAB:s samarbetspartners. Andelen förmedlade nya lån minskade med 48 procent mot föregående år. Förklaringen till minskningen är i första hand att samarbetet med Länsförsäkringar Bank, vad gäller bottenlån, upphört under året. Borträknat Länsförsäkringar Bank minskade den förmedlade andelen lån från samarbetspartners med 10 procent jämfört med 2001. Under senare delen av året började ICA Banken förmedla bottenlån.

Övriga samarbeten med Sparbanken Finn, Sparbanken Gripen, SalusAnsvar och Ikanobanken kvarstår. Samarbetena är en fortsatt viktig distributionskanal för SBAB.

FriSpar Bolån, som är ett gemensamt kreditmarknadsbolag tillsammans med Sparbanken Finn och Sparbanken Gripen, visade en gynnsam utveckling och hade vid årsskiftet en låneportfölj om 6,1 mdkr. Bolaget ägs till 51 procent av SBAB. Inriktningen är att finansiera boende i västra Skåne.

Internet – välbesökt marknadsplats för privatkunder

Internet är den viktigaste distributionskanalen för SBAB:s bolån, en plats där SBAB möter sina kunder. Under april 2002 lanserade SBAB en helt ny webbplats, med ny färg och form samt nya funktioner.

Bland nyheterna kan nämnas "min sida" som fått en helt ny struktur och där kunder enkelt kan få detaljerade uppgifter om sina lån. Kalkyler kan sparas och kunderna har tillgång till fler bevaknings- och prenumerationstjänster. Vid utgången av 2002 var antalet prenumeranter ca 18 400. Möjligheten för kunderna att boka tid med SBAB:s bolånerådgivare via nätet fungerar väl.

Under 2002 gjordes mer än 17 500 låneansökningar via Internet. Cirka 55 procent av SBAB:s egen utlåning till privatmarknaden sker via internetansökan.

Digital dialog

En ny funktion hjälper kunder med allt från att förklara ord till att hitta rätt i navigeringen. Sammanlagt har funktionen svarat på drygt 13 000 frågor under året och klarat 76 procent av alla frågor som ställts om bolån.

Antalet besökare på www.sbab.se fortsätter att öka och uppgick under året till ca 963 000, med upp till 44 000 besökare under en rekordvecka i samband med kampanj.

Maj-Britt lyser upp webbplatsen



En av SBAB:s medarbetare är faktiskt en flitig lampa! På sbab.se arbetar den virtuella sajttassistenten Maj-Britt. Hon svarar på alla möjliga frågor om bolån och hjälper besökarna att hitta på webbplatsen.

SBAB:s webbplats är en av Sveriges största e-handelsplatser. Under 2002 hade sbab.se 963 000 besök och över 17 500 låneansökningar gjordes via Internet. Cirka 55 procent av SBAB:s utlåning till privatmarknaden sker idag via Internet.

I april 2002 lanserades en ny version av www.sbab.se. Nyheterna var bl a flera nya tjänster, en ny layout och en bättre teknisk plattform. Allt för att kunder och besökare ska få en bättre service och upplevelse på webbplatsen.

■ Företagsmarknad

Med en utlåningsportfölj om 98 mdkr inklusive värdepapperiserade lån på 1 mdkr uppgick SBAB:s marknadsandel till ca 19,5 procent.

Årets nyutlåning blev 4,0 mdkr och då främst till bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare.

Utlåningsportföljen till företagskunder minskade under året med 8,5 mdkr.

Antalet företagskunder uppgick till ca 10 000 där bostadsrättsföreningar, mindre privatägda 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 2002 förskjutits från utlåning till kommunala bostadsbolag mot utlåning till privata bolag och bostadsrättsföreningar med säkerhet i form av pantbrev. Denna förskjutning i kombination med strategin att differentiera prissättning efter risk i kund-engagemanget har bidragit till att stärka lönsamheten. Förbättrad lönsamhet i låneportföljen har företrädde framför volymtillväxt.

Minskningen av utlåningen till de kommunala fastighetsbolagen berodde framförallt på fortsatt hård konkurrens i detta kundsegment. I SBAB:s utlåningsstrategi ingår ej utlåning till affärs- och kontorshus vilket medfört en medveten minskning av utlåning till denna typ av objekt. Övrig minskning av utlåning är också ett led i SBAB:s strategin att renodla och förädla befintlig låneportfölj.

Kundmöten

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 evenemang där bl a representanter från SBAB:s ekonomiska sekretariat höll föredrag om

den ekonomiska utvecklingen. SBAB medverkade också i Stockholmsmässans årliga fastighetsmessa "Business Arena Real Estate".

■ Upplåningsverksamheten

SBAB:s upplåningsverksamhet säkerställer bolagets kapitalförsörjning på såväl kort som lång sikt samt hanterar de finansiella risker som löpande uppkommer i upplåningsverksamheten. Den grundläggande principen är att den finansiella risken i SBAB ska vara låg i förhållande till bolagets totala affärsrisk.

För ett bankoberoende bolåneföretag som SBAB är det viktigt att ha tillgång till kapitalmarknaderna för att kunna sörja för verksamhetens likviditetsbehov.

För att minska beroendet av enskilda kapitalkällor ska ca hälften av SBAB:s tillgångar över tiden vara finansierad via den internationella kapitalmarknaden.

SBAB har under många år arbetat långsiktigt med att bygga upp kontaktnät och förtroendekapital på den internationella kapitalmarknaden. Förutsättningarna ökar på så sätt att nå önskvärd bredd på investerarbasen.

Stor vikt fästs vid att vårda och utveckla varumärket mot investerare. SBAB mår om att vidareutveckla långsiktiga relationer med befintliga investerarkontakter, samtidigt som

SBAB:s kampanjer

I november 2002 kunde resenärerna i Stockholms tunnelbana ta ett "Bolån på burk". I burken fanns information om SBAB och en låneansökan. Genom kampanjen ville SBAB visa att bolån inte är något svårt och komplicerat. Varför krångla till det när man kan göra det enkelt? Kampanjen ledde till att låneansökningarna under perioden ökade med 46 procent.

Samma månad vann SBAB en "75-wattare" i konsumentklassen i Dagens Industris och Annonsörföreningens tävling för sina tidigare kampanjer, pratbubblorna på fasad-vepor på bostadsfastigheter i Stockholm våren 2002 samt de tillfälliga "mini-kontor" som inrättades i reklampelare hösten 2001. Det är inte bara den kreativa delen som belönas utan utmärkelserna går till sådan reklam som är effektivast.

Fredrik Lindström, konferencier vid prisutdelningen, Albin Gustafsson, TBWA och Marianne Lundgren-Précenth, SBAB.



mötet med kapitalmarknaden ska kännetecknas av öppenhet inför nya affärsmöjligheter avseende såväl nya marknader och produkter som nya motparter.

SBAB har t ex mycket framgångsrikt lyckats bygga upp en god relation med både privata och institutionella investerare i Japan, vilket har resulterat i att SBAB är ett väl inarbetat varumärke på denna marknad.

SBAB ska ha en hög närvaro på de marknader som är 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 skall SBAB vara en regelbunden låntagare. SBAB och dess återförsäljare på kapitalmarknaden skall sörja för att SBAB:s värdepapper har en god likviditet på andrahandsmarknaden.

Värdepapperisering (Mortgage Backed Securities, MBS) har under ett antal år utvecklats till en viktig finansieringskälla för SBAB. Interna rutiner och kompetens kring MBS som finansieringsteknik har byggts upp, vilket gör att förutsättningarna för SBAB att genomföra MBS-transaktioner framöver är mycket goda. Genom att använda MBS som finansieringsteknik utökar SBAB sitt finansiella produktutbud, vilket i sin tur möjliggör att en större potentiell investerarbas nås.

Kortfristig upplåning

Under ett par års tid har utlåningskunderna efterfrågat korta löptider framför långa, men under den senare delen av 2002 har allt fler kunder valt längre löptider på sina bolån. Trots denna trend var SBAB:s behov av kortfristig finansiering fortsatt stort.

Under 2002 gjordes den kortfristiga upplåningen i huvudsak via SBAB:s svenska-, europeiska (ECP), och amerikanska (USCP) certifikatprogram. 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.

Certifikaten på den svenska marknaden förmedlades under året via fem återförsäljare. Under 2002 sålde SBAB totalt en volym om 45,5 mdkr (43,1 mdkr) under programmet. SBAB:s certifikatprogram är börsnoterat, vilket förbättrar förutsättningarna att nå ut till en bred investerarbas.

De europeiska certifikaten (ECP) distribuerades via tre återförsäljare. Totalt sålde SBAB motsvarande 21,2 mdkr (29,9 mdkr) under ECP-programmet. Den övervägande delen av emissionerna utgavs i USD och EUR. Även ett antal CHF- och GBP-transaktioner genomfördes när marknadsförutsättningarna i dessa valutor var gynnsamma.

SBAB återupptog aktiviteten under det amerikanska

SBAB fick pris för bästa MBS-låntagare



Sommaren 2002 erhöll SBAB utmärkelsen "Bästa värdepapperiseringslåntagare" av tidningen Euromoney som årligen delar ut pris till "världens bästa låntagare". Tidningen anser att SBAB omvandlat sig från en traditionell långivare till en av de mest innovativa aktörerna på värdepapperiseringsmarknaden tack vare de genomförda transaktionerna. Utnämningen baserades på en omröstning som genomförts bland investerare och återförsäljare.

Euromoney tar bl a upp att SBAB var först i världen med att värdepapperisera bostadsrätter, den goda kvalitén i tillgångsmassan samt den effektiva rapporteringen kring portföljerna som investerare kan få via Internet, www.srmv.com

En annan uppskattad aspekt av SBAB:s värdepapperiseringsprogram är företagets klara strategi att värdepapperisera ett tvärsnitt av alla olika typer av tillgångar som finns i låneportföljen.

certifikatprogrammet (USCP) under 2001 för att diversifiera den kortfristiga upplåningen. SBAB:s certifikatprogram förmedlades under 2002 via tre återförsäljare. Under året sålde SBAB motsvarande 34,6 mdkr (43,1 mdkr) under programmet.

Långfristig upplåning

Den svenska bostadsobligationsmarknaden utgjorde en fortsatt stabil upplåningskälla 2002. SBAB sålde svenska benchmarkobligationer för 6,5 mdkr (16,9 mdkr) och återköpen uppgick till 8,3 mdkr (5,7 mdkr). SBAB:s benchmarkobligation nr 116 förföll den 18 september 2002. Denna ersattes av en ny svensk benchmarkobligation, nr 120 med förfall 15 juni 2005. Under året såldes totalt 4,9 mdkr i SBAB 120. Likviditeten i SBAB:s svenska benchmarkobligationer ska vara hög och därför finns en repofacilitet avsedd för återförsäljarna.

SBAB:s kortfristiga finansieringsbehov har till viss del kunnat tillgodoses genom att svenska benchmarkobligationer sålts samtidigt som ett swapavtal ingåtts som resulterat i att kort ränterisk har uppnåtts.

SBAB lånade motsvarande 34,9 mdkr (23 mdkr) långfristig på den internationella kapitalmarknaden. Samtliga transaktioner dokumenterades under EMTN-programmet (Euro Medium Term Note Programme).

Utestående upplåning framgår av skuldboken, sid 37.

Upplåningsbehov 2003

Under 2003 förfaller 50,4 mdkr (49,6 mdkr), varav förfallet i SBAB lån nr 117 uppgår till 27,2 mdkr. Det genomsnittliga kortfristiga upplåningsbehovet för 2003 bedöms i dagsläget till ca 33 mdkr.

Värdepapperisering (Mortgage Backed Securities, MBS)

Under de senaste åren har MBS-marknaden i Europa expanderat kraftigt och flera europeiska länder, däribland Sverige, har anpassat sin lagstiftning för att underlätta användningen av denna finansieringsteknik.

Den långsiktiga strategin är att i MBS-transaktionerna inkludera krediter på ett sådant sätt att den totala värdepapperiserade volymen över tiden representerar ett tvärsnitt av SBAB:s låneportfölj.

Utestående MBS-obligationer

SBAB:s första MBS-transaktion, Morfun No 1 plc, genomfördes i mars år 2000 och riktades i huvudsak till nordiska

investerare. Portföljen innehöll krediter till kommunala bostadsbolag mot säkerhet av pantbrev i flerfamiljsfastigheter.

SBAB har därefter etablerat ett varumärke i marknaden, SRM Investment Ltd, under vilket två transaktioner har gjorts.

SRM Investment Ltd No 1, som genomfördes under 2000, såldes i huvudsak till japanska och europeiska investerare. Portföljen innehöll privatmarknadskrediter. SBAB blev den första utländska låntagaren med en MBS-transaktion på den japanska marknaden.

SRM Investment Ltd No 2 genomfördes under 2001. Även denna transaktion innehöll enbart privatmarknadskrediter. Vad som dock skiljer den senaste kreditportföljen från den första är att den, förutom krediter till egna hem, även innehöll 50 procent bostadsrättskrediter. Det var första gången som bostadsrättskrediter värdepapperiserades i Sverige, vilket gör att SBAB öppnade nya möjligheter för finansiering av bostäder. SRM Investment Ltd No 2 köptes av både amerikanska och europeiska investerare.

Under 2002 påbörjades ett förberedelsearbete inför en kommande värdepapperiseringstransaktion bestående av krediter till bostadsrättsföreningar.

Internet har använts som distributionskanal till de europeiska investerarna i försäljningsprocessen för båda SRM-transaktionerna. Information om SRM-portföljernas utveckling lämnas löpande på webbplatsen www.srminv.com.



Den svenska bostadsobligationsmarknaden utgjorde en fortsatt stabil upplåningskälla under 2002.

Medarbetarvärde

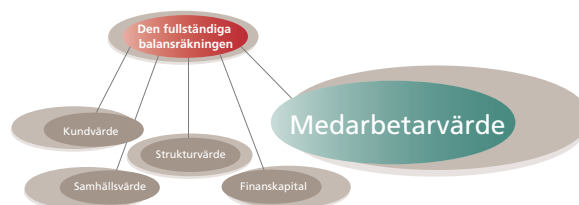
Det är genom medarbetarna som företagets vision nås och affärsidén förverkligas. Det är därför naturligt att medarbetarvärdet utgör en väsentlig del i ett företags totala värde. Att vara det ledande bolåneföretaget och ett självklart val för kunden, kräver en ständig satsning på utveckling av kunskap och kompetens likväl som av företagsgemensamma värderingar och kultur. Det är genom en hög kunskap och kompetens samt ett respektfullt förhållningssätt människa till människa som företagets vision infrias. Tankar och handlingar präglas av den gemensamma värdegrund som tagits fram tillsammans med alla medarbetare och som utgörs av Helhetssyn, Innovation, Omtanke, Tillit och Engagemang. Den gemensamma värdegrunden utmynnar i ökad trivsel, välmående, service och affärsmässighet.

Medarbetarundersökningen

År	2002	2001
Mål	73	72
Utfall	76	72



Per Balazsi, stf chef VD-stab, är ansvarig för medarbetarvärdet.



■ Mål

Målet för medarbetarvärdet mäts med hjälp av ett index i bolagets medarbetarundersökningar. För 2002 sattes målet till 73.

■ Målpuppfyllelse

Utfallet 2002 blev 76 (72). Undersökningarna har sin grund i frågor till varje medarbetare rörande den egna arbetssituationen samt faktorer som påverkar graden av motivation och engagemang.

I ett kunskapsföretag är medarbetarvärdet en del i upplevelsevärdet. En kund kommer oftast i kontakt med olika delar i företaget och det är därför av avgörande betydelse för företagets framgång att alla drivs av samma värderingar och serviceanda. Varje medarbetare har sitt värde i sin kunskap, kompetens och person. Om medarbetarna ges möjlighet till delaktighet och kreativitet, och om ledarskapet sker i enlighet med SBAB:s ledningsfilosofi, kommer varje medarbetare att växa i kunskap, kompetens och som individ. All sådan mänsklig tillväxt bidrar till att öka värdet av företaget. Mätt i rörelseresultat per anställd uppgick detta värde under 2002 till 1,6 mnkr (1,5).

En förutsättning för tillväxt och prestation är att medarbetarnas hälsa, såväl fysiskt som psykiskt, är i balans. Att medarbetare inom SBAB har balans i livet är viktigt. Detta åstadkoms bl a genom friskvårdssatsningar, flexibilitet vad gäller sättet att arbeta och arbetstider, begränsning av antalet resdagar med övernattnig, utbildning i stressfrågor m m.

Inom SBAB ses individen som ett personligt företag som erbjuder sina kunder olika tjänster. Motsvarande erbjudande av sina tjänster gäller i förhållande till närmaste chef. Varje individ 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. Detta sker med utgångspunkt i den affärsplan som fastställts för året. Med offerten som grund förs ett samtal mellan medarbetare och ledare om ansvar och åtagande. Denna process har ersatt det traditionella utvecklingssamtalet.

Näst intill samtliga ledare har genomgått SBAB:s ledarskapsutbildning. Ledarens viktigaste uppgift är att leda och styra verksamheten med utgångspunkt från det uppdrag som formulerats i affärsplanen och som delegerats till varje ledare. För denna uppgift krävs förmåga att balansera både mjuka och hårda frågor och skapa en kultur som ser människors behov av relationer, kreativitet och

utveckling och frammanar både lust och vilja. Företagets kultur och värderingar skall kännas igen i företagets alla delar och en viktig uppgift för ledaren är att vara en kulturbärande förebild där ord och handling förenas.

■ Medarbetare

Antalet medarbetare hade per den 31 december 2002 ökat med 10 fast anställda och två tillfälligt anställda jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Personalökningen beror i första hand på kvalitetshöjande åtgärder inom kreditverksamheten och ökad upplåningsverksamhet, bl a till följd av den höga efterfrågan på krediter med rörlig ränta.

Medelantalet medarbetare med fast anställning under 2002 var 352 (336) varav 211 kvinnor. Antalet fast anställda per den 31 december 2002 var 357 (347), varav på styrande/stödjande enheter i Stockholm och Karlstad 78 (80), på finansavdelningen 21 (19), på privatmarknad i Karlstad 175 (171) och på företagsmarknadskontoren 83 (77).

Under 2002 var medelantalet medarbetare med tillfällig anställning 36 (32) varav 22 kvinnor (21). Antalet tillfälligt anställda per den 31 december 2002 uppgick till 36 (34), varav 2 (2) på styrande/stödjande enheter i Stockholm, 1 (0) på finansavdelningen, 30 (30) i Karlstad och 3 (2) på företagsmarknadskontoren.

Andelen kvinnor uppgick till 60 procent, och andelen kvinnor i ledande befattningar till 42 procent (40). I företagsledningen ingår tre kvinnor vilket utgör 27 procent. Ambitionen är att ca 50 procent kvinnor ska inneha ledande befattningar på varje nivå.

Personalomsättningen för fast anställda medarbetare var sex procent. En medarbetare avgick med pension. Medelåldern för fast anställda uppgår till 41 år.

■ Hälso- och friskvårdssatsningar

Sjukfrånvaron räknat på medelantalet medarbetare uppgick under året till 4,4 procent (3,4), där frånvaro kortare än 15 dagar stod för 2 procent. I jämförelse med andra företag i privat sektor var totala sjukfrånvaron något över genomsnittet, 3,9 procent.

Sjukfrånvaromålet, som var en frånvaro på högst 3,8 procent av arbetstiden, överskreds alltså. Den korta sjukfrånvaron ökade kraftigt främst under årets första kvartal för att sedan falla tillbaka. Långtidssjukfrånvaron har



Regina Perman, gruppchef i Karlstad.



Curt Gustavsson är affärslinjeansvarig i Stockholm.



Helena Berglind, jobbar med finansiell redovisning och analys i Stockholm.

däremot uppgått till drygt 2 procent i snitt under hela året. SBAB arbetar intensivt med att förebygga ohälsa genom bl a ökad delaktighet och ett gott ledarskap. I övrigt kan nämnas vaccinationsprogram, samarbete med företagshälsovården, föreläsningar om ohälsa och stress samt individuella rehabiliteringsplaner. Under året har även ett nätverk för långtidssjukskrivna "Återvinningen" bildats vars uppgift är att både stödja och hjälpa, samt arbeta förebyggande.

Under 2002 infördes "friskvårdstimmen" som innebär att varje medarbetare har möjlighet att utnyttja en timme i veckan av arbetstiden för någon friskvårdsaktivitet. Vidare tillsattes en friskvårdsansvarig och en arbetsgrupp på 10 personer som tillsammans bildar ett nätverk av hälsoinspiratörer med uppgift att bedriva ett aktivt hälso- och friskvårdsarbete.

I samarbete med företaget Livskraft i Karlstad startades ett projekt "förvandlingsgruppen" med 15 frivilliga personer ur personalen i Karlstad. Dessa får under ett år hjälp av en personlig tränare att förändra sin livsstil genom att ändra sina kost- och motionsvanor. En egen friskvårdssida på SBAB:s intranät sjuksattes i september där man bl a kan följa "förvandlingsgruppen", läsa om aktiviteter, reportage, tips & råd om kost och motion, samt delta i ett diskussionsforum. På flera av kontoren finns en friskvårdshörna med böcker och tidningar om hälsa. Det finns också egen träningslokal på flera kontor med styrketräningsmaskiner, löp-

band, motionscyklar och personalen på andra kontor har möjlighet att träna även på närliggande anläggningar.

■ Utbildning

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

Under första halvåret deltog ett 30-tal medarbetare inom företagsmarknad i en utbildning i analys och fastighetsvärdering i samarbete med KTH. Kursen motsvarade fem poäng på universitetsnivå.

Samtliga ledare inom SBAB deltog i utbildning och certifierades i arbetsmiljöfrågor under sammanlagt 65 dagar.

Hösten 2002 genomförde och examinerades 30 medarbetare inom privatmarknad i en längre utbildning i säljmetodik, fastighetsjuridik, omvärldsanalys och obestandsfrågor.

Vid två tillfällen, sammanlagt tre dagar har samtliga medarbetare inom SBAB också deltagit i en kurs syftande till ett större kund- och serviceengagemang under parollen "Jag vill hjälpa till!" under sammanlagt 1095 utbildningsdagar.

Övrig utbildning såsom allmän kompetensutveckling samt coachutbildning uppskattas till ca 200 dagar.

Totalt har antalet utbildningsdagar för 2002 varit 4,5 dagar per medarbetare. Målet för året var satt till lägst 4 dagar.



Josefin Johansson, bolånerådgivare i Karlstad.

■ Jämställdhet och etnisk mångfald

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 t ex lön, anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter som beror på kön, ålder eller etnisk bakgrund. För detta arbete upprättas årligen en jämställdhetsplan. En särskild jämställdhetskommitté, ledd av VD, stöder detta arbete genom att ta fram förslag till mål och aktiviteter för företaget.

■ Bonus

SBAB:s bonussystem infördes 2000 och omfattar alla medarbetare utom VD som inte ingår i något bonussystem. Samtliga medarbetare erhåller lika bonus i belopp, vilket som högst kan uppgå till 40 000 kr. Bonus lämnas sedan i relation till arbetad tid. Utgångspunkter för årets bonus har varit ekonomiskt resultat och förbättrad produktivitet. Eftersom båda målen överträffades utgår maximal bonus med 40 000 kr vilket totalt innebär 17,1 mnkr inklusive sociala kostnader.

■ Pensionering

Den nya processororienterade organisationen som infördes vid årsskiftet 2002–2003 kommer att medföra en effektivisering av organisationen och därmed ett minskat antal medarbetare. Vissa medarbetare kommer därför att erbjudas avtalspension. För detta ändamål har avsatts 32 mnkr.

■ "Jag vill hjälpa till!"

I ett omfattande projekt "Jag vill hjälpa till!" har grunden lagts för att SBAB ska förbli ett genuint serviceorienterat företag. Under året har samtliga medarbetare genomgått ett program som skapat en ökad kunskap och förståelse kring SBAB:s övergripande mål och värderingar. Projektet betonar det ansvar varje medarbetare har i SBAB för att nå den nivå som krävs för att vara ett serviceorienterat företag i mästarklass med bolånebranschens mest nöjda kunder.

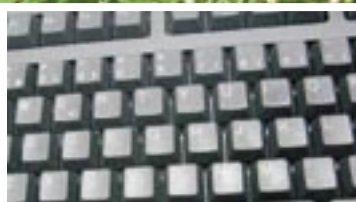
SBAB vann NARREN-pris 2002

I november fick SBAB mottaga Svenska Eventakademins NARREN-pris på Nalen i Stockholm för årets bäst genomförda event, "Jag vill hjälpa till", ett projekt som syftar till att synliggöra och diskutera SBAB:s värderingar och utveckla företagskulturen.

NARREN-priset lämnas till företag "som har framgångsrika kommunikationsevent som förstärker och profilerar budskap".



Narrevinnare Annelise Jansson, informationschef.

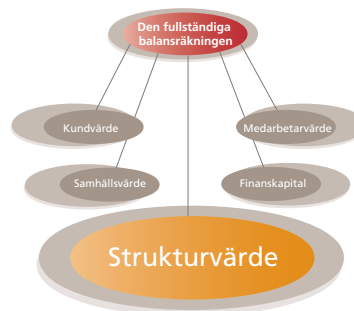


Under 2002 lanserade SBAB en vidareutvecklad webbplats som erbjuder kunderna en användarvänlig arbetsplats och skräddarsydd information.



Strukturvärde

Det samlade strukturvärdet är SBAB:s infrastruktur, IT-system, modeller för processutveckling, projektstyrning och förvaltning av IT-system. Processer beskriver hur arbetet utförs. Organisationen är en ytterligare komponent. Förmåga att samverka i en helhet har avgörande betydelse för konkurrenskraften.



Ulf Tingström, chef Affärsstöd, är ansvarig för strukturvärdet.

■ Mål

Relationen mellan intäkter och kostnader det vill säga I/K-talet före kreditförluster, ska uppgå till minst 2,4 senast 2002-12-31.

■ Måluppfyllelse

Utfallet för 2002 blev 2,5.

■ Processororienterad organisation

Under 2002 utvecklades en ny, kostnadseffektiv och serviceinriktad organisation i SBAB vilken infördes vid årsskiftet 2002/2003. Organisationsförändringen var den mest omfattande interna aktiviteten för att stärka strukturvärdet under 2002.

Till följd av organisationsöversynen beräknas de årliga löpande omkostnaderna kunna minskas med 25 mnkr inom två år. Betydande resurser frigörs därmed för nya offensiva satsningar inom marknadsföring, tjänste- och IT-utveckling.

Organisationsförändringen syftar till att höja effektiviteten inom SBAB genom att utveckla gemensamma processer för hela utlåningsorganisationen. De båda utlånande affärsområdena för privat- respektive företagskunderna har lagts samman till ett nytt affärsområde för utlåning. För att förbättra styrningen av utlåningsverksamheten och underlätta framtida utveckling har fem affärslinjer

etablerats med fokus på bostadsrättsföreningar, omläggning av lån, flerbostadshus, nyförsäljning och samarbeten.

I och med införandet av den nya organisationen sker en renodling till två affärsområden:

- Affärsområde Utlåning
- Affärsområde Upplåning

Dessutom skapas en ny enhet, Affärsstöd, som erbjuder service till affärsområdena. Här har samtliga stödjande funktioner sammanförts till en organisation.

De styrande enheterna, Kredit, VD-Stab och Kommunikation & Företagsidentitet får en tydlig roll och fungerar som policyskapare för hela organisationen. Delar av den operativa verksamheten som tidigare utfördes i dessa funktioner har överförs till affärsområdena.

Genom att skapa tydliga och mätbara processer har SBAB förbättrat förutsättningarna för att få en effektiv, processororienterad organisation.

■ Nya internationella redovisningsregler, IAS 39, och ett nytt upplåningssystem

Ett omfattande arbete med att förbereda ett utbyte av det befintliga IT-systemet i upplåningsverksamheten pågick under 2002. För att säkerställa kvaliteten och minska risken i bolagets omfattande upplåningsverksamhet, krävs ett nytt IT-stöd. Ett antal olika systemlösningar utvärderades och ställdes mot befintliga verksamhetskrav. Ett avtal med en systemleverantör har ingåtts i början av 2003 och arbetet går in i en intensiv införandefas. Verksamheten anpassas också i samband med detta för att klara de krav som följer av de nya internationella redovisningsreglerna IAS 39 (avser redovisning av finansiella instrument).

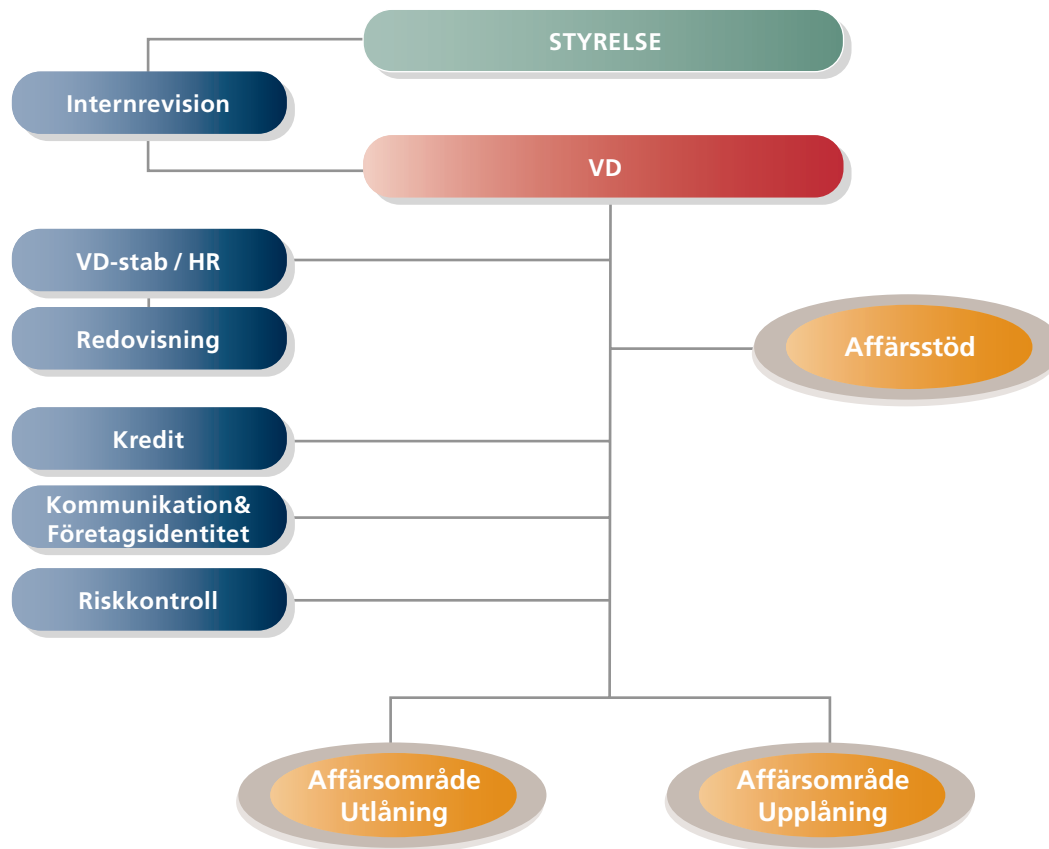
■ Utveckling av Internet

Under 2002 lanserade SBAB en vidareutvecklad webbplats med ny layout och ny navigations- och informationsstruktur. Webbplatsen erbjuder kunderna både en användarvänlig arbetsplats och skräddarsydd information. SBAB strävar efter att ge kunderna tillgång till information om sina lån samt möjligheten att söka nya lån under en stor del av dygnet.

En helt ny teknisk plattform byggdes som gör att kunderna kan kommunicera med SBAB:s bassystem. Dessutom infördes ett nytt publiceringsverktyg med snabbare uppdatering och bättre kvalitetssäkring av SBAB:s webbplats. SBAB kan genom detta erbjuda kunder och besökare ett förbättrat tjänsteutbud samt ökad service.

Som ett led i att driva rationalisering i SBAB:s verksamhet märks en automatiserad låneansökan där kunden kan få ett preliminärt besked om låneansökan kommer att accepteras.

SBAB group



■ Övrig teknikutveckling under 2002

SBAB har under 2002 dragit nytta av de investeringar som gjorts i ett bredbandsnät genom att sammanföra i stort sett samtliga servrar till en gemensam produktionsanläggning i Stockholm. Detta ger en lägre kostnad för IT-produktionen samt högre tillgänglighet.

■ Prioriterade projekt

Prioriterade projekt som drivits under 2002 och som påverkat strukturvärdet.

- En metod för att utveckla processer har införts. Denna har använts i organisationsförändringsprojektet.
- En ny systemförvaltningsmodell har tagits fram och införandet har påbörjats.
- En metod för att bedöma operativ risk i processer har införts.
- Ett projekt har påbörjats för en riskviktad kreditbedömningsmodell enligt det regelverk som utvärderas i Basel II-arbetet (se sidan 32).
- Förberedelser har skett för IAS 39 och ett nytt upplånings-system.

■ Fusion med vissa dotterbolag i SBAB-koncernen

Under hösten 2002 fattades beslut om en fusion av moderbolaget Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB, med dotterbolagen, SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag, och SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag.

Strukturen med två dotterbolag som infördes den 1 januari 1995 motiverades av att kunna avskilja de topplån som beviljats av statliga myndigheter utan egentlig marknadsmässig kreditprövning.

I dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag, placerades lån med högre risk som beviljats av staten. Riksgäldskontoret utfärdade samtidigt en garanti för att kapitaltäckningen alltid skulle uppgå till minst lagstadgat krav. Detta bolag har huvudsakligen haft en förvaltande roll och nyutlåning har endast skett i begränsad omfattning i syfte att minska risken för befintliga engagemang. I detta bolag har nya lån endast beviljats mot säkerheter med bättre rätt än säkerheterna för befintliga lån. Detta tillsammans med den värdeutveckling och lösen av lån som skett under åren efter 1995 har lett till att riskerna i denna portfölj begränsats väsentligt samtidigt som portföljen minskat från 72,8 mdkr till 30,3 mdkr vid utgången av 2002.

I dotterbolaget, SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, placerades de bottenlån som SBAB själv beviljat på marknadsmässiga villkor. I huvudsak all nyutlåning har skett i detta bolag.

Moderbolaget, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB har ansvaret för all upplåning i koncernen mot säkerhet i dotterbolagens utlåning.

Uppdelningen av låneportföljen på två dotterbolag är numera inte motiverad vare sig av formella eller riskmässiga skäl. Enligt upprättad plan beräknas fusionen vara genomförd den 1 oktober 2003.

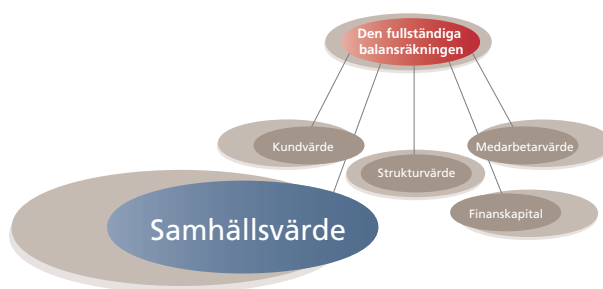
Fusionen påverkar inte det samverkansbolag, FriSpar Bolån som SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag äger tillsammans med Sparbanken Finn och Sparbanken Gripen. Detta bolag kommer efter fusionen att vara dotterbolag till det fusionerade bolaget.



SBAB har sammanfört samtliga servrar till en gemensam produktionsanläggning i Stockholm för att sänka kostnaderna och öka tillgängligheten.

Samhällsvärde

Omvärldens genuina förtroende för SBAB:s varumärke är en grundläggande förutsättning för bolagets legitimitet och långsiktiga framgång. Samhällsvärdet i den fullständiga balansräkningen mäter bolagets värde och förtroendekapital i ett samhällsperspektiv. SBAB:s utlånings- och upplåningsverksamhet ska motsvara de högsta kraven på kvalitet och effektivitet och bidra till kundernas och samhällets utveckling. SBAB ska stå för en god etik och moral och uppfattas som en "god samhällsmedborgare" av de berörda målgrupperna, kunder, ägare, journalister och allmänhet. SBAB ska därmed upprätthålla ett högt förtroendekapital och långsiktigt verka för ett ansvarsfullt varumärkesbyggande. SBAB:s förtroendekapital mäts av Research International, SIFO.



Annelise Jansson är informationschef och ansvarig för samhällsvärdet.

■ Mål

För samhällsvärdet uttrycks målet som det förtroendekapital SBAB har i förhållande till de viktigaste konkurrenterna.

■ Måloppfyllelse

Jämfört med ett genomsnitt för SBAB:s konkurrenter är SBAB:s värden väsentligt högre.

SBAB: 595 Genomsnitt konkurrenter: 375. Totalt index 1-1000.

SBAB har intagit rollen som prispressare på privatmarknaden för bolån och har utvecklat ett eget miljövänligt koncept för bolån via Internet. SBAB har också en nydanande roll på såväl den inhemska som internationella kapitalmarknaden t ex när det gäller att utnyttja värdepapperiseringsteknikens möjligheter.

SBAB utgör härigenom en konkurrensfaktor och åstadkommer därmed en positiv skillnad i samhället och i marknaden. Genom ett modernt ledarskap, nytänkande vad gäller styrprocesser samt engagerade medarbetare gestaltas innebörden av "den goda samhällsmedborgaren" och därmed påverkas samhällsutvecklingen i gynnsam riktning.

SBAB:s marknadsandel uppgick vid årets slut för flerbostadshussegmentet till 19,5 procent (21) och för privatkundssegmentet till 7,5 procent (7,5). Den totala marknadsandelen utgjorde 12,5 procent (13,4). SBAB:s andel av nya lån till privatkunder i Stockholmsområdet uppgår till ca 15 procent.

■ Aktiviteter för att stärka samhällsvärdet

- SBAB:s miljöarbete grundar sig på kretsloppstanken och ska bidra till en hållbar samhällsutveckling med hänsyn till kommande generationer. En miljöpolicy har fastslagits och ett handlingsprogram utarbetats och delvis genomförts. En satsning på information om SBAB:s miljöpåverkan ingår i detta.
- Cirka 55 procent av SBAB:s privatkunder använder enbart internetbaserade tjänster vilket medför en besparing av papper och transporter.
- SBAB har medvetet skapat kommunikativa möjligheter för kunder och allmänhet att göra jämförelser mellan olika bolåneleverantörer. SBAB har via Internet och offensiva insatser i massmedia informerat om ränteläget och andra ekonomiska frågor av intresse för allmänheten.
- SBAB har infört en integrerad kommunikationsprocess som ligger till grund för all kommunikation i bolaget där **allmänheten** är representerad bland de permanenta målgrupperna.

En julklapp med omtanke och medmänsklighet

SBAB valde att inför julen 2002 ge en penninggåva till olika hjälporganisationer istället för den traditionella julklappen till medarbetarna.

Denna gång gick SBAB:s julklapp till behövande medmänniskor runt om i världen: SOS-Barnbyar, Insamlingsstiftelsen för Föräldralösa barn, Stadsmissionen i Karlstad och Stockholms Stadsmission. Dessutom bidrog SBAB till Plan Internationals faddergala i TV 4. Förhoppningsvis kan detta medverka till att göra det nya året lite lättare och ljusare för de medmänniskor som har det svårt på olika sätt.

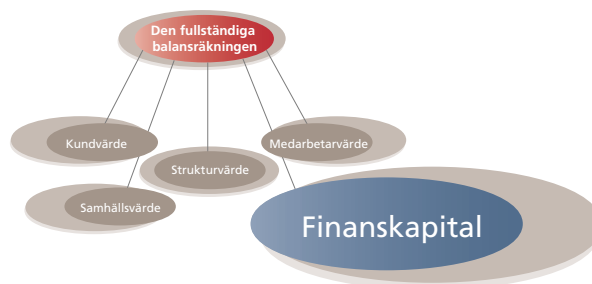


Sture Nordh ordförande Insamlingsstiftelsen för Föräldralösa barn, Elisabet Andersson generalsekreterare SOS-Barnbyar, Mattias Spångare personalrepresentant SBAB, Staffan Hellgren direktor Stockholms Stadsmission.

Foto: Magnus Svensson.

Finanskapital

Finanskapitalet mäter hur bolagens ekonomiska resultat- och balansräkning förändras och visar därmed hur bolagets finansiella styrka utvecklas. För ett bolag där verksamheten består av ut- och upplåning av mycket stora penningvolymen är utvecklingen av bolagets lönsamhet kopplat till riskerna i verksamheten av central betydelse. Resultatutvecklingen samt tillgångar och skulder behandlas i förvaltningsberättelsen. I detta avsnitt koncentreras framställningen till risknivå och riskhantering.



Krister Orrell, Vice VD och ansvarig för finanskapitalet.

■ Mål

Räntabiliteten ska uppgå till lägst 9,8 procent efter skatt per 2002-12-31 det vill säga ett rörelseresultat på 600 mnkr före skatt.

■ Måluppfyllelse

SBAB:s rörelseresultat före skatt per 2002-12-31 blev 618 mnkr och räntabiliteten 10,2 procent.

■ Övergripande principer för SBAB:s riskhantering

Utgångspunkten för SBAB:s riskhantering är att den ska stödja företagets affärsverksamhet och företagets ratingmål. Risktagandet balanseras genom att den totala risknivån i företaget hålls på en sådan nivå att den är förenlig med SBAB:s långsiktiga finansiella mål för avkastning, intjäningsförmåga, stabilitet, riskkapitalets storlek samt eftersträvd rating.

Fördelning av kapital ska ske med utgångspunkt i olika risknivåer inom verksamheten. Uppnådd avkastning 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. Kredit-,

marknads- och likviditetsrisk styrs av kredit- och finanspolicy. Operativa risker identifieras och hanteras inom respektive process.

Uppbyggnaden av SBAB:s företagsövergripande funktion för riskhantering har fortsatt under året. Vid ingången av 2003 har en särskild riskkontrollgrupp direkt underställd VD tillsatts för att ge ytterligare fokus på hanteringen och kontrollen av SBAB:s samlade risker.

■ Kreditrisk

SBAB arbetar kontinuerligt med att förbättra förutsättningarna för korrekta 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:s arbete inom detta område ligger i linje med

de förslag som Baselkommittén (Basel II) lämnat vilka ger möjligheter för kreditgivare att, med utgångspunkt i bolagets interna mätmetoder, använda internratingmodeller för att beräkna kapitalkrav avseende kreditrisk.

Enligt bolagets beräkningar kommer de nya Basel-reglerna att bättre än dagens schablonmodell kunna ta hänsyn till värdet av kombinationen av bra låntagare och bra säkerheter, vilket gynnar SBAB och andra renodlade bolåneföretag.

SBAB:s målsättning är att från 2006 kunna tillämpa det nya regelverk som blir följden av det förslag till nya kapitaltäckningsregler som Baselkommittén lämnat. Ett arbete inom SBAB pågår med utgångspunkt i "den avancerade" modellen.

■ Finansiell risk

I ett bolåneföretags verksamhet uppkommer förutom kreditrisker i utlåningen även olika typer av finansiella risker, vilka i huvudsak är ränte-, valuta-, options-, likviditets-, refinansierings- samt motpartsrisker.

SBAB:s verksamhet präglas av ett lågt risktagande. Ramar fastställs för de olika riskkategorierna och på vilket sätt riskerna ska identifieras, mätas och rapporteras. Rapporteringen till styrelsen kring bolagets finansiella risker sker på månatlig basis och då rapporteras även det resultat som genererats genom nyttjandet av givna risklimiters.

SBAB har successivt stärkt organisationen kring den löpande hanteringen av de finansiella risker som uppkommer i verksamheten samt för att oberoende kunna kontrollera och rapportera dessa risker. Ett systemstöd för en systematisk och lönsam hantering av finansiella risker införs under 2003.

Riskmandat & utnyttjade limiter per 2002-12-31

	Limit	Utnyttjad limit
Ränterisk, mnkr		
Operativ ränterisk	42	26,5
Spreadrisk	50	0,0
Omvänd spreadrisk	20	0,0
Strategisk ränterisk	210	97,1
Valutarisk	10	3,7
Optionsrisk	2	0,1
Likviditets- & refinansieringsrisk, mdkr		
Förfinansiering	5,0	0,0
Ofinansierade swappar	9,0	7,9
Investmentportfölj	14,7	1,0
Omvänd spreadrisk	5,0	0,0
Kreditfaciliteter	3,7	0,0

■ Ränterisk

Ränterisk uppstår när räntebindningstiden för flöden relaterade till tillgångar, skulder och poster utanför balansräkningen inte sammanfaller. Dessa flöden kan då ha olika känslighet för förändringar i ränteläget, vilket kan ge upphov till en nedgång i bolagets lönsamhet om inte ränteriskerna hanteras löpande. (Se tabell nedan.)

Utgångspunkten för bolagets hantering av ränterisk är s k matchning. Med detta menas att räntebindningstiden i upplåningen bringas att sammanfalla med de räntebindningstider som SBAB erbjuder kunder i utlåningen. Ränterisken¹⁾ mäts på daglig basis genom bl a en s k GAP-analys.

Den operativa ränterisken visar SBAB:s exponering i samband med den löpande upp- och utlåningsverksamheten.

För att på ett effektivt sätt hantera uppkommen ränterisk använder sig SBAB av derivatinstrument. Ränteswappar

1) Ränterisken beräknas som effekten på nuvärdet av en parallellförflyttning av avkastningskurvan med +/- 1 procentenhet. För den operativa risken beräknas ränterisken utifrån marknadsvärdet och för den strategiska ränterisken utifrån alla kontrakterade likvidflöden.

Ränterisk vid parallellförflyttning av avkastningskurvan

Med +1 procentenhet, utifrån alla kontrakterade flöden per den 31 December 2002.

Mnkr	0-3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Tillgångar	-69	-30	-247	-249	-328	-366	-570	-105	-1 963
Skulder	85	17	234	36	181	192	278	14	1 036
Off-Balance	-12	5	-30	196	153	149	251	90	803
Summa Ränterisk	5	-7	-43	-17	6	-25	-40	-1	-124

Basel II

Baselkommittén för banktillsyn har tagit initiativ till att utveckla reglerna för kapitaltäckning inom den finansiella sektorn.

Redan idag har de svenska kapitaltäckningsreglerna sin grund i de s k Baselreglerna, men jämfört med det nya förslaget är de relativt statiska. I dag har utlåning som huvudregel krav på full kapitaltäckning (8%) med några undantag bl a utlåning mot säkerhet i bostadsfastighet som har krav på halv kapitaltäckning (4%) och utlåning till stat och kommun som inte behöver kapitaltäckas alls.

Syftet med Basel II är framför allt att öka riskkänsligheten i det internationella finansiella systemet. Tanken är inte att det totala kapitalkravet inom finansmarknaden ska minska. Riskkänsligheten ökas genom att de nya kraven på kapital kopplas till en mer individuell bedömning dels av kundens styrka, dels av säkerheten. Högriskkund och dålig säkerhet ger höga kapitalkrav medan lågriskkund och bra säkerhet ger låga kapitalkrav. Samtidigt vill man föra in en mer heltäckande behandling av olika typer av risk.

Tre olika modeller för riskbedömning har föreslagits; Schablonmetoden, Grundläggande internratingmodell och Avancerad internratingmodell. De ställer olika krav på vad bolagen måste göra för att få använda dem och tanken är att ju mer individuell och förfinad hantering desto mer differentierade krav på minimikapital.

SBAB tar sikte på mesta möjliga affärsnytta med de föreslagna nya reglerna om kapitaltäckning vilket innebär att bolagets utvecklingsarbete inriktas på den avancerade internratingmodellen.

och ränteterminer möjliggör en flexibel hantering av ränterisken varigenom en önskvärd profil på bolagets förfallostruktur kan uppnås.

Med spreadrisk¹⁾ menas risken för att den relativa förändringen mellan två emittenters räntekostnad ändras. Spreadrisk kan aktualiseras i samband med obligationsförfall då förfinansierade medel, som syftar till att reducera likviditetsrisken, tillfälligt placerats i likvida räntebärande värdepapper fram till dagen för obligationsförfallet. Omvänd spreadrisk¹⁾ uppstår i de fall där räntesäkring initialt görs genom försäljning av terminer på stadsobligationer.

■ Eget kapital

SBAB:s eget kapital förvaltas genom att det placeras i såväl krediter i utlåningen som i räntebärande värdepapper. På motsvarande sätt hanteras det kapitaliserade flödet som uppstår i verksamheten. Exponeringen som uppstår i förvaltningen av det egna kapitalet och av flödet utgör bolagets strategiska ränterisk.

Riktvärdet för den genomsnittliga löptiden på placeringen av det egna kapitalet och flödet ska motsvara den genomsnittliga räntebindningstiden i bolagets utlåning, vilken vid årsskiftet var 1,5 år (1,6 år). Den strategiska ränterisken får maximalt uppgå till 5 procent av årets ingående egna kapital. Av detta får maximalt 25 procent vara fördelat till den närmaste tolv månadersperioden.

■ Valutarisk

Valutarisk uppstår t ex då tillgångar och skulder eller de flöden som dessa genererar inte är lika stora i en och samma valuta.

Hela SBAB:s utlåning är utgiven i svenska kronor och finansieringen sker på motsvarande sätt. Detta innebär att all internationell upplåning omvandlas till svenska kronor innan medlen används för utlåning.

Valutarisklimiten syftar till att göra hanteringen av flöden i olika valutor mer flexibel samt att möjliggöra återköp av tidigare utgivna obligationer i utländsk valuta där överskott har uppkommit.

¹⁾ Ränterisken beräknas som kostnaden för en spreadförändring på +/- 0,25 procentenhet.

■ Optionsrisk

Med optionsrisk menas den förlustrisk som är kopplad till öppna kontrakt med optionsinslag och där kontrakt med motverkande struktur saknas. På låntagarens begäran villkoras viss utlåning med hjälp av optionsstrukturer. Exempelvis kan en låntagare vilja försäkra sig om att räntan ej överstiger en avtalad nivå vid nästa räntejustering. Låntagaren betalar då en premie för detta. Som huvudregel elimineras den optionsrisk som då uppkommer genom att ett motsvarande kontrakt avtalas på upplåningssidan.

■ Likviditets- och refinansieringsrisk

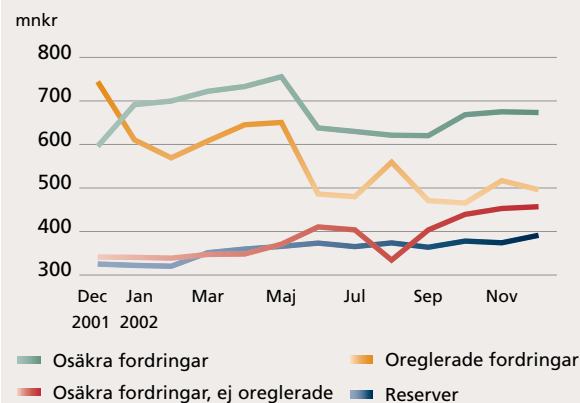
Likviditetsrisk är den risk som skulle uppstå om bolaget inte kan fullgöra sina åtaganden t ex vad gäller att återbetala obligationslån som förfaller, eller gentemot swapmotparter erlägga kontraktssstyrda betalningar. Likviditetsrisker kan uppstå när tillgångar, skulder och poster utanför balansräkningen har olika förfallotidpunkt.

Refinansieringsrisk uppstår då tillgångar förfaller senare än motsvarande skulder. I dessa fall måste tillgången refinansieras en eller kanske flera gånger under dess löptid. Då uppstår risk för att ny finansiering måste ske till ett högre pris än vad som tidigare var fallet.

För att reglera och begränsa uppkomsten av dessa risker används ett antal olika tekniker. Främst tillämpas matchningsprincipen, vilket innebär att tillgångar och skulder erhåller samma räntebindningstid, vilken styrs av förfallotidpunkten för upplåningen. SBAB finansierar dock regelmässigt upp till 50 procent av den korta utlåningen med upplåning som har längre kapitalbindningstid. Räntejusteringstidpunkterna för tillgångar respektive skulder sammanfaller dock, vilket gör att ränterisken kan hållas inom givna limiter. En annan möjlighet som används är att löpande förfinansiera kommande förfall och placera de influtna medlen i räntebärande värdepapper med hög likviditet, vilket gör dem lätta att realisera i samband med att likviditet erfordras. Andra tekniker som används är limitsättning av den volym upplåning som har kortare kapitalbindningstid än motsvarande utlåning, låna och placera upp till 10 procent av balansräkningen samt limitsättning av försäljning av statsobligationer på termin.

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

Osäkra fordringar och reserveringar



En central förutsättning för att risker av dessa slag minimeras, är att SBAB löpande har tillgång till hela den globala kapitalmarknaden. Likviditets- och refinansieringsmöjligheter kan då säkerställas, även om en eller flera marknader periodvis fungerar mindre väl. Detta uppnås genom att SBAB visar en hög marknadsnärvaro, säkerställer goda relationer med investerare samt har program under vilka SBAB enkelt kan distribuera sina värdepapper.

■ Motpartsrisk

Motpartsrisk är risken för att en motpart, i ett ingånget derivatkontrakt, inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser. Om detta inträffar skulle SBAB behöva ersätta kontraktet genom ett nytt motsvarande kontrakt i marknaden. Om derivatkontraktet skulle ha ett positivt värde, d v s om SBAB har en fordran på motparten, kan en förlust uppstå när kontraktet ersätts. Finansiell kreditrisk kan även uppstå som en konsekvens av likviditetsplaceringar.

SBAB använder derivatinstrument i den löpande verksamheten som ett led i att eliminera uppkomna risker. SBAB är en frekvent aktör på i huvudsak swapmarknaden där valuta- och ränteswapar utgör basen, men även swapkontrakt med aktie- och räntestrukturer har ingåtts för att neutralisera risken i den underliggande finansieringen. När bolagets låntagare efterfrågar tjänster med derivatinslag eliminerar SBAB uppkommen risk genom att i sin tur ingå derivatinstrument.

Förvaltningsberättelse

■ Resultat SBAB-koncernen

Koncernen redovisade ett rörelseresultat - resultat före skatt och bokslutsdispositioner - på 618 mnkr (541 mnkr), vilket motsvarar en avkastning på eget kapital på 10,2 procent (9,6). Bakom detta låg en kraftig ökning av räntenettet samt fortsatt låga kreditförluster och en begränsad omkostnadsökning under år 2002.

■ SBAB:s resultatutveckling

SBAB har under tre år i rad redovisat kontinuerligt ökande resultat vilket innebär en ökning de senaste tre åren med 56 procent.

Avkastningen uttryckt som ett genomsnitt under femårsperioden 1998 - 2002 uppgår till 9,4 procent. SBAB har av staten ålagts ett avkastningskrav som innebär att verksamheten, sett över en konjunkturcykel, ska ge en avkastning på det egna kapitalet motsvarande räntan för den femåriga statsobligationen plus fem procentenheter efter skatt. För perioden 1998 - 2002 innebar detta ca 9,8 procent.

Resultatnivån under 2002 överträffar ägarens avkastningskrav för enskilt år.

■ Räntenetto

En successiv förbättring av räntenettet har skett bl a till följd av något bättre marginaler i utlåningen och prissättning efter risk.

Räntenettet uppgick till 1 175 mnkr (1 069 mnkr). Räntenettet har belastats med kostnader på 25 mnkr för den nya förbindelsen från Riksgäldskontoret. 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 framgår av tabell 1. Större flödesvinster bidrog också till förbättringen.

Placeringsmarginalen - räntenettet i förhållande till genomsnittlig balansomslutning - ökade från 0,72 procent för 2001 till 0,83 procent för 2002.

■ Övriga intäkter

Övriga intäkter (totala intäkter minskat med bl a ersättning till samarbetspartners) uppgick till -12 mnkr (-11 mnkr).

Såväl provisionsintäkter som provisionskostnader ökade. Intäkterna ökade med 10 mnkr till följd av ökade intäkter för förvaltningen av de låneportföljer som har värdepapperiserats. Kostnaderna ökade med 11 mnkr, vilket till stor del berodde på ökade provisioner till samarbetspartner.

■ SBAB:s kreditverksamhet och låneportföljer

Dotterbolaget SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag lämnar krediter till bostadsfastigheter och bostadsrättslägenheter. Härutöver kan i viss begränsad utsträckning krediter till kontors- och affärsfastigheter ges i samband med utlåning till bostäder.

Dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag förvaltar de krediter som tidigare beslutats av dåvarande länsbostadsnämnderna men som har finansierats av SBAB. Nya krediter beviljas i begränsad omfattning även i detta bolag under förutsättning att krediten har en säkerhet med bättre inomläge än befintliga krediter.

Kredit kan beviljas om låntagaren, efter analys av betalningsförmåga m m, bedöms kunna fullgöra de förpliktelser som följer med lånet och säkerheten för lånet är betryggande. För krediter som lämnas med pantbrev som säkerhet bedöms säkerheten vara betryggande upp till 70 procent av det av SBAB bedömda marknadsvärdet på fastigheten. När kommunal borgen eller statlig kreditgaranti utgör säkerhet kan kredit beviljas upp till det belopp som garantin säkerställer.

Nyutlåningen koncentreras i allt högre grad till storstäder och tillväxtorter. Hur detta påverkar låneportföljen framgår av tabell 3. Detta 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.

Tabell 1: Nyutlåning, mdkr

	2002	2001	Förändring
Företagsmarknad			
Bostadsrättsföreningar	1,8	2,9	- 1,1
Privata flerbostadshus	2,0	4,5	- 2,5
Kommunala bostadsföretag	0,0	0,0	0,0
Kontorsfastigheter	0,2	0,6	- 0,4
Summa	4,0	8,0	- 4,0
Privatmarknad			
Egna hem	8,1	11,6	- 3,5
Bostadsrätter	3,0	4,1	- 1,1
Summa	11,1	15,7	- 4,6



Tabell 2: Låneportfölj och värdepapperiserade lån, mdkr

	2002			2001		
	Lån i egen portfölj	Värdepapperiserade lån	Total	Lån i egen portfölj	Värdepapperiserade lån	Total
Privatmarknad	36,8	17,0	53,8	31,9	17,5	49,4
Företagsmarknad	97,0	1,0	98,0	105,5	1,0	106,5
Summa	133,8	18,0	151,8	137,4	18,5	155,9

Utöver lån i egen balansräkning förvaltar SBAB värdepapperiserade privatmarknadslån till en volym om 17,0 mdkr varav 12,6 mdkr avser egna hem och 4,4 mdkr avser bostadsrätter. Till detta kommer värdepapperiserade lån inom företagsmarknad på 1,0 mdkr.

Tabell 3: Låneportföljens geografiska fördelning, mdkr

	2002	2001	Förändring
Stockholm	39,5	37,4	+ 2,1
Göteborg	9,9	11,7	- 1,8
Malmö	12,6	11,8	+ 0,8
Universitets- och tillväxtorter	25,4	25,4	0,0
Övriga	46,4	51,1	- 4,7
Summa	133,8	137,4	- 3,6

Tabell 4: Låneportföljens fördelning på ägarkategori, mdkr

	2002	2001	Förändring
Bostadsrättsföreningar	38,2	40,0	- 1,8
Kommunala bostadsföretag	25,3	29,9	- 4,6
Privata hyreshus	28,8	29,7	- 0,9
Egna hem	31,6	28,2	+ 3,4
Bostadsrättslägenheter	5,2	3,7	+ 1,5
Kommersiella fastigheter	4,7	5,9	- 1,2
Summa	133,8	137,4	- 3,6

Andelen lån till egna hem och bostadsrättslägenheter ökar, samtidigt som lån till bostadsrättsföreningar, kommuner och kommunala bostadsföretag samt privata hyreshus minskar. Utlåning till kommersiella fastigheter har också minskat under året vilket ligger helt i linje med beslutad strategi (tabell 4).

Tabell 5: Utvecklingen av SBAB:s låneportfölj

Exkl. värdepapperiserade lån	2002	2001	2000	1999	1998
Låneportfölj (mdkr)	134	137	140	146	145
Genomsnittlig återstående löptid (år)	1,6	1,8	2,0	2,4	2,5
Genomsnittlig ränta (procent)	5,50	5,50	5,74	6,08	7,63
Antal lån (tusental)	192	186	198	213	205
Andel lån med kommunal borgen eller statlig kreditgaranti (procent)	25	28	31	34	42

Den genomsnittliga återstående löptiden i SBAB:s låneportfölj har fortsatt att minska från 1,8 år 2001 till 1,6 år 2002 (tabell 5, föregående sida).

Tabell 6: Låneportföljens säkerhetssammansättning, mdkr

	2002	2001	Förändring
Kommunal borgen och			
direktlån kommuner	30,4	32,5	- 2,1
Statlig kreditgaranti	4,9	5,5	- 0,6
Pantbrev	93,2	95,7	- 2,5
Nyttjanderätter brf	5,3	3,7	+ 1,6
Summa	133,8	137,4	- 3,6

Andelen lån med kommunal borgen eller kreditgaranti har under året minskat från 28 procent till 25 procent (tabell 5 och 6). Detta är en följd av att merparten av nyutlåningen sker mot säkerhet av pantbrev inom 70 procent av marknadsvärdet.

Vid inledningen av år 2002 utvecklades SBAB:s äldre statliga garantier som ersattes med en ny förbindelse som är baserad på marknadsmässiga villkor. Bakgrunden till detta är följande: När SBAB 1989 övertog ansvaret för de bostadslån som tidigare finansierats över statsbudgeten erhöll moderbolaget en garantiförbindelse om 1 500 mnkr utfärdad av Riksgäldskontoret för täckande av bolagets åtaganden. I samband med omstruktureringen 1995, då nuvarande koncernstruktur skapades, lämnade staten en kapitaltäckningsgaranti till dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag, där de myndighetsbeslutade lånen placerades. Den omstrukturering av låneportföljen som följt av flera års framgångsrikt arbete har medfört att dessa garantier nu kunnat avvecklas och ersättas med en helt marknadsanpassad förbindelse.

Den nya tioåriga förbindelsen är utfärdad till moderbolaget och innebär en rätt för SBAB att vid varje tillfälle, inom en ram om 10 mdkr, ta upp lån i Riksgäldskontoret till marknadsmässig ränta. Ramen, för vilken SBAB erlägger en avgift, minskar med en tiondel per år.

■ Problemerkrediter och kreditförluster

Problemerkrediterna, dvs osäkra fordringar och krediter med ränteeftergift, har sedan halvårsskiftet 1997 stadigt minskat. Vid årsskiftet 2001/2002 uppgick de till 277 mnkr

efter kreditförlustreserveringar. Vid utgången av 2002 hade de dock stigit något till 283 mnkr.

Kreditförlusterna (netto) var fortsatt låga och uppgick till 74 mnkr (55 mnkr). Att de ökat något ska ses mot bakgrund av att kreditförlustsituationen var ovanligt gynnsam under ett antal år och att de bakomliggande faktorerna nu utvecklas mot mera normala förhållanden. (En översikt över utvecklingen av kreditförluster, problemkrediter och reserveringar under åren 2000-2002 redovisas i tabell 7.)

Under året har nya regler möjliggjort avsättning till en generell reserv om 90 mnkr för kreditförluster avseende företagskunder, vilket påverkat nettokostnaden för kreditförluster.

Uppbyggnaden av den generella reserven bygger på arbetet med att utveckla en modell för att införa regelsystemet kring Basel II. I modellen registreras orsaker till fallissemang och under åren 1997-2000 gjorda förluster. Utifrån denna modell har risken för fallissemang och storleksordningen av förväntad förlust beräknats. Dessa uppgifter har legat till underlag för beräkningen av behovet av avsättningar till den generella reserven.

I början av 2002 sålde bolaget en låneportfölj på ca 164 mnkr som bestod av internt avskrivna kvarstående personliga betalningsansvar efter exekutiva försäljningar. Köpeskillingen uppgick till 25 mnkr, vilket resulterade i återvinning av tidigare tagna kreditförluster med motsvarande belopp. Huvuddelen av detta har utnyttjats för uppbyggnad av den generella reserven.

Tabell 7: Problemerkrediter och reserveringar

	2002	2001	2000
Problemerkrediter (osäkra fordringar, lån med ränteeftergifter), mnkr	674	602	897
Reserveringar (befarade kreditförluster på osäkra fordringar), mnkr	391	325	355
Problemerkrediter efter reserveringar, mnkr	283	277	542
Andel problemkrediter där låntagaren betalar, procent	43	57	69
Reserveringsgrad, procent	58	54	42
Kreditförluster netto, mnkr	74	55	14

Framsta anledning till den stabila nivån på problemkrediter är den relativt sett låga räntenivån, som bidragit till att färre

låntagare får betalningsproblem samt minskande vakansgrader. Merparten, 74 procent, av problemkrediterna består av krediter till bostadsrättsföreningar.

Att problemkrediterna ändå ökat något beror på att de individuella reserveringarna berör ett något högre lånekapital än 2001. Samtidigt har reserveringsgraden höjts genom uppbyggnaden av den generella reserven.

Det finns anledning att inta en försiktig hållning i bedömningen av den fortsatta utvecklingen av problemkrediter 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.

■ Omkostnader

Omkostnaderna (totala kostnader exklusive kreditförluster) uppgick till 471 mnkr (462 mnkr). Omkostnaderna innehåller en extraordinär avsättning till kostnader för avtalspensioner på 32 mnkr som förberedelse för genomförande av personalminskningar.

■ Risker och riskhantering

Risker och riskhantering beskrivs på sidan 30-33.

■ Kapitäläckning

Under 2002 har bolaget till skillnad från föregående år inte genomfört någon värdepapperiseringstransaktion. Kapitäläckningsgraden och primärkapitalrelationen har ändå bibehållits på en hög nivå till följd av den ökning av det egna kapitalet som skett genom upparbetad och behållen vinst samt det aktieägartillskott till FriSpar Bolån som gjordes under året av Sparbanken Finn och Sparbanken Gripen. Dessutom har minskningen av låneportföljen något reducerat det riskvägda beloppet av bolagets låneportfölj.

Vid årets slut var kapitäläckningsgraden 10,0 procent och primärkapitalrelationen 7,8 procent. Den totala effekten av samtliga värdepapperiseringstransaktioner var 1,3 procentenheter på kapitäläckningsgraden och 1,2 procentenheter på primärkapitalrelationen.

SBAB:s skuldbok

- Total utestående skuld 130,7 mdkr (139,9 mdkr).
- Andelen utländsk upplåning av den totala utestående skulden uppgick till motsvarande 62,7 mdkr (65,1 mdkr) vilket var 47,9 procent (46,6 procent) av SBAB:s totala utestående skuld.
- Långfristig upplåning var 39,9 mdkr (57,5 mdkr), vilket motsvarar 30,5 procent (41,1 procent).
- Utlandsfinansierad långfristig skuld var motsvarande 23,8 mdkr (13,7 mdkr), vilket var 59,8 procent (23,9 procent) av den totala långfristiga upplåningen.
- SBAB:s utestående skuld på den svenska certifikatmarknaden var 18,4 mdkr (8,3 mdkr). Ramen för SBAB:s svenska certifikatprogram är 25 mdkr.
- SBAB:s utestående skuld på ECP-marknaden var MUSD 737,6 (MUSD 333). Ramen för SBAB:s europeiska certifikatprogram (Euro Commercial Paper Programme) är MUSD 1 000.
- SBAB:s utestående skuld på USCP-marknaden var MUSD 1 030 (MUSD 1 575). Ramen för programmet är MUSD 2 000.
- SBAB:s utestående skuld i svenska benchmarkobligationer uppgick vid årsskiftet till 43,0 mdkr (60,6 mdkr).
- Utestående skuld under EMTN-programmet (Euro Medium Note Programme) var vid årsskiftet MUSD 4,0 (MUSD 4,1). Ramen för SBAB:s EMTN-program är MUSD 8,0.
- Den genomsnittliga återstående löptiden för den totala upplåningen har under 2002 minskat till 1,3 år (1,6 år).

■ Femårsöversikt

Femårsöversikt återfinns på sidan 61.

■ Rating

SBAB:s rating är en avgörande förutsättning för att få goda villkor på bolagets upplåning. Ratingen styrs bl a 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. Moody's bedömning är att SBAB har stabil "outlook". Standard & Poor's tog under 2002 bort SBAB:s "negative outlook" och ändrade till "stabil", vilket avspeglar SBAB:s fortsatt positiva resultatutveckling.

■ Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (moderbolag)

Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat - resultat före skatt och bokslutsdispositioner - på 36 mnkr (26 mnkr).

Riskbärande kapital - summan av efterställda skulder, obeskattade reserver och eget kapital - uppgick vid årets slut till 4 153 mnkr (5 210 mnkr). De efterställda skulderna har minskat med 936 mnkr jämfört med året innan. Under 2002 delades 120 mnkr (103 mnkr) ut till ägaren.

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 89,4 procent (229 procent).

Den höga kapitaltäckningsgraden i moderbolaget beror på att kapitalbasen i detta bolag är hög i förhållande till det riskvägda beloppet av de tillgångar som finns i detta bolag. Detta innebär samtidigt att relativt små förändringar i de riskvägda tillgångarna får stort genomslag på kapitaltäckningen. I förhållande till 2001 har en kraftig minskning skett på marknadsvärdena av bolagets derivatinstrument samt övriga placeringar, vilket är bakgrunden till den stora förändringen.

■ Dotterbolagen

Den myndighetsbeslutade låneportföljen överfördes 1995 till det ena dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag och den i konkurrens av SBAB beslutade låneportföljen överfördes till det andra dotterbolaget SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag. Under 2001 inleddes ett samarbete med de fristående sparbankerna Finn resp Gripen i det gemensamt ägda bolaget FriSpar Bolån.

■ SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag

Bolaget redovisade ett rörelseresultat - resultat före skatt och bokslutsdispositioner - på 136 mnkr (106 mnkr).

I slutet av året uppgick bolagets låneportfölj till 30 316 mnkr (34 636 mnkr).

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 20,3 procent (19,0 procent).

■ SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag

Bolaget redovisade ett rörelseresultat - resultat före skatt och bokslutsdispositioner - på 442 mnkr (406 mnkr).

I slutet av året uppgick bolagets låneportfölj till 97 382 mnkr (98 307 mnkr).

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 10,0 procent (9,1 procent).

■ FriSpar Bolån

FriSpar Bolån ägs till 51 procent av SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag och till resterande del av sparbankerna Finn och Gripen. Rörelseresultatet - före skatt och bokslutsdispositioner - uppgick till 3 mnkr (2 mnkr).

Den 31 december 2002 var låneportföljen 6 142 mnkr (4 486 mnkr) och kapitaltäckningsgraden 9,1 procent (8,4 procent).

■ Utdelningsprincip

En tredjedel av nettoresultat efter skatt i juridiska enheterna ska utdelas till ägaren.

■ Vinstdisposition

Styrelsen föreslår i enlighet med ägarens riktlinjer att 137 mnkr delas ut till ägaren.

SBAB:s bokslut

Resultaträkning

mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2002	2001	2002	2001
Ränteintäkter		7 675	8 078	6 570	7 044
Räntekostnader		(6 500)	(7 009)	(6 488)	(6 975)
Räntenetto	1	1 175	1 069	82	69
Erhållna utdelningar		0	0	0	0
Provisionsintäkter	2	44	33	–	–
Provisionskostnader	3	(59)	(48)	(16)	(16)
Övriga rörelseintäkter	4	3	4	14	18
Summa rörelseintäkter		1 163	1 058	80	71
Allmänna administrationskostnader	5	(415)	(404)	(29)	(27)
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	6	(12)	(15)	(12)	(15)
Övriga rörelsekostnader	7	(44)	(43)	(3)	(3)
Summa kostnader före kreditförluster		(471)	(462)	(44)	(45)
Resultat före kreditförluster		692	596	36	26
Kreditförluster, netto	8	(74)	(55)	–	–
Rörelseresultat		618	541	36	26
Bokslutsdispositioner	9	–	–	97	90
Minoritetens andel av årets resultat		(1)	(1)	–	–
Skatt på årets resultat	10	(173)	(152)	(37)	(32)
Årets resultat		444	388	96	84

Balansräkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	Not	02–12–31	01–12–31	02–12–31	01–12–31
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	11	1 169	2 641	1 169	2 641
Utlåning till kreditinstitut	12	581	5 141	130 642	139 369
Utlåning till allmänheten	13	133 840	137 430	–	–
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	14	–	108	–	108
Aktier		0	0	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	15	–	–	2 722	2 722
Materiella tillgångar	16	25	28	25	28
Övriga tillgångar	17	1 483	563	1 010	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	720	814	51	34
Summa tillgångar		137 818	146 725	135 619	144 962
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	19	6 300	4 942	6 289	4 929
Emitterade värdepapper m m	20	122 970	132 498	123 270	132 698
Övriga skulder	21	286	263	56	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 875	2 086	1 851	2 070
Avsättningar	23	212	199	–	–
Efterställda skulder	24	1 482	2 418	1 482	2 418
Summa skulder		133 125	142 406	132 948	142 170
Obeskattade reserver	25	–	–	166	263
Minoritetsintresse		149	99	–	–
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital	26				
Aktiekapital		1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond		392	392	392	392
Andel eget kapital av obeskattade reserver		545	511	–	–
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		1 205	971	59	95
Årets resultat		444	388	96	84
Summa eget kapital		4 544	4 220	2 505	2 529
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		137 818	146 725	135 619	144 962

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter för egna skulder	27
Övriga ställda säkerheter	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga
Åtaganden	28

Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mnkr	2002	2001	2002	2001
Likvida medel vid periodens början	548	825	544	773
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor och provisioner	7 884	8 280	6 594	7 112
Betalda räntor och provisioner	(7 062)	(8 035)	(7 006)	(7 967)
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	0	0	0	0
Inbetalningar avseende tidigare nedskrivna lån	37	20	–	–
Utbetalningar till leverantörer och anställda	(425)	(452)	(6)	(35)
Betalda inkomstskatter	(148)	(149)	(31)	(30)
Minskning av utlåning till allmänheten	3 524	2 332	–	–
Minskning av värdepapper, omsättningstillgångar	6 161	1 752	6 161	1 750
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut	1 358	(6 914)	1 360	(6 926)
Förändringar av övriga tillgångar och skulder	(62)	(191)	4 138	2 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 267	(3 357)	11 210	(3 484)
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1	1	1	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	(14)	(13)	(14)	(13)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(13)	(12)	(13)	(12)
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Emission av långfristig upplåning	41 290	45 277	41 390	45 477
Återbetalning av räntebärande värdepapper	(57 992)	(49 967)	(57 992)	(49 967)
Ökning av övrig upplåning, kortfristig	5 552	7 860	5 552	7 860
Utbetald utdelning	(120)	(103)	(120)	(103)
Erhållet aktieägartillskott från minoritet	49	25	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(11 221)	3 092	(11 170)	3 267
Minskning/ökning av likvida medel	33	(277)	27	(229)
Likvida medel vid periodens slut	581	548	571	544

Likvida medel definieras som kassa och banktillgodohavanden samt tillgångar betalbara vid anfordran enligt not 12.

Kapitaltäckning

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
KAPITALBAS				
Beskattat kapital	3 861	3 589	2 368	2 409
Obeskattade reserver, efter avdrag för skatt	545	511	120	189
Minoritetsintresse	149	99	–	–
Summa primärt kapital	4 555 ²	4 199	2 488 ²	2 598
Förlagslån, tidsbundna	760	760	760	760
Eviga förlagslån	722	852	722	852
Summa supplementärt kapital	1 482	1 612	1 482	1 612
Fordringar på värdepapperiseringsbolag	(180)	(138)	–	–
Summa kapitalbas	5 857	5 673	3 970	4 210

RISKVÄGT BELOPP

KONCERNEN (mnkr)

Riskgrupp	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp 02-12-31	Riskvägt belopp 01-12-31
A = 0 %	35 766	61	35 827	0	0
B = 20 %	741	1 257	1 998	400	1 851
C = 50 %	88 155	1 604	89 759	44 879	44 191
D = 100 %	13 149	234	13 383	13 383	13 681
Summa riskvägt belopp				58 662	59 723

MODERBOLAGET (mnkr)

Riskgrupp	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp 02-12-31	Riskvägt belopp 01-12-31
A = 0 %	134 975 ¹	–	134 975	0	0
B = 20 %	577	1 257	1 834	367	1 807
C = 50 %	–	35	35	17	–
D = 100 %	60	–	60	60	29
Summa riskvägt belopp				444	1 836

BERÄKNING AV KAPITALTÄCKNINGSGRAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Primärt kapital	4 555	4 199	2 488	2 598
Kapitalbas	5 857	5 673	3 970	4 210
Riskvägt belopp	58 662	59 723	444	1 836
Primärkapitalrelation, %	7,8	7,0	559,8	141,5
Kapitaltäckningsgrad, %	10,0	9,5	893,5	229,3

¹⁾ Moderbolaget svarar för all finansiering i koncernen samt har endast utlåning till dotterbolagen genom reverser med dotterbolagens utlåning som säkerhet. Fordringar mot eller garanterade av ett företag som ingår i samma koncern som det kreditgivande institutet, moderbolaget, och som omfattas av ett konsoliderat kapitalkrav kräver inget riskkapital, dvs vägningen är 0 procent.

²⁾ Föreslagen utdelning om 137 mnkr har ej medräknats i det primära kapitalet.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningshandlingarna för Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB är upprättade enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), Redovisningsrådets rekommendationer samt tillämpningsföreskrifter utfärdade av Finansinspektionen (FFFS 2001:19).

Samtliga belopp anges i miljoner svenska kronor (mnkr) om inte annat anges.

Koncernredovisning

Koncernen omfattar moderbolag och två dotterbolag, där moderbolaget äger 100 procent av aktierna i dotterbolagen. SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, äger i sin tur 51 procent i FriSpar Bolån AB som konsolideras in i koncernen. Koncernredovisningen upprättas enligt Redovisningsrådets rekommendation, (RR1:00) vilket innebär att dotterbolagen har eliminerats enligt förvärvsmetoden.

Värdepapperiseringsbolagen konsolideras inte i SBAB-koncernen, då en förutsättning för att ett dotterföretagsförhållande skall föreligga enligt Finansinspektionen och Årsredovisningslagen är att moderföretaget direkt eller indirekt äger andelar i den juridiska personen. SBAB äger inga andelar, varför konsolidering ej sker.

Värdering av lånefordringar

Utlåning till allmänheten klassificeras som anläggningstillgång och redovisas i balansräkningen på likviddagen till sitt anskaffningsvärde. Fordringarna värderas individuellt utom beträffande egnahemslån i SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag och i SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag, där en schablonmässig reservering görs på oreglerade fordringar med 5 procent respektive 15 procent.

För fordringar, för vilka en individuell bedömning gjorts, har fordran skrivits ned med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan lånefordran och det belopp som beräknas inflyta. Reserveringarna för befärdade förluster har minskat lånefordringar under "Utlåning till allmänheten" i balansräkningen.

Som kreditförluster, se not 8, redovisas under året konstaterade förluster (direkt nedskrivs), avsättning 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.

Problemkrediter

Uppgift om problemkrediter lämnas i not 13. Därmed avses krediter förfallna till betalning sedan mer än 60 dagar eller där andra omständigheter medför osäkerhet i fråga om kreditens återbetalning. För dessa fordringar gäller dessutom att säkerhetens värde inte med betryggande marginal täcker både kapitalbelopp och upplupna räntor. I problemkrediter ingår även räntenedsatta fordringar.

Vid risk för kreditförluster på fordringar som utgörs av problemkrediter, har reservering skett för sannolik förlust. Fordringarna redovisas netto efter denna reservering. Kvarstående belopp bedöms i nuläget att inkomma. Upplupen ränta på osäkra fordringar intäktsförs enligt kontantprincipen.

Vid bedömningen av den generella reserven har en modell använts som utgår från beräknad risk för fallissemang och storleksordningen av förväntad förlust.

Fastigheter övertagna för skyddande av fordran

Fastighet som övertagits för att skydda fordran utgör omsättnings-tillgång 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.

Förtida lösen av lån

Vid förtida lösen betalar kunden en avgift, sk ränteskillnadsersättning, som är avsedd att täcka den kostnad som eventuellt uppstår då bolaget inte kan förränta det återbetalade beloppet till samma nivå som det lösta lånet tidigare hade. Den ränteskillnadsersättning som erhålls periodiseras över de motsvarande obligationernas genomsnittliga återstående löptid.

Inventarier

Inventarier värderas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar av inventarier

Avskrivningar sker över den beräknade ekonomiska livslängden. Datainventarier avskrivs med 25 procent av anskaffningsvärdet. Övriga inventarier avskrivs med 20 procent av anskaffningsvärdet.

Redovisning av finansiella instrument

Bolagets innehav av svenska statsskuldväxlar, riksbankscertifikat och andra räntebärande instrument som införskaffats i syfte att täcka ränterisker i fast förräntad upplåning redovisas efter principen säkringsredovisning. Orealiserade övertärdet i dessa innehav tas inte med i beräkningen av portföljens samlade marknadsvärde då motsvarande undervärde återfinns i SBAB:s långfristiga upplåning i svenska kronor. Resultatet av affärer periodiseras över den skyddade upplåningens räntebindningstid.

Bolagets innehav av svenska statsskuldväxlar, riksbankscertifikat och andra räntebärande instrument som inte tillhör säkringsredovisningen värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde, sk lägsta värdets princip. Realiserade vinster/förluster och orealiserade värdeförändringar på dessa instrument redovisas i resultaträkningen under rubriken Nettoresultat av finansiella transaktioner.

Med anskaffningsvärdet avses det upplupna anskaffningsvärdet, vilket värde motsvarar 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 betalningar plus förändringen av det upplupna anskaffningsvärdet under året redovisas som ränteutäkt.

Avista- och derivattransaktioner på penning-, obligations- och valutamarknaderna redovisas i balansräkningen per affärsdag, dvs vid den tidpunkt då de väsentliga riskerna och rättigheterna övergått mellan parterna.

Över- och underkurser vid emission och återköp

Över- eller underkurser vid emission av obligationer periodiseras över obligationens löptid på så sätt att en effektiv årsränta uppnås. Den del som avser innevarande år påverkar räntenettet. Upplupen kursdifferens påverkar i balansräkningen den redovisade obligationsskulden såsom upplupet anskaffningsvärde. Vid återköp av egna obligationer, där detta är att betrakta som ett skuldbyte, periodiseras över/underkurser över den återköpta obligationens löptid. Med skuldbyte avses att de återköpta obligationerna ersätts med nyemitterade till 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.

Resultat av terminsaffärer som görs för att undvika ränterisker i upplåningen periodiseras över den skyddade upplåningens räntebindningstid.

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

Efterställda skulder hanteras på samma sätt.

Värdepapperiseringar

Lånefordringar som värdepapperiserats redovisas inte i SBAB:s balansräkning. En förutsättning för detta är att gjorda värdepapperiserings-transaktioner är av typen "true-sale". Det innebär att överlåtelsen är definitiv och utan kvarstående skyldigheter för SBAB. SBAB:s intäkter avseende dessa lånefordringar tas löpande över transaktionens löptid. SBAB kan dock ha vissa kvarstående krav på det bolag som SBAB har överlåtit fordringar till. Om det är fråga om krav som är att betrakta som kreditförstärkning, sker vid beräkningen av kapitaltäckningskrav en avräkning av värdet av kreditförstärkningen från summan av det primära och det supplementära kapitalet.

Värderingar av fordringar och skulder i utländsk valuta

Obligationer utgivna i utländsk valuta har skyddats mot förändringar i valutakursen genom en kombination av valuta- och ränteswappar samt aktieanknutna derivatkontrakt, vilka fungerar som valutasäkring mot valutaexponeringen. Dessa obligationer är bokförda enligt valutakursen vid anskaffningstillfället för valutasäkringar. Efterställda skulder värderas på samma sätt. Övriga fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurser.

Pensioner

Lagstadgad ålderspension kompletteras för SBAB:s anställda med ett tilläggs pensionsprogram som framförhandlats mellan parterna på arbetsmarknaden. SBAB:s förpliktelser avseende detta program har täckts genom försäkringar.

Noter till resultat- och balansräkning

Not 1 Räntenetto

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
<i>Ränteintäkter</i>				
Utlåning till kreditinstitut	92	86	6 504	6 833
Utlåning till allmänheten	7 517	7 781	–	–
Räntebärande värdepapper	66	211	66	211
Summa	7 675	8 078	6 570	7 044
<i>Räntekostnader</i>				
Skulder till kreditinstitut	199	170	199	170
Upplåning från allmänheten	16	1	16	1
Räntebärande värdepapper	6 106	6 569	6 122	6 567
Efterställda skulder	126	231	126	231
Övrigt	53	38	25	6
Summa	6 500	7 009	6 488	6 975
Räntenetto	1 175	1 069	82	69

Medelränta på utlåningen till allmänheten har under året uppgått till 5,50% (2001 5,50%).
Av moderbolagets ränteintäkter avser 6 408 mnkr (6 748 mnkr) koncernföretag.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
MEDELBALANSER TILL OVANSTÅENDE POSTER				
Utlåning till kreditinstitut	2 329	2 225	133 346	138 360
Utlåning till allmänheten	136 733	141 446	–	–
Räntebärande värdepapper	1 560	5 066	1 560	5 066
Skulder till kreditinstitut	4 800	4 208	4 800	4 208
Upplåning från allmänheten	380	36	380	36
Räntebärande värdepapper	115 573	128 363	115 828	128 363

Not 2 Provisionsintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Utlåningsprovisioner	21	21	–	–
Förvaltning värdepapperiseringsbolag	23	12	–	–
Summa	44	33	–	–

Not 3 Provisionskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Värdepappersprovisioner	16	16	16	16
Övriga provisioner	43	32	–	–
Summa	59	48	16	16

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Realisationsvinst vid avyttring av materiella tillgångar	0	1	0	1
Övriga	3	3	14	17
Summa	3	4	14	18

Not 5

Allmänna administrationskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Personalkostnader				
– löner och arvoden	134	125	9	9
– kostnad för pensionspremier	47	15	3	1
– andra sociala kostnader	58	50	4	3
IT kostnader	78	98	5	7
Hyror och andra lokalkostnader	25	23	2	1
Övriga administrationskostnader	73	93	6	6
Summa	415	404	29	27

Övriga administrationskostnader har minskats med 11 mnkr för 2002 avseende en momsåterbäring hänförlig till år 1995. Under året har premier för avtalspensioner belastat resultatet med 27 mnkr samt med löneskatt om 6 mnkr.

Koncernen

Medelantalet anställda var under 2002 388 personer (368), varav kvinnor 233 (220) och män 155 (148).

Antalet anställda per 31 december 2002 uppgick till 393 personer.

Löner och andra ersättningar har uppgått till 134 mnkr (125 mnkr), varav 5 mnkr (5 mnkr) till styrelse, VD och vVD.

Pensionspremier och löneskatt uppgår till 58 mnkr varav 6,2 mnkr till VD och vVD.

- Löner och andra ersättningar till verkställande direktör uppgår till 2 137 041 kr (1 955 267 kr).
- Inga bil- eller naturaförmåner har utgått.
- Löner och andra ersättningar till verkställande direktör i dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag uppgår till 1 225 802 kr (1 092 710 kr).
- Inga bil- eller naturaförmåner har utgått.
- Löner och andra ersättningar till verkställande direktör i dotterbolaget SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag uppgår till 1 301 437 kr (1 227 462 kr).
- Bil- och naturaförmåner uppgår till 70 596 kr (56 833 kr).
- Arvodet till styrelsens ordförande uppgår till 130 000 kr (120 000 kr).
- Till styrelseledamöter har för arbete i styrelse och till styrelsen knutna utskott, råd och kommittéer utgått ersättning med sammanlagt 558 750 kr (523 000 kr). Fr o m 1998 lämnas inte ränteförmåner till ledamöter i koncern- och dotterbolagsstyrelser.
- Arvoden och kostnadsersättningar till KPMG uppgår till 4 377 000 kronor varav 1 144 000 kronor avser revision.
- Arvoden och kostnadsersättningar till Hans Lindén uppgår till 148 000 kronor, varav 148 000 kronor avser revision.

Moderbolaget

I SBAB-koncernen är huvudsakligen all personal anställd av moderbolaget Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB och dotterbolagen SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag och SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag med ett solidariskt ansvar, men med moderbolaget som huvudarbetsgivare. Sju personer är anställda enbart av moderbolaget Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag.

Personalkostnaderna fördelas på de bolag som ingår i koncernen i förhållande till resursåtgången för respektive bolag. För moderbolaget uppgår denna andel till 6,8 procent (6,8 procent) av koncernens kostnader.

Bonussystem

Under år 2002 har gällt ett generellt bonussystem för all fast anställd personal förutom VD. Tillfällig personal som varit anställd viss tid i bolaget och som fortfarande är anställda vid årets utgång omfattas också av systemet. Systemet är lika för alla och bonus utgår med maximalt 40 000 kronor för den som arbetat heltid hela året. Bonusmodellen bygger dels på resultatförbättringen i förhållande till den målnivå för resultatet som styrelsen fastställt inför verksamhetsåret, dels på en produktivitetsfaktor som bestäms av relationen personalkostnader i förhållande till intäkter.

Överskrids resultatmålet så mycket att resultat utöver målnivån täcker kostnaden för minimibeloppet 10 000 kronor lämnas bonus med detta belopp.

Beloppet stiger därefter linjärt i förhållande till ytterligare resultatförbättring respektive produktivitetsutveckling och kan sammanlagt uppgå till maximibeloppet 40 000 kronor. Om man arbetat deltid eller delvis under året reduceras bonus i förhållande till arbetad tid.

Resultatnivån för 2002 innebär att helt belopp för bonus är 40 000 kronor. Bonus har uppgått till sammanlagt 17,1 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 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 löndelar över 20 basbelopp utgår ålderspension med 50%.

Forts. Not 5

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.

Framtida hyresavgifter

Avtalade framtida hyresavgifter förfaller till betalning:

– inom ett år	8,8 mnkr
– mellan ett och fem år	11,3 mnkr
– efter fem år	–

Not 6

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
– inventarier	12	15	12	15
varav: datainventarier	6	8	6	8
Summa	12	15	12	15

Not 7

Övriga rörelsekostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Marknadsföring	35	35	2	2
Driftsnetto övertagna fastigheter	0	0	–	–
Övriga	9	8	1	1
Summa	44	43	3	3

Not 8

Kreditförluster netto

	KONCERNEN	
	2002	2001
SPECIFIK RESERVERING FÖR INDIVIDUELLT VÄRDERADE LÅNEFORDRINGAR		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	50	105
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(50)	(91)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	61	101
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(7)	(8)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(43)	(48)
Årets nettokostnad	11	59
GRUPPVIS RESERVERING FÖR INDIVIDUELLT VÄRDERADE LÅNEFORDRINGAR		
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	90	–
GRUPPVIS VÄRDERADE HOMOGENA GRUPPER AV LÅNEFORDRINGAR		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	4	7
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster *	(30)	(12)
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	(1)	1
Årets nettokostnad för gruppvis värderade homogena lånefordringar	(27)	(4)
Årets nettokostnad för kreditförluster	74	55

* Huvuddelen av beloppet är hänförligt till försäljning av en fordringsportfölj som tidigare varit helt nedskriven som en konstaterad förlust.

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

Not 9

Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAGET	
	2002	2001
Avskrivning över plan	(2)	–
Avsättning till periodiseringsfond	(44)	(39)
Återföring av periodiseringsfond	143	129
Summa	97	90

Not 10

Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Resultat före skatt	618	541	133	116
Ej avdragsgilla kostnader	1	2	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	(2)	(0)	(0)	(0)
Skattepliktig inkomst	617	543	133	116
Gällande skattesats	28%	28%	28%	28%
Skatt på årets resultat	173	152	37	32
– varav aktuell skattekostnad	160	141	37	32
– varav uppskjuten skattekostnad i förändring av obeskattade reserver	13	11	–	–

Not 11

Belåningsbara statsskuldförbindelser m m

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	2002			2001			2002			2001		
	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	1 077	1 077	1 077	2 549	2 548	2 549	1 077	1 077	1 077	2 549	2 548	2 549
Svenska statsobligationer	92	106	92	92	99	92	92	106	92	92	99	92
Anläggningstillgång:												
Svenska statsobligationer	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa belåningsbara statsskuldförbindelser m m	1 169	1 183	1 169	2 641	2 647	2 641	1 169	1 183	1 169	2 641	2 647	2 641
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)			(21)			(3)			(21)
<i>Innehav av belåningsbara statsskuld-förbindelser m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>												
Högst 1 år			1 077			2 549			1 077			2 549
Längre än 1 år men högst 5 år			92			92			92			92
Längre än 5 år men högst 10 år												
Summa			1 169			2 641			1 169			2 641
Genomsnittlig återstående löptid, år			0,2			0,3			0,2			0,3
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år			0,1			0,2			0,1			0,2

I värdepappersportföljen som upptas i denna not samt i not 12 och 14 ingår instrument som införskaffats i syfte att täcka ränterisker i fastförräntad upplåning samt placering av likvida medel i kortfristiga räntebärande instrument. Det realiserade övervärdet i de instrument som avser täckande av ränterisker för motsvarande upplåning i dessa innehav, som per 2002-12-31 uppgår till 14 mnkr (37 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 12

Utlåning till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	581	548	571	544
Högst 3 månader	–	4 593	–	4 593
Längre än 3 månader men högst 1 år	–	–	–	–
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	–	–
Längre än 5 år	–	–	–	–
Summa kreditinstitut	581	5 141	571	5 137
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,0	0,0	0,0
Koncernföretag	–	–	130 071	134 232
Summa	581	5 141	130 642	139 369

Förlagslån emitterade av dotterbolagen SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag och SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag till moderbolaget uppgår till 1 600 mnkr respektive 1 032 mnkr.

Not 13

Utlåning till allmänheten

	KONCERNEN	
	2002	2001
Ingående balans	137 755	140 087
Årets utlåning	15 144	23 638
Värdepapperisering, netto	555	(9 282)
Amortering, nedskrivning, lösen mm	(19 223)	(16 688)
Utgående balans	134 231	137 755
Reservering för sannolika kreditförluster	(391)	(325)
Utgående balans	133 840	137 430
varav:		
Efterställda tillgångar	–	–
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, nettobokfört värde</i>		
Betalbara vid anfordran	–	–
Högst 3 månader	16 888	20 429
Längre än 3 månader men högst 1 år	64 584	53 100
Längre än 1 år men högst 5 år	41 872	52 923
Längre än 5 år	10 496	10 978
Summa	133 840	137 430
Genomsnittlig återstående löptid, år.	1,6	1,8

	KONCERNEN	
	2002	2001
OREGLERADE FORDRINGAR OCH PROBLEMKREDITER		
a) Oreglerade fordringar för vilka ränta intäktsförs och som således inte är problemkrediter	294	502
b) Osäkra fordringar på vilka räntan inte skall intäktsföras förrän vid betalning	282	276
c) Fordringar där räntan satts ned i förhållande till marknadsmässig ränta	1	1
d) Summa problemkrediter (b+c)	283	277
e) Reservering för sannolika kreditförluster på osäkra fordringar	391	325
f) Beräknat värde på problemkrediter före bortskrivning för befarade kreditförluster	674	602
g) Löpande avkastning under räkenskapsperioden på problemkrediter enligt punkt d	20	23
h) Löpande avkastning under räkenskapsperioden i procent av genomsnittliga bokförda värdet på problemkrediter enligt punkt d	6,2%	5,3%
i) Årlig procentuell ränta på fordringar som inte är problemkrediter	5,5%	5,5%

Forts. Not 13

Koncernen

UTLÅNINGENS FÖRDELNING PÅ LÅNTAGARKATEGORIER

2002

2001

	FriSpar Bolån AB	SBAB, Statens Bostadslåne- aktiebolag	SBAB, Sveriges Bostads- finansierings- aktiebolag	Totalt	FriSpar Bolån AB	SBAB, Statens Bostadslåne- aktiebolag	SBAB, Sveriges Bostads- finansierings- aktiebolag	Totalt
Kommunala bostadsföretag	–	3 799	21 527	25 326	–	4 631	25 237	29 868
Bostadsrättsföreningar	–	13 716	24 764	38 480	–	14 960	25 289	40 249
Privata hyreshus	–	6 471	22 374	28 845	–	7 458	22 329	29 787
Småhus	5 675	6 474	19 457	31 606	4 184	7 723	16 321	28 228
Bostadsrättslägenheter	467	5	4 802	5 274	302	5	3 413	3 720
Kontorsfastigheter	–	1	4 699	4 700	–	1	5 902	5 903
Reserv för sannolika kreditförluster	–	(150)	(241)	(391)	–	(142)	(183)	(325)
Summa	6 142	30 316	97 382	133 840	4 486	34 636	98 308	137 430
Andel av utlåning som har statlig eller kommunal borgen i procent	0	21	27	25	0	22	31	28

Lånen i SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag har en genomsnittlig räntebindningstid av 1,7 år (1,8 år).

Lånen i SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag har en genomsnittlig räntebindningstid av 1,4 år (1,6 år).

Lånen i FriSpar Bolån AB har en genomsnittlig räntebindningstid av 1,3 år (1,4 år).

Genomsnittlig räntebindningstid för koncernen är 1,5 år (1,6 år).

Om inlösen sker under räntebindningstiden har SBAB rätt till s k ränteskillnadsersättning. Ersättningens storlek baseras i fråga om egna hem på lånets ränta jämfört med ränta på statsobligation/statsskuldväxel med jämförbar löptid fram till räntejusteringsdatum +1 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 3 715 mnkr (4 085 mnkr).

Vid årsskiftet uppgick koncernens lån till styrelsemedlemmar till 1,7 mnkr och till ledande befattningshavare till 1,0 mnkr. För dessa lån finns bankmässig säkerhet.

OREGLERADE FORDRINGAR OCH PROBLEMKREDITER
FÖRDELNING PÅ LÅNTAGARKATEGORIER**2002**

2001

	Bostadsrätts- föreningar	Privata hyreshus	Små- hus	Bost.- rätter	Totalt	Bostadsrätts- föreningar	Privata hyreshus	Små- hus	Bost.- rätter	Totalt
Oreglerade lånefordringar	127	119	43	5	294	181	262	46	13	502
Problemkrediter, brutto	498	176			674	482	120			602
Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	(228)	(66)			(294)	(249)	(68)			(317)
Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	(66)	(24)			(90)					
Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar			(7)	(0)	(7)			(7)	(1)	(8)
Problemkrediter, netto					283					277

OMSTRUKTURERADE LÅNEFORDRINGAR

KONCERNEN

2002

2001

Bokfört värde på omstrukturerade lånefordringar under räkenskapsåret		
– före omstruktureringen	318	227
– efter omstruktureringen	321	227
Bokfört värde av osäkra lånefordringar som under året återfått status av normal lånefordran	30	12

Not 14

Obligationer och andra räntebärande värdepapper

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	2002			2001			2002			2001		
	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde
<i>Omsättningstillgångar:</i>												
Svenska bostadsinstitut	-	-	-	108	139	108	-	-	-	108	139	108
Övriga finansiella institut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	-	-	108	139	108	-	-	-	108	139	108
varav:												
Noterade värdepapper på börs	-	-	-	108	139	108	-	-	-	108	139	108
Positiv skillnad till följd av att bokförda värden överstiger nominella värden (förvärv till överkurs)	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
<i>Innehav av räntebärande värdepapper fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	-	108	-	108
Längre än 1 år men högst 5 år	-	-	-	-
Längre än 5 år men högst 10 år	-	-	-	-
Längre än 10 år	-	-	-	-
Summa	-	108	-	108
Genomsnittlig återstående löptid, år	-	0,4	-	0,4
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	-	0,2	-	0,2

Not 15

Aktier och andelar i koncernföretag

	MODERBOLAGET	
	2002	2001
Koncernföretag, kreditinstitut, onoterade	2 722	2 722
Övriga, noterade	0	0
Summa	2 722	2 722

KONCERNBOLAG		Resultat	Eget kapital	Andel, %	Antal	Bokfört värde
SBAB, Sveriges						
Bostadsfinansieringsaktiebolag	2001	219	2 298	100%	45 850	1 600
556430-2767 Stockholm	2002	242	2 540	100%	45 850	1 600
SBAB, Statens						
Bostadslåneaktiebolag	2001	57	1 603	100%	86 000	1 122
556478-9641 Stockholm	2002	73	1 676	100%	86 000	1 122
Summa 2001			3 901			2 722
Summa 2002			4 216			2 722
SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag		Resultat	Eget kapital	Andel, %	Antal	Bokfört värde
FriSpar Bolån AB	2001	1	201	51%	6 120	102
556248-3338, Stockholm	2002	2	303	51%	6 120	153

Not 16

Materiella tillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
INVENTARIER				
Anskaffningsvärde vid årets början	118	112	118	112
– Förvärv under året	10	13	10	13
– Avyttringar under året	(2)	(7)	(2)	(7)
Anskaffningsvärde vid årets slut	126	118	126	118
Avskrivningar vid årets början	(90)	(80)	(90)	(80)
Årets avskrivningar enligt plan	(12)	(15)	(12)	(15)
Avyttringar under året	1	5	1	5
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	(101)	(90)	(101)	(90)
Netto bokfört värde	25	28	25	28

FASTIGHETER INKÖPTA FÖR SKYDDANDE AV FORDRAN

Ingående balans	0	0	–	–
Inköpta fastigheter	–	–	–	–
Avyttrade fastigheter	–	–	–	–
Utgående balans	0	0	–	–
Summa materiella tillgångar	25	28	25	28

SPECIFIKATION ÖVER FASTIGHETER INKÖPTA FÖR SKYDDANDE AV FORDRAN

	2002	2001
Antal fastigheter	1	1
Bokfört värde	0	0
Verkligt värde	0	0

Not 17

Övriga tillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Fondlikvidfordringar	1 000	51	1 000	51
Förfallna räntefordringar	147	192	–	–
Skattefordringar	–	37	–	–
Fordringar på värdepapperiseringsbolag	319	273	–	–
Övrigt	17	10	10	9
Summa	1 483	563	1 010	60

Av fordringar på värdepapperiseringsbolag är 180 mnkr (138 mnkr) efterställda.

Not 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Förutbetalda kostnader	38	22	38	22
Upplupna ränteutgifter	672	774	13	12
Övriga upplupna intäkter	10	18	–	–
Summa	720	814	51	34

Not 19

Skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
<i>Utestående skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	6 300	4 942	6 289	4 929
Längre än 3 månader men högst 1 år	–	–	–	–
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	–	–
Längre än 5 år	–	–	–	–
Summa	6 300	4 942	6 289	4 929
varav:				
Kreditinstitut	6 300	4 942	6 289	4 929
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,0	0,0	0,0

Not 20

Emitterade värdepapper m m

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Svenska certifikat	18 377	8 259	18 377	8 259
Utländska certifikat	16 015	19 622	16 015	19 622
Summa	34 392	27 881	34 392	27 881
Svenska obligationslån	43 079	60 983	43 379	61 183
Periodiserade kursdifferenser på emitterade svenska obligationslån	340	561	340	561
Summa	43 419	61 544	43 719	61 744
Utländska obligationslån	45 151	43 064	45 151	43 064
Periodiserade kursdifferenser på emitterade utländska obligationslån	8	9	8	9
Summa	45 159	43 073	45 159	43 073
Summa emitterade värdepapper m m	122 970	132 498	123 270	132 698
varav:				
Koncernföretag	–	–	300	200
<i>Emitterade värdepapper m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	84 575	76 650	84 825	76 650
Längre än 1 år men högst 5 år	30 401	47 167	30 451	47 367
Längre än 5 år men högst 10 år	7 206	7 625	7 206	7 625
Längre än 10 år	788	1 056	788	1 056
Summa	122 970	132 498	123 270	132 698
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,3	1,6	1,3	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	1,6	1,7	1,6	1,7

Not 21

Övriga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Leverantörsskulder	47	26	47	26
Personalens källskatt	4	4	0	0
Skatteskulder	6	29	8	5
Skulder till låntagare	204	174	–	–
Övrigt	25	30	1	24
Summa	286	263	56	55

Not 22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Upplupna räntekostnader	1 781	2 026	1 784	2 028
Övriga upplupna kostnader	94	60	67	42
Förutbetalda intäkter	–	–	–	–
Summa	1 875	2 086	1 851	2 070

Not 23

Avsättningar

	KONCERNEN	
	2002	2001
Avsättningar för uppskjuten skatt i koncernen		
– Periodiseringsfonder	211	199
– Avskrivningar över plan	1	–
Summa	212	199

Not 24

Efterställda skulder

LÅNEBETECKNING	Nominellt Belopp 02-12-31	Utestående Nominellt Belopp 02-12-31	Rätt till inlösen för SBAB	Räntesats 02-12-31	Förfallo dag	Bokfört Värde	
						2002	2001
Förlagslån, USD 1	–	–				–	807
Förlagslån, JPY 2	10 000 000 000	10 000 000 000		6.00	15-11-16	760	760
Förlagslån, NLG 1	–	–				–	51
Förlagslån, JPY 1	10 000 000 000	10 000 000 000	2008	6.20	Evigt	722	722
Förlagslån, USD 3	–	–				–	78
Summa						1 482	2 418
Periodiserade kursdifferenser på egna emitterade förlagslån						–	–
Summa						1 482	2 418
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.

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

USD 1 förföll till betalning 2002-10-07. NLG 1 inlöstes 2002-09-11. USD 3 inlöstes 2002-09-19.

Efterställda skulder fördelar sig på nedanstående två lån

JPY 1

Lånet har evig löptid.

Ränta: För perioden 1992-09-30–2008-03-29, 6,20 %. För perioden 2008-03-30–2013-03-29, det högsta av 8,20 % och "long-term prime rate" för JPY med tillägg av 2 %. För perioden från 2013-03-30 och därefter, det högsta av den ränta som fastställts för perioden 2008-03-30–2013-03-29 och "long-term prime rate" för JPY för innevarande period med tillägg av 3%.

JPY 2

Löptid: 1995-11-16–2015-11-16

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

Omständigheter som kan medföra förtida återbetalning av förlagslånen

Rubricerade lån 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 av eviga förlagslån, såsom JPY 1, och tidsbundna förlagslån utgivna efter 1 januari 1996 (vid annan dag än då emittenten har rätt till förtidslösen) krävs Finansinspektionens medgivande. För förtida återbetalning av tidsbundna förlagslån emitterade innan 1 januari 1996, såsom JPY 2, skall anmälan göras till Finansinspektionen.

Forts. Not 24

Villkor för efterställning

I händelse av bolagets konkurs eller likvidation skall innehav av skuldbevis till förlagslån medföra rätt till betalning ur bolagets tillgångar efter övriga fordringar. Skuldbevis till tidsbundna förlagslån medför dock rätt till betalning före skuldbevis till eviga förlagslån, men pari passu med skuldbevis till andra tidsbundna förlagslån. Skuldbevis till eviga förlagslån löper i sin tur pari passu med varandra. De efterställda lån, som har evig löptid, kan konverteras till eget kapital. Detta får ske för att täcka förluster i syfte att undvika konkurs eller likvidation.

Not 25**Obeskattade reserver**

	MODERBOLAGET	
	2002	2001
Periodiseringsfond taxering 1997	–	143
Periodiseringsfond taxering 1998	17	17
Periodiseringsfond taxering 1999	15	15
Periodiseringsfond taxering 2000	25	25
Periodiseringsfond taxering 2001	24	24
Periodiseringsfond taxering 2002	39	39
Periodiseringsfond taxering 2003	44	–
Avskrivningar över plan	2	–
Summa	166	263

Not 26**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.

KONCERNEN	Aktie- kapital	Reserv- fond	Andel EK av obesk. reserver	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	1 958	392	511	971	388	4 220
Omföring av 2001 års resultat	–	–	–	388	(388)	0
Utdelning	–	–	–	(120)	–	(120)
Förändring av eget kapital andel av obeskattade reserver	–	–	34	(34)	–	0
Årets resultat	–	–	–	–	444	444
Utgående eget kapital	1 958	392	545	1 205	444	4 544

MODERBOLAGET	Aktie- kapital	Reserv- fond	Andel EK av obesk. reserver	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	1 958	392	–	95	84	2 529
Omföring av 2001 års resultat	–	–	–	84	(84)	0
Utdelning	–	–	–	(120)	–	(120)
Årets resultat	–	–	–	–	96	96
Utgående eget kapital	1 958	392	–	59	96	2 505

Not 27**Ställda säkerheter för egna skulder**

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2002		2001		2002		2001	
	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp
Pantbrev	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdepapper	80	79	70	69	80	79	70	69
Andra säkerheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	80	79	70	69	80	79	70	69

Not 28

Åtaganden

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
	Nom belopp	Nom belopp	Nom belopp	Nom belopp
<i>Åtaganden om framtida betalningar</i>				
– Avtal om köp och försäljning av värdepapper på termin	–	–	–	–
– Övriga åtaganden om framtida betalningar	–	–	–	–
<i>Ränte- och valutakursrelaterade kontrakt</i>				
– Ränteterminer	–	–	–	–
– Valuteterminer	17 051	23 610	17 051	23 610
– Ränte- och valutaswappar	164 181	180 750	164 181	180 750
<i>Andra åtaganden</i>				
– Kreditlöften	3 715	4 085	–	–
– Outnyttjad del av beviljade räkningskrediter	–	–	–	–
– Övriga åtaganden	–	–	–	–
Summa	184 947	208 445	181 232	204 360

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 29

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 statsskuld- förbindelser m m	1 169	1 183	–	–	1 169	1 183	–	–
Utlåning till kreditinstitut	581	581	–	–	571	571	130 071	132 477
Utlåning till allmänheten	–	–	133 840	136 316	–	–	–	–
Aktier och andelar m m	–	–	0	0	–	–	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	–	–	–	–	–	–	2 722	2 722
Materiella tillgångar	–	–	25	25	–	–	25	25
Övriga tillgångar	1 483	1 483	–	–	1 010	1 010	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720	720	–	–	51	51	–	–
Summa tillgångar	3 953	3 967	133 865	136 341	2 801	2 815	132 818	135 224
SKULDER	Bokf värde	Verkl värde			Bokf värde	Verkl värde		
Skulder till kreditinstitut	6 300	6 288			6 289	6 277		
Upplåning från allmänheten	–	–			–	–		
Emitterade värdepapper m m	122 970	123 827			123 270	124 129		
Övriga skulder	286	286			56	56		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	1 875			1 851	1 851		
Avsättningar	212	212			–	–		
Efterställda skulder	1 482	1 466			1 482	1 466		
Summa skulder	133 125	133 954			132 948	133 779		
POSITIONER SOM EJ UPPTAGITS I BALANSRÄKNINGEN	Verkl värde				Verkl värde			
Positiva positioner	870				870			
Negativa positioner	2 604				2 604			
DURATION	År				År			
Tillgångar	1,4				1,4			
Skulder	1,5				1,5			

Verkligt värde för upplåning och utlåning med bunden ränta har beräknats genom att de framtida betalningsflödena från årets slut fram till första räntjusteringsdag 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 30

Bokförda, verkliga och nominella värden på derivatinstrument

KONCERNEN		2002		2001	
DERIVATINSTRUMENT MED POSITIVA VÄRDEN ELLER VÄRDE NOLL		Nom Värde	Verkl Värde	Nom Värde	Verkl Värde
– ej upptagna i balansräkningen					
< 1 år Ränteswappar	19 975	297	15 580	466	
> 1 år Ränteswappar	11 888	564	34 331	675	
< 1 år Räntevalutaswappar	10 673	589	46 244	1 811	
> 1 år Räntevalutaswappar	14 122	926	10 440	2 375	
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	125	10	17	2	
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	0	0	281	53	
Summa	56 783	2 386	106 893	5 382	

KONCERNEN		2002		2001	
DERIVATINSTRUMENT MED NEGATIVA VÄRDEN		Nom Värde	Verkl Värde	Nom Värde	Verkl Värde
– ej upptagna i balansräkningen					
< 1 år Ränteswappar	18 094	288	16 864	574	
> 1 år Ränteswappar	59 428	2 255	54 312	1 621	
< 1 år Räntevalutaswappar	34 205	2 418	16 662	727	
> 1 år Räntevalutaswappar	12 065	957	9 014	1 115	
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	52	0	48	2	
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	605	65	566	68	
Summa	124 449	5 983	97 466	4 107	

Derivatinstrument för säkringsredovisning, se redovisningsprinciper – Redovisning av finansiella instrument.

Not 31

Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder

	<3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	>5 år	TOTALT
TILLGÅNGAR						
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser	1 090	79	–	–	–	1 169
Utlåning till kreditinstitut	581	–	–	–	–	581
Utlåning till allmänhet	47 140	6 596	28 792	40 823	10 489	133 840
Övriga tillgångar	2 175 *	28	22	3	–	2 228
Summa finansiella tillgångar	50 986	6 703	28 814	40 826	10 489	137 818
SKULDER						
Skulder till kreditinstitut	6 300	–	–	–	–	6 300
Emitterade värdepapper m m	66 498	4 987	29 480	16 001	6 004	122 970
Övriga skulder	1 343 **	572	458	–	–	2 373
Efterställda skulder	1 482	–	–	–	–	1 482
Summa finansiella skulder	75 623	5 559	29 938	16 001	6 004	133 125
POSITIONER SOM EJ UPPTAGITS I BALANSRÄKNINGEN						
Långa positioner	59 825	1 205	19 035	8 051	3 302	91 418
Korta positioner	(32 013)	(2 539)	(14 819)	(33 909)	(8 138)	(91 418)
Differens tillgångar och skulder						
inkl positioner utanför balansräkningen	3 175	(190)	3 092	(1 033)	(351)	4 693
Kumulativ räntekänslighet	3 175	2 985	6 077	5 044	4 693	

* i beloppet ingår icke räntebärande tillgångar med 1 579 mnkr

** i beloppet ingår icke räntebärande skulder med 590 mnkr

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

Not 32

Säkerhetsfördelning för poster i och utanför balansräkningen

SÄKERHETSFÖRDELNING	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Bankgaranti	Pantbrev	Övrigt	Totalt	Varav utanför balansräkn.
Placeringar						2 181	2 181	
Derivatkontrakt						1 257	1 257	1 257
Kreditinstitut						587	587	
Andra företag								
– Bostadsrättsföreningar	5 979	82	2 957		29 555		38 573	148
– Privata flerbostadshus	1 001	38	1 493	150	26 894		29 576	640
– Kontorsfastigheter	98				4 796		4 894	165
– Övriga företag						431	431	35
Hushåll								
– Småhus	9	1 958	451		31 720		34 138	2 363
– Bostadsrättslägenheter						5 603	5 603	298
Offentlig sektor								
– Kommunala bostadsföretag	22 600	1			2 984		25 585	101
Summa	29 687	2 079	4 901	150	95 949	10 059	142 825	5 007

Not 33

Äkta återköpstransaktioner

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Upplånade belopp genom försäljning av värdepapper med efterföljande återköp av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Skulder till kreditinstitut	6 289	4 929	6 289	4 929
– Upplåning från allmänheten	–	–	–	–
Utlånade belopp genom köp av värdepapper med efterföljande försäljning av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Utlåning till kreditinstitut	–	4 593	–	4 593
– Utlåning till allmänheten	–	–	–	–

Vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 1 649 mnkr varav årets resultat utgör 444 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, 59 mnkr, och årets resultat, 96 mnkr disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas per aktie 6 995 kr	137 mnkr
Och balanseras i ny räkning	18 mnkr
Summa disponerat	155 mnkr

Stockholm den 20 februari 2003

Ingemar Eliasson

Ordförande

Bo Marking

Jan Berg

Per Erik Granström

Kerstin Grönwall

Lars Linder-Aronson

Christina Ragsten Pettersson

Christer Malm

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 februari 2003

KPMG

Per Bergman

Auktoriserad revisor

Hans Lindén

Auktoriserad revisor

Förordnad av Finansinspektionen

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) Org nr 556253-7513

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) för år 2002. 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 fel. 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 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 21 februari 2003

KPMG
Per Bergman
Auktoriserad revisor

Hans Lindén
Auktoriserad revisor
Förordnad av Finansinspektionen

Femårsöversikt

mnkr	2002	2001	2000	1999	1998
Ränteintäkter	7 675	8 078	8 398	8 807	10 801
Räntekostnader	6 500	7 009	7 500	8 023	9 958
Räntenetto	1 175	1 069	898	784	843
Övriga rörelseintäkter	(12)	(11)	(8)	(2)	9
Summa rörelseintäkter	1 163	1 058	890	782	852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	15	16	15	18
Övriga rörelsekostnader	459	447	393	382	337
Summa kostnader före kreditförluster	471	462	409	397	355
Resultat före kreditförluster	692	596	481	385	497
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	74	55	12	(12)	1
Rörelseresultat	618	541	469	397	496
Utlåningsportfölj	133 840	137 430	139 734	145 543	144 660
Övriga tillgångar	3 978	9 295	11 359	5 439	10 644
Summa tillgångar	137 818	146 725	151 093	150 982	155 304
Emitterade värdepapper m m	122 970	132 498	129 206	138 552	138 854
Övriga skulder	8 461	7 291	15 470	6 453	10 670
Avsättning för uppskjuten skatt	212	199	188	177	170
Efterställda skulder	1 482	2 418	2 221	2 114	2 113
Eget kapital inkl minoritetsintresse	4 693	4 319	4 008	3 686	3 497
Summa skulder och eget kapital	137 818	146 725	151 093	150 982	155 304
Antal anställda (årsmedel)	388	368	365	374	312
Nyutlåning, mnkr	15 144	23 638	21 930	22 523	22 723
Kreditförluster i % av utlåning	0,06%	0,04%	0,01%	-0,01%	0,00%
Problemkrediter efter reserveringar, mnkr	283	277	542	668	863
Konsolideringsgrad	3,6%	3,1%	2,8%	2,6%	2,4%
Soliditet	3,4%	2,9%	2,7%	2,4%	2,3%
Kapitaltäckningsgrad	10,0%	9,5%	9,7%	9,5%	10,6%
Primärkapitalrelation	7,8%	7,0%	6,8%	6,5%	6,9%
Räntabilitet på eget kapital, schablonskatt	10,2%	9,6%	8,9%	8,0%	10,5%
Räntabilitet på eget kapital, faktisk skatt	10,1%	9,5%	8,8%	7,9%	10,5%
I/K-tal exkl kreditförluster	2,5	2,3	2,2	2,0	2,4
I/K-tal inkl kreditförluster	2,1	2,0	2,1	2,0	2,4
Placeringsmarginal	0,83%	0,72%	0,59%	0,51%	0,57%

Definitioner på nyckeltal

Antal anställda · fast och tillfälligt anställda (årsmedeltal).

Nyutlåning · brutto av långfristiga lån.

Kreditförluster i % av utlåning · kreditförluster i förhållande till utlåning vid årets slut.

Problemkrediter efter reserveringar · osäkra fordringar och fordringar där räntan satts ned i förhållande till marknadsmässig ränta.

Konsolideringsgrad · eget kapital, 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.

Obligationslån

SVENSKA OBLIGATIONSÅN

Lån nr	Ränte- sats %	Lånedatum År dag	Ursprungligt lånebelopp mnkr	Ränte- förfallo- dagar	Amorte- ringstid/ Återbet. År	Nästa ränte- justering År	Obligations- låneskuld 31/12 2002 mnkr
117	5,50	1997 15/10	40 424	15/10	2003	–	27 170
118	5,50	1997 17/12	8 885	17/12	2008	–	5 278
119	5,50	1998 15/3	8 769	15/3	2006	–	5 809
120	5,00	2002 15/6	4 902	15/6	2005	–	4 752
Obligationslån, totalt			62 980				43 009
Övriga lån					2003		70
Övriga lån, totalt							70
Summa, inhemska lån							43 079

CERTIFIKAT

Svenska certifikat	Rambelopp	25 000
	Utestående	18 377
ECP	Rambelopp (USD)	1 000
	Utestående	738
UCP	Rambelopp (USD)	2 000
	Utestående	1 030

UTLÄNDSKA OBLIGATIONSÅN

Lån nr	Ränte- sats %	Lånedatum År dag	Ursprungligt Lånebelopp	Ränte- förfallo- dagar	Amorte- ringstid/ Återbet. År
DKK lån 1-6	4,0000	1997 2/7	900	31/10	2003
Private Placement, Yen			11 200	2003–2004	
EMTN USD, London		Rambelopp	8 000		
		Utestående	3 994		
Summa mnkr				45 151	

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

Styrelser, revisorer och företagsledning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ingemar Eliasson (f 1939)
Ordförande
Tidigare landshövding i Värmlands län

Bo Marking (f 1937)
Vice ordförande
Finanskonsult

Jan Berg (f 1953)
Civilingenjör

Per Erik Granström (f 1942)
Riksdagsledamot
Sveriges Riksdag

Kerstin Grönwall (f 1948)
Verkställande direktör
KPA fonder AB

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

Christer Malm (f 1943)
Verkställande direktör
SBAB

Christina Ragsten Pettersson (f 1958)
Departementsråd
Näringsdepartementet

Revisorer

Ordinarie revisorer

Per Bergman (f 1946)
Aukt. revisor
KPMG

Hans Lindén (f 1948)
Aukt. revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Aukt. revisor
förordnad av Finansinspektionen

Verkställande ledning

Christer Malm, VD

Peter Gertman, vice VD,
Chef Utlåning

Krister Orrell, vice VD,
Chef VD-stab

Per Balazzi, stf chef VD-stab

Ricard Grundwall, ekonomichef

Lena Hedlund, stf chef Utlåning,
platschef Karlstad

Annelise Jansson, informationschef

Christine Johansson, chefsjurist

Göran Laurén, finansdirektör

Bengt-Olof Nilsson Lalér, kreditchef

Ulf Tingström, AU-chef

Styrelser dotterbolag

SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag

Christer Malm, ordf.
Peter Gertman
Lena Hedlund
Göran Laurén
Bengt-Olof Nilsson Lalér
Krister Orrell, VD

SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag

Christer Malm, ordf.
Peter Gertman, VD
Lena Hedlund
Göran Laurén
Bengt-Olof Nilsson Lalér
Krister Orrell

FriSpar Bolån

Lars-Olof Svensson, ordf.
Thomas Bredgard
Peter Gertman
Samuel Hermelin
Bengt Johansson
Christer Malm
Mats Nilsson
Krister Orrell

Styrelse



Övre raden från vänster:

Lars Linder-Aronson, VD Ventshare Management AB

Per Erik Granström, Riksdagsledamot Sveriges Riksdag

Christer Malm, VD SBAB

Bo Marking, Vice ordförande, Finanskonsult

Jan Berg, Civilingenjör

I soffan från vänster:

Kerstin Grönwall, VD KPA fonder AB

Ingemar Eliasson, Ordförande, tidigare landshövding i Värmlands län

Christina Ragsten Pettersson, Departementsråd Näringsdepartementet

Verkställande ledning



Christer Malm
VD

Lena Hedlund
stf chef Utlåning,
platschef Karlstad

Peter Gertman
Vice Vd, chef Utlåning

Annelise Jansson
Informationschef

Göran Laurén
Finansdirektör,
chef Upplåning

Bengt-Olof Nilsson Lalér
Kreditchef

Christine Johansson
Chefsjurist

Krister Orrell
Vice VD,
chef VD-stab

Ulf Tingström
Chef Affärsstöd

Per Balazsi
stf chef VD-stab

Ricard Grundwall
Redovisningschef

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

Lokalkontor

Göteborg

Gustav Hoorn
SBAB
Kungstorget 2
411 17 Göteborg
Tel 031-743 37 00
Fax 031-743 37 10

Malmö

Lorena Holm
SBAB
Stortorget 17
211 22 Malmö
Tel 040-664 53 40
Fax 040-30 61 55

Stockholm

Brita Natanaelsson
SBAB
Box 27308
102 54 Stockhplm
(Löjtnantsgatan 21)
Tel 08-614 43 00
Fax 08-614 38 60

Linköping

Jens Orgren
SBAB
Box 353
581 03 Linköping
(S:t Larsgatan 23)
Tel 013-35 52 50
Fax 013-24 52 11

Umeå

Christina Eriksson
SBAB
Box 373
901 08 Umeå
(Renmarkstorget 10)
Tel 090-71 74 00
Fax 090-77 87 88

Karlstad

Lena Hedlund
SBAB
Box 1012
651 15 Karlstad
(Tingvallagatan 9)
Tel 054-17 44 00
Fax 054-17 44 80

Ordlista

Benchmarkobligation - En aktivt handlad, d v s likvid, obligation vars aktuella räntenivå fungerar som referens i jämförelse med andra aktuella obligationsräntor.

Borgen - Förbindelse att gentemot en långivare svara för en låntagares betalningsförpliktelser om denne inte skulle fullgöra dessa.

Demografi - Vetenskapen om befolkningens sammansättning och förändringar.

Derivatinstrument - Finansiellt kontrakt vars värde är beroende av prisrörelser på ett underliggande instrument, exempelvis obligation, valuta eller aktie.

Emittent - Utgivare av aktier eller andra värdepapper.

EUR - förkortning av europeiska valutan euro.

Förfallostruktur - Fördelning av återstående löptid.

GAP-analys - En jämförelse av villkorsändringsdagar mellan tillgångar och skulder som görs för att hitta tidsluckor i löptiderna.

Inomläge - Ett pantbrevs läge i fråga om betalningsföreträde i förhållande till andra pantbrev i en fastighet. Eftersom man kan ta ut flera pantbrev på en fastighet måste man veta vilket av pantbreven som har bästa rätt vid en eventuell tvångsförsäljning. För att veta i vilken ordning pantbreven är uttagna anger man dess inomläge.

Inteckning - Inskrivning i register av ett visst belopp i fast eller lös egendom.

Internratingmodell - Beräkningsmodell som visar den räntesats som motsvarar den beräknade framtida avkastningen av en investering omräknad till nuvärdet.

JPY - Förkortning av japanska valutan yen.

Kapitalkrav - Storlekskrav på det egna kapitalet i förhållande till riskvägda tillgångar som enligt lagen måste finnas i kreditinstitut.

Kreditfacilitet - Ramavtal som innebär rättighet för en kredittagare att erhålla krediter under en viss tidsperiod till i förväg bestämda villkor.

Kreditspread - Prissättningsskillnad mellan två olika krediter.

Likviditetsrisk - Den risk som uppstår om bolaget inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Matchning - Tillgångar och skulder erhåller samma räntebindningstid.

Motpartsrisk - Risken för att en motpart i ett ingånget derivatkontrakt inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser.

Omvänd spreadrisk - Uppstår i de fall där räntesäkring görs initialt genom en försäljning av terminer på statsobligationer.

Option - Rätten att göra en affär i framtiden.

Optionsrisk - Den förlustrisk som är kopplad till öppna kontrakt med optionsinslag och där motsvarande kontrakt med motverkande struktur saknas.

Pantbrev - Bevis på en inteckning i en fastighet.

Primärkapitalrelation - Uttrycker hur stort det egna kapitalet är i förhållande till låneportföljens storlek och dess riskfördelning (eget kapital med mera/riskvägt belopp).

Rating - Bedömning av en emittents kreditvärdighet som görs av ett oberoende ratinginstitut.

Refinansieringsrisk - Uppstår då tillgångar förfaller senare än motsvarande skulder. I förekommande fall måste tillgången refinansieras en eller flera gånger under löptiden. Då uppstår risk att detta måste ske till ett högre pris än ursprungligen.

Räntebindningstid - Tid då räntan på ett lån är fast och ej ändras.

Ränterisk - Uppstår när räntebindningstiden för penningflöden relaterade till tillgångar, skulder samt poster utanför balansräkningen inte sammanfaller.

Ränteswap - Avtal om att byta ränteflöden med varandra så att räntan ändras från fast till rörlig eller vice versa.

Räntetermin - Termiskontrakt där man köper eller säljer räntebärande papper (statsskuldväxlar, riks- eller bostadsobligationer) i framtiden.

SEK - förkortning av svenska valutan kronor.

Spreadrisk - Risken för att den relativa förändringen mellan två emittenters räntekostnad ändras.

Swap - Två parter byter finansiella flöden med varandra via ett kontrakt.

Termin - Skyldigheten att göra en affär i framtiden.

Transparent - Genomskinlig.

USD - Förkortning av amerikanska valutan dollar.

Vakansgrad - Outhyr yta av en fastighet beräknad i procent.

Valutaswap - Avtal om att byta betalningsflöden i en valuta i utbyte mot en annan valuta.

Valutarisk - Då tillgångar och skulder eller de flöden som de genererar inte är lika stora i en och samma valuta.

Värdepapperisering - Finansieringsteknik som i princip innebär att en väl definierad tillgångsmassa omvandlas till ett värdepapper.

Återstående löptid - Den tid som är kvar till förfallodagen.

Design och produktion SBAB, i samarbete med Wildeco
Foto: IMS Bildbyrå, Johnér Bildbyrå AB, Tiofoto samt Kristina Öjjeberg, SBAB
Tryck: Jernström offset, Stockholm, Sverige 2003

www.sbab.se



Statens Bostadsfinansieringsbolag, SBAB

THE SWEDISH NATIONAL HOUSING FINANCE CORPORATION, SBAB