

LÄGG OM DITT BOLÅN HOS MIG



SBAB

BOLÅN PÅ INTERNET OCH TELEFON

AFFÄRSIDÉ *SBAB skall enkelt och prisvärt finansiera boendet. SBAB Företagsmarknad erbjuder konkurrenskraftiga tjänster till ägare av flerbostadshus i tillväxtorter. SBAB Privatmarknad skall genom lågt pris och med hög tillgänglighet göra boendet billigare för de många människor som äger sitt boende. SBAB Finans (upplåning, finansförvaltning) skall inta en ledande roll inom paketering och försäljning av bostad till investerare samt förädla affärsflöden med balanserat risktagande.*

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

VERKSAMHET *SBABs verksamhet skall präglas av låg risk, god lönsamhet, kostnadseffektivitet samt genomsyras av serviceanda, höga etiska krav och svara mot ägarens avkastningskrav.*

INNEHÅLL

1	SBAB under 2001
2	VD har ordet
6	Samhällsvärde och omvärlden <ul style="list-style-type: none">– Samhällsvärde– Omvärld
10	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
10	Kundvärde <ul style="list-style-type: none">– Företagsmarknad– Privatmarknad– Upplåningsmarknad– Rating
16	Medarbetarvärde
18	Strukturvärde <ul style="list-style-type: none">– Organisation
20	Finanskapital <ul style="list-style-type: none">– Kreditverksamhet och låneportföljer– Problemerkrediter och kreditförluster– Riskhantering
26	Resultat <ul style="list-style-type: none">– SBAB koncernen– Moderbolaget– Dotterbolagen
28	BOKSLUT
28	Resultaträkning
29	Balansräkning
30	Kassaflödesanalys
31	Kapitaltäckning
32	Redovisningsprinciper
33	Noter
46	Vinstdisposition
47	Revisionsberättelse
48	Översikt 2001–1997
49	Obligationslån
50	Styrelse och revisorer
51	Företagsledning
52	Adresser

SBABs rörelseresultat för 2001 ökade jämfört med föregående år med 15 procent och var 541 mnkr. Detta motsvarar 9,6 procent räntabilitet på eget kapital.

SBABs nyutlåning uppgick till 23 638 mnkr. Efter lösen, amorteringar och värdepapperiseringstransaktioner uppgick låneportföljen vid årsskiftet till 137 430 mnkr.

SBAB genomförde under året en tredje värdepapperiseringstransaktion (SRM Investment No 2) om 9 600 mnkr. Sammantaget uppgick värdepapperiserade lån per 31 december 2001 till 18 522 mnkr.

SBABs kreditförluster är fortsatt låga och blev 55 mnkr för året. SBABs problemkrediter efter reserveringar minskade från 542 mnkr den 31 december 2000 till 277 mnkr per den 31 december 2001.

SBABs primärkapitalrelation ökade till 7,0 procent per den 31 december 2001.

SBABs två äldre statliga garantiförbindelser har ersatts med en marknadsanpassad förbindelse från Riksgäldskontoret.

SBAB återupptog upplåning i certifikat på den amerikanska kapitalmarknaden under 2001. Samtidigt utökades även ramen på USCP-programmet till USD 2,0 mdr.

SBABs rating från Moody's har erhållit outlook "stabil" från tidigare "negativ".

SBAB har ingått ett samarbetsavtal med ICA Banken. Samarbetet med Länsförsäkringar Bank, som inleddes 1997, avvecklas successivt vad avser förmedling av nya lån.

www.sbab.se Andelen låneansökningar via internet är inom privatmarknad ca 60 procent.

Kännedomen om SBAB har ökat, främst i storstadsområden.

Sammanfattning SBAB-koncernen	2001	2000
Rörelseresultat, mnkr	541	469
Kreditförluster, mnkr	55	14
Kapitaltäckningsgrad, %	9,5	9,7
Primärkapitalrelation, %	7,0	6,8
Soliditet, %	2,9	2,7
Avkastning eget kapital, %	9,6	8,9
Problemkrediter efter reserveringar, mnkr	277	542
I/K-tal exkl kreditförluster	2,3	2,2
I/K-tal inkl kreditförluster	2,0	2,1
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	137 430	139 734
Värdepapperisering, mnkr	18 522	9 497
Medelantal anställda under året	368	365
varav tillfälligt anställda	32	19

VD har ordet

Med en fortsatt växande utlåningsverksamhet, ytterligare ett nydanande värdepapperiseringsprogram och en återupptagen upplåning på USA-marknaden redovisar SBAB ett framgångsrikt år 2001.

SBABs vision är att vara ledande på marknaden för bolån och därigenom uppfattas som det självklara valet vid finansiering av flerbostadshus, villor och bostadsrätter.

SBABs uppdrag innebär en position som utmanare på marknaden. Specialist- och utmanarrollen har för SBAB under de senaste åren blivit allt tydligare. Kunderna inom marknaden för flerbostadshus (företagsmarknaden) har allt mer kommit att uppskatta den breda kompetens som specialiserade medarbetare har inom detta marknadssegment. På privatmarknaden har SBABs tydliga prissättningsfilosofi och utvecklingen av bolån via internet rönt stor uppskattning.

En avgörande och viktig förutsättning för SBABs konkurrenskraft är förmågan att paketera och sälja bolån till investerare såväl nationellt som internationellt. Särskilt skall här framhållas de värdepapperiseringstransaktioner om totalt 19 097 mnkr som genomförts under 2000 och 2001. SBAB kan härigenom utnyttja tillgängligt kapital mera effektivt, vilket är en viktig förutsättning för billiga bolån.

För att skapa bredd i investerarbasen har SBAB som riktmarke att fördela upplåningen lika mellan den internationella och den inhemska marknaden. Under 2001 har SBAB återupptagit upplåningen på USA-marknaden genom ett commercial paper program.



I satsningen att öka kännedomen om SBAB har vi under 2001 varit framgångsrika. Volymen nytecknade lån inom privatmarknad ökade till 15 266 mnkr och marknadsandelen av årets nyförsäljning av bolån var 10,2 procent. Kännedomen på marknaden om SBAB ökar i takt med att varumärket allt mer tydliggörs. Våra kunder ger oss höga betyg för service och specialistkunskap. Närmare 90 procent av de kunder vars lån omsattes under året valde att stanna kvar hos SBAB.

Det förtroendekapital som knyts till SBABs varumärke grundas i hög grad på 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.

För att skapa förutsättningar för ett visionsvärde- och målstyrt företag etablerades under år 2000 en styrmodell vari bland annat ingår "den fullständiga balansräkningen" med följande fem områden: samhällsvärde, kundvärde, medarbetarvärde, strukturvärde och finanskapital. Innehållet i årsredovisningen följer denna indelning.

SAMHÄLLSVÄRDE

SBAB har intagit en roll som prispressare på marknaden och har utvecklat ett eget koncept för bolån via internet. SBAB har intagit en nydanande roll som aktör på såväl den inhemska som internationella kapitalmarknaden t ex när det gäller att utnyttja värdepapperiseringsteknikens möjligheter. SBABs långivnings- och upplåningsverksamhet skall motsvara de högsta kraven på kvalitet och effektivitet och bidra till kundernas och samhällets utveckling.

KUNDVÄRDE

Marknad

Den totala marknaden för bostadskrediter har under året vuxit med ca 5 procent (nov). Mönstret är likartat från tidigare år. Institutens utlåning till flerbostadshus har fortsatt att minska medan utlåningen för småhus och bostadsrätter redovisar en relativt stark ökning.

Strategi

SBABs strategi för tillväxt är en fortsatt kraftfull satsning inom affärsområdet privatmarknad, breddad kundbas med fördjupade affärsrelationer i gruppen medelstora fastighetsägare samt en konkurrenskraftig upplåning. Kritiska framgångsfaktorer är tillgänglighet, kompetens, förtroende, servicegrad och pris. I marknadsförings- och försäljningsarbetet har SBAB på företagsmarknaden mera förskjutit fokus från bolag med stora fastighetsbestånd till företag med lånebehov upp till 100 mnkr. En ny prismodell som i högre grad tar hänsyn till ett kreditengagemangs riskprofil har utvecklats för företagsmarknad.

Internet

Möjligheten att teckna bolån via internet är nu väl etablerad. Närmare 60 procent av den egna försäljningen inom privatmarknad sker i dag via internet. SBABs mål är att göra bolåneaffären enkel för kunden. Det skall vara lätt att jämföra erbjudanden vid valet av bolåneleverantör. SBABs öppna, tydliga och raka prissättning är härvid en betydelsefull faktor.

Samarbeten

Samarbete med andra aktörer kompletterar SBABs eget serviceutbud på privatmarknaden. Under året har ett nytt samarbetsavtal ingåtts med ICA Banken som från och med 2002 kommer att förmedla SBAB-lån.

Det samarbete med Länsförsäkringar Bank som inleddes 1997 kommer successivt att upphöra under 2002 vad avser förmedling av nya lån.

Konkurrens

Genom SBABs verksamhet har konkurrensstrycket på bolånemarknaden under senare år skärpts avsevärt trots att marknaden domineras av ett fåtal aktörer. SBABs inriktning är att bidra till ett fortsatt konkurrensstryck på bolånemarknaden.

Med internet ökar tillgängligheten och möjligheterna att jämföra marknadens utbud samt förenklas administrationen genom nya tekniska lösningar samtidigt som kostnaderna blir lägre. Nya koncept och aktörer på marknaden kommer att skärpa konkurrensen ytterligare.

MEDARBETARVÄRDE

Avgörande för fortsatt tillväxt med nöjda kunder och en god resultatutveckling är engagerade medarbetare och ett ledarskap som har förmågan att forma en levande och konstruktiv dialog kring såväl kundförväntningar, omvärld och konkurrenter som kring den egna uppgiften.

Det tvååriga utvecklingsprogrammet för ledare och specialister med drygt 80 deltagare har avslutats. I nästa steg går vi nu vidare med ett utvecklingsprogram där samtliga medarbetare engageras för att ytterligare skärpa SBABs serviceerbjudande.

Sjukfrånvaron jämfört med riksnittet är låg men ökade under året något, från 3,1 till 3,4 procent. Ambitionen för år 2002 är givetvis att kunna sänka sjukfrånvaron. Särskild uppmärksamhet kommer att ägnas ett åtgärdsprogram för att komma till rätta med orsakerna till stressrelaterade sjukdomar.

En försöksverksamhet vid kontoret i Karlstad, som engagerat samtliga ca 180 medarbetare, har arbetat med temat "det friska företaget" med syfte att pröva friskvårdsinsatser som bidrar till att öka välbefinnandet och hålla nere sjukfrånvaron. Detta försök resulterade i utmärkelsen "Årets friskaste företag" i klassen företag med 150–300 medarbetare.

Bonus

Företagets bonussystem, som omfattar samtliga anställda, har under året, tack vare resultatförbättringen, utfallit med 36 200 kronor per medarbetare. Utfallande belopp, vilket som mest kan uppgå till SEK 40 000, är för den enskilde medarbetaren relaterat till arbetad tid under året och utgår i övrigt lika för alla.

STRUKTURVÄRDE

Under året har fortsatta IT-investeringar genom en ny teknisk plattform möjliggjort en integrering mellan internet och de administrativa lånesystemen. En ny webbplattform har utvecklats som kommer att tas i bruk under 2002. Ett förberedande arbete med ett nytt affärsstödsystem inom finansverksamheten har inletts.

FINANSKAPITAL

Vinstnivån har under året utvecklats väl med en resultatförbättring om 15 procent till 541 mnkr, vilket motsvarar en avkastning på eget kapital på 9,6 procent (8,9 procent). Avkastningen uttryckt som ett genomsnitt under femårsperioden 1997–2001 uppgår till 10,4 procent. SBAB har av staten ålagt ett avkastningskrav som innebär att verksamheten, sett över en konjunkturcykel, skall ge en

avkastning på det egna kapitalet motsvarande räntan för den femåriga statsobligationen plus fem procentenheter efter skatt, vilket för närvarande innebär ca 9,8 procent.

Räntenettet har successivt förbättrats under loppet av år 2001 bl a till följd av något bättre marginaler i utlåningen, ytterligare anpassad prissättning efter risk, en förskjutning av företagsmarknads låneportfölj från lån med kommunal borgen till lån mot pantbrev som säkerhet, expansion av privatmarknadsutlåningen samt större flödesvinster. Rörelseresultatet per anställd (årsmedeltal) var 1,5 mnkr (1,3 mnkr).

Primärkapital

SBABs primärkapitalrelation uppgick vid årsskiftet till 7,0 procent (6,8 procent), vilket överensstämmer med det långsiktiga riktvärdet. Genom de värdepapperiseringstransaktioner som genomfördes under 2000 och 2001, tillsammans motsvarande 19 097 mnkr, har den egna balansräkningen kunnat avlastas. Detta tillsammans med verksamheten i det gemensamma kreditmarknadsbolaget, FriSpar Bolån, där delägarna Sparbanken Finn och Sparbanken Gripen bidrar till kapitalförsörjningen, har skapat utrymme för en fortsatt expansion av utlåningen.



Riksgäldsförbindelse

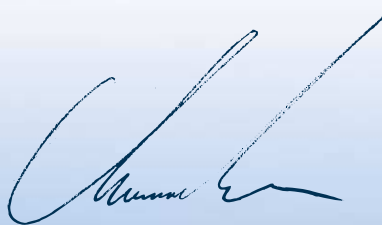
När SBAB 1989 övertog ansvaret för de bostadslån som tidigare finansierats över statsbudgeten erhöll moderbolaget en garanti-förbindelse om 1 500 mnkr utfärdad av Riksgäldskontoret för täckande av bolagets åtaganden. I samband med omstruktureringen 1994/95, då nuvarande koncernstruktur skapades, lämnade 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. Ramen, för vilken SBAB erlägger en avgift, minskar med en tiondel per år.

Rating

SBABs rating för lång upplåning är hos Standard & Poor's AA- och hos Moody's A1. Moody's har under året justerat sin bedömning av SBAB från negativ till stabil "outlook".

UTSIKTER 2002

För det närmaste året förväntas en fortsatt tillväxt på bolånemarknaden, i första hand på privatmarknaden, om än med lägre volymökning än under år 2001. Verksamhetens inriktning och strategi från 2001 ligger fast även för verksamhetsåret 2002. En kraftfull satsning på ökad kundservice tillsammans med det genomförda investeringsprogrammet leder till en fortsatt effektivisering under 2002 med ett helårsresultat som kommer att vara minst i nivå med det för år 2001.



CHRISTER MALM
Verkställande direktör



SAMHÄLLS VÄRDE OCH OMVÄRLDEN

SBABs uppdrag från ägaren, staten, är att bidra till konkurrens och mångfald på bolåne- marknaden. SBAB har intagit en roll som prispressare och har utvecklat ett eget koncept för bolån via internet. Den egna kreditgivningen kompletteras med ett antal samarbets- partner som erbjuder SBAB-lån på sina lokala/regionala marknader. SBAB har intagit en nydanande roll som aktör på såväl den inhemska som internationella kapitalmarknaden t ex när det gäller att utnyttja värdepapperiseringsteknikens möjligheter. Under 2001 genomfördes SBABs tredje värdepapperiseringstransaktion som för första gången innehöll lån till enskilda bostadsrätter.

SBABs långivnings- och upplåningsverksamhet skall motsvara de högsta kraven på kvalitet och effektivitet och bidra till kundernas och samhällets utveckling.



Irma Rosenberg
Chefsekonom

KONJUNKTUR OCH RÄNTOR ÅR 2001.

År 2001 blev ett år med markerad nedgång i den internationella konjunkturen. Långt före terrorattackerna i USA den 11 september stod det klart att avmattningen i den amerikanska ekonomin och effekterna på den internationella tillväxten i stort var mer djupgående än många förutsett. I t ex euroområdet blev nedgången mer uttalad än man väntat sig när den inhemska efterfrågan inte förmådde kompensera avmattningen i exportefterfrågan.

Också i Sverige blev tillväxten 2001 betydligt svagare än vad som förutsågs vid ingången av året. Den beräknas stanna någonstans kring 1 procent; en låg siffra jämfört de imponerande tillväxttalen åren 1998–2000 (3,6, 4,5 respektive 3,6 procent). Liksom i euroområdet mattades den inhemska efterfrågan parallellt med exporten. Den vikande exporten slog hårt på industriproduktionen, vilket drog ner kapacitetsutnyttjandet med fallande investeringar som följd. Den privata konsumtionen kom in i ett lugnare skede redan år 2000 och för den period av 2001 som överblickades vid årsskiftet (tre kvartal) var den i stort sett oförändrad jämfört med samma period år 2000.

Byggindustrin fortsatte att stärkas efter det att avmattningen i tillverkningsindustrin satt in. På sommaren 2001 började dock stocken av antagna anbud signalera en kommande avkylning i byggaktiviteten som sedan realiserades under höstmånaderna. Den minskande anbudsstocken drabbade även producenterna av bostäder även om nedgången inte varit lika uttalad som i anläggningsbranschen och för byggandet av övriga hus.

I början av hösten kom tecken i USA som kunde tyda på att konjunkturen där var på väg att böttna även om dessa inte var entydiga. Efter händelserna den 11 september vände

indikatorerna åter tvärt nedåt. Den första reaktionen visade sig vara överdriven. Mot slutet av 2001 började indikatorerna åter peka mot att botten i konjunktursvackan kunde vara på väg att nås. När vändningen uppåt kommer är fortfarande (februari 2002) osäkert. Det understryks av att det inte går att avgöra hur de amerikanska hushållen kommer att reagera på att arbetslösheten stigit ordentligt (från 4 till 5,8 procent under loppet av 2001). Det finns ändå goda möjligheter att stimulanspolitiken (såväl penningpolitik som finanspolitik) genererar en vändning uppåt i den amerikanska ekonomin under våren/sommaren 2002. De europeiska länderna, inklusive Sverige, kan då följa med i uppgången.

Dämpat pristryck på bostadsmarknaden

Avmattningen i ekonomin ledde till en viss avkylning på bostadsmarknaden. Första kvartalet 2001 steg priserna för småhus med drygt 11 procent jämfört med samma period 2000. Ökningstakten reducerades sedan successivt men årets sista kvartal var priserna fortfarande ca 5,5 procent högre än motsvarande kvartal år 2000. Av förloppet kvartal för kvartal under år 2001 framgår att priserna fortsatte att stiga de tre första kvartalen för att sedan vara i stort sett oförändrade mellan tredje och fjärde kvartalen.

Statistik från Svensk Fastighetsförmedling avseende bostadsrätter visar att priserna för riket som helhet föll tillbaka under sommaren men sedan återhämtade sig. Priserna på de borätter som förmedlades under perioden oktober-december förra året låg i stort sett på samma nivå som motsvarande period 2000. Materialet visar stora skillnader mellan olika orter. Som exempel var prisuppgången i Göteborg 25 procent medan priserna i

Stockholms innerstad uppvisade en nedgång på 5 procent (allt mätt som förändringstal mellan fjärde kvartalet 2001 och samma period året innan). Jämförs fjärde kvartalet 2001 med prisuppgifterna för kvartalet innan syns en kraftig prisstegring i Göteborg medan priserna i Stockholms innerstad och Stor-Stockholm minskade en aning. På riksnivå steg priserna med 7 procent mellan de båda mätperioderna.

Lättnader i penningpolitiken internationellt

Den amerikanska centralbanken, Fed, mötte den abrupta nedgången i ekonomin med mycket snabba kliv nedåt i räntetrappan. Den första sänkningen kom redan strax efter nyåret 2001 och sedan följde sänkningar i rask takt. Styrräntan var i slutet av året nere i 1,75 procent. Så låg styrränta har inte förekommit sedan början av 1960-talet och det snabba förloppet saknar motstycke under efterkrigstiden.

EMUs centralbank, ECB, var betydligt mer återhållsam och började försiktigt sänka räntan på senvåren. Att inflationen större delen av året låg över bankens tak på 2 procent verkade återhållande på bankens agerande. Men även en i det längsta upprätthållen tro på att EMU-ländernas ekonomier inte skulle drabbas så hårt av den amerikanska avmattningen påverkade bedömningen. Efter händelserna i september följde två sänkningar som förde ner styrräntan till 3,25 procent.

Inflation och svag krona bekymmer för Riksbanken

Den underliggande inflationstakten (som exkluderar effekter av indirekta skatter och subventioner samt kostnader för egnahem), som Riksbanken numera styr efter, närmade sig under vårmånaderna 2001 snabbt den övre gränsen för inflationsmålet (3 procent). I maj slog den igenom taket och kom sedan att närmast kontinuerligt ligga kvar över taket resten av året. Flera tillfälliga faktorer (höjda energipriser, höjda livsmedelspriser som effekt av BSE och mul- och klövsjuka) bidrog till detta. Men det fanns också inslag som tydde på en prisuppgång på bredare front.

Samtidigt som den faktiska inflationstakten överskred målet började den svaga kronan utgöra ett allt större bekymmer. Kronan hade försvagats mer eller mindre kontinuerligt sedan maj 2000. Även om genomslaget på konsumentpriserna (via högre importpriser) var förhållandevis begränsat bedömde

Riksbanken att en fortsatt svag krona utgjorde ett hot mot inflationstakten framöver. Det var bakgrunden till att Riksbanken i mitten på juni påbörjade interventioner på valutamarknaden i ett försök att stötta kronan. Strax därefter aviserades att en räntehöjning kunde bli aktuell om inte interventionerna fick avsedd effekt. I mitten på juli kom så en höjning av reporäntan från 4 till 4,25 procent. Riksbankens beslut gick tvärs mot styrräntetrenden internationellt och genomfördes samtidigt som svaghetstecknen i svensk ekonomi blev allt tydligare. Ganska snart stod det klart att fler steg uppåt i räntetrappan inte skulle följa. När Fed den 17 september, tätt följd av ECB, genomförde styrräntesänkningar i terrorattackens spår följde Riksbanken efter. Räntan sänktes till 3,75 procent där den sedan hölls kvar.

Styrräntorna både internationellt och här hemma ligger på låga nivåer och utrymmet för fortsatta sänkningar är begränsat. År 2002 kommer snarare att präglas av diskussioner om när en vändning av styrräntetrenden uppåt är att vänta.

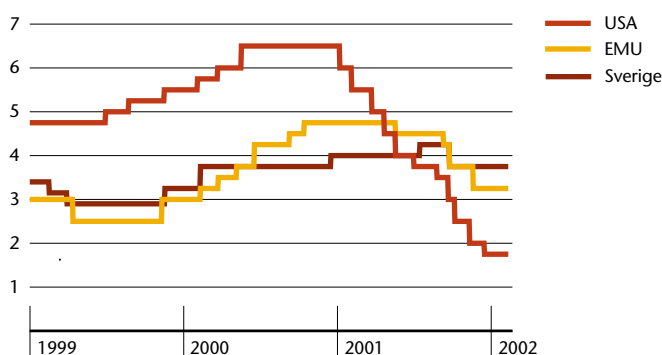
Stora kast i långa räntor

De korta räntorna styrs av respektive centralbanks styrräntor, vilka i sin tur anpassas till den konjunkturfas landet befinner sig i. De långa räntorna i respektive land styrs av mer sammansatta mekanismer. Eftersom kapitalmarknaderna via de fria kapitalrörelserna är kopplade till varandra är ränterörelserna i olika länder likartade. Skillnaderna i nivåer mellan de långa marknadsräntorna i olika länder beror av faktorer som olikartad konjunkturfas och därmed förväntningar om räntepolitiken, inflationsförväntningar, växelkursförväntningar, trovärdighet i finans- och penningpolitiken etc.



Barbro Wickman-Parak
Ekonom

Styrräntor USA, EMU och Sverige





Medan större delen av år 2000 präglades av en entydig trend nedåt i de långa räntorna blev 2001 ett år med betydligt mer varierande mönster. När oron för den amerikanska konjunkturen började gripa omkring sig på hösten 2000 utlöstes ett nytt börsras. Placerare lämnade börsen till förmån för mer säkra placeringar som statsobligationer ("flykt till kvalitet") med fallande räntor som följd. Fallande börs och räntor präglade också de första månaderna av 2001.

På våren tog en tilltagande inflationsoro överhanden. Framför allt stigande energipriser bidrog till att höja inflationstakten fram till försommaren. I Europa tillkom effekterna av höjda livsmedelspriser. Nu följde en period då räntorna steg medan börsen pendlade upp och ner utan tydlig trend. Men ganska snart återkom konjunkturoro som pådrivande faktor. Börs och räntor drogs nedåt och den utvecklingen fick en extra skjuts av terrorattackerna 11 september.

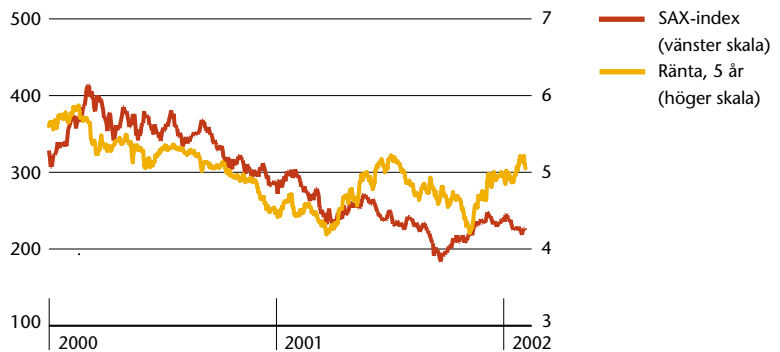
Efter 21 september inträdde en ganska snabb rekyll på aktiebörsen, som till stor del kan förklaras av den kraftiga likviditetstillförsel som centralbankerna bistod marknaderna med i terrorattackens spår. I slutet av oktober kom en skjuts nedåt i långräntorna när konjunkturindikatorerna, såväl internationellt som i Sverige, åter pekade nedåt (t ex visade Konjunkturinstitutets kvartalsbarometer på en markant försvagning av konjunkturen) och förväntningarna om en kommande räntesänkning från Riksbankens sida tilltog.

I början av november började långräntorna styra uppåt och den tendensen höll i sig in i december. Utvecklingen i Afghanistankriget (Kabul intogs) bidrog, liksom förhoppningar om att genomförda lättnader i penningpolitiken i USA skulle komma att ge effekt. För svenskt vidkommande bidrog också att signalerna från Riksbanken tolkades som att det förmodligen inte skulle bli någon räntesänkning i samband med inflationsrapporten i december. Årets sista månad kom sedan att präglas av att såväl börs som räntor pendlade upp och ner utan tydlig tendens; en klar avspiegling av en stor osäkerhet om den kommande konjunkturutvecklingen.

Långa boräntor svängde under året

De korta bolåneräntorna styrs av Riksbankens reporänta och förväntningar om förändringar i densamma. Följaktligen låg korta räntor oförändrade första halvåret för att sedan följa

Sverige. Lång statslåneränta och aktieindex

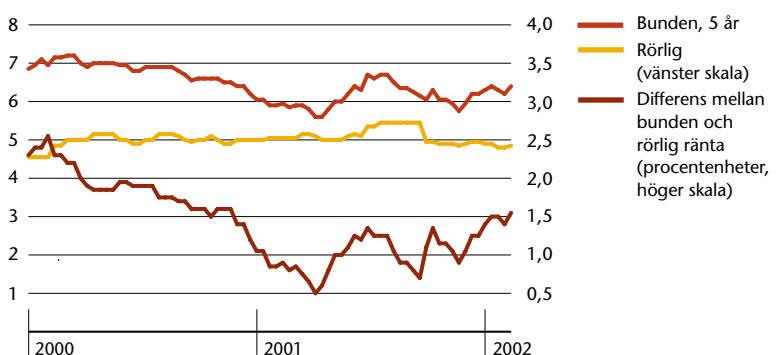


reporäntan uppåt i juli och nedåt i september. Sedan låg de i stort sett oförändrade under resterande del av 2001.

De bundna bolåneräntorna följer utvecklingen för långa statsobligationer och dessa räntor varierade starkt under 2001. Skillnaden mellan lång och kort boränta reducerades kontinuerligt under år 2000 och den utvecklingen fortsatte in i april 2001. Som lägst var skillnaden ca en halv procentenhet. När inflationsoron sedan drog upp de långa räntorna vidgades marginalen mellan lång och kort ränta fram till Riksbankens räntehöjning i juli. Räntehöjningen i förening med fallande långa räntor minskade marginalen men efter Riksbankens räntesänkning efter terrorattackerna i september ökade den igen. Under resterande del av året, när de korta räntorna låg kvar på oförändrad nivå, kom marginalen mellan lång och kort boränta att variera uppåt och nedåt i samklang med rörelserna i de långa marknadsräntorna.

Med ett bundet lån erhålls en försäkring (under den period lånet löper) mot de räntestegringar som kan bli följden av faktorer som politisk osäkerhet, överhettning och inflation, plötsliga rubbningar på råvarumarknaderna etc. Differensen mellan bunden och rörlig ränta är den riskpremie låntagaren betalar för att undvika oväntade förändringar i sina lånekostnader. Den premien var vid årets utgång högre än i början av året men den låg fortfarande en bit under de nivåer som registrerades under en stor del av år 2000.

SBABs rörliga och bundna bolåneräntor



KUND VÄRDE

Under kundvärde redovisas nyutlåningen per marknadssegment – företagsmarknad (flerbostadshus), privatmarknad (egnahem och bostadsrätter), samt SBABs aktiviteter på upplåningsmarknaden. Redovisningen ger en bild av hur SBAB under året svarat mot bolånekundernas efterfrågemönster och hur kundkontakterna utvecklats.

Inom upplåningen är likaledes mötet med kunden centralt. Stor vikt fästs vid att vårda och utveckla varumärket mot investerare. Mötet med kapitalmarknaden skall kännetecknas av öppenhet.

MARKNAD

Bolåneföretagens totala utlåning för flerbostadshus fortsatte att minska under 2001 trots en viss ökad nyproduktion. Under året minskade utlåningen med ca 4 mdkr eller 1 procent.

Nyutlåningen (inkluderande låntagare som skiftat långivare) för småhus och bostadsrätter uppgick under året till brutto ca 159 miljarder, vilket är en ökning med nästan 35 procent jämfört med år 2000. Netto ökade utlåningen (inklusive värdepapperiserade lån) med ca 63 miljarder, eller 11 procent, till ca 648 miljarder (nov).



Lena Hedlund
Chef företagsmarknad

UTLÅNING TILL FÖRETAGSMARKNAD – FLERBOSTADSHUS

Med en utlåning om 106 817 mnkr (inklusive värdepapperiserade lån) till ca 10 500 låntagare utgör SBABs marknadsandel på marknaden för flerbostadshus ca 21 procent. Nyutlåningen under året var 7 972 mnkr.

Den trend mot minskad utlåning till kommunala bostadsföretag som inleddes redan 1997 har fortsatt också under 2001. Minskningen beror till viss del på att kommuner under en tid avyttrat fastighetsbestånd till privata fastighetsägare, att vissa kommunala fastighetsbolag med god likviditet löst krediter samt att kommuner emitterat egna obligationspro-

gram. Dessutom har konkurrensen skärpts avsevärt med åtföljande låga marginaler som inte är förenliga med SBABs lönsamhetskrav. Utlåning till privata hyreshus har ökat under året.

SBABs strategi är att bredda kundbasen och fördjupa affärsrelationen genom att öka engagemangen till mellanstora kunder inom kundsegmenten bostadsrättsföreningar och ägare av privata hyreshus. SBABs affärsidé är att på ett enkelt och prisvärt sätt finansiera boendet, vilket för företagsmarknad innebär konkurrenskraftiga tjänster till ägare av flerbostadshus i tillväxtorter.

SBABs marknadsföring inom företagsmarknad koncentreras främst till de tre storstadsregionerna och till universitetsorter. Utlåningen till privatägda fastighetsbolag har under året ökat med 1 mdkr samtidigt som utlåningen till kommunägda bostadsföretag minskat med 4,9 mdkr. Utlåning till kommersiella fastigheter har ökat med 201 mnkr.

Närmare tre fjärdedelar av nyförsäljning och förlängda lån har placerats med korta löptider (dvs 1–12 månader). Genom att allt fler valt kortare löptider minskar den genomsnittliga löptiden i portföljen. Volymen lån som villkorsändrats har under året uppgått till 58 mdkr, motsvarande 53 procent av portföljen, varav 51 mdkr, eller 88 procent, har förlängts hos SBAB. Det är främst kommunala bostadsbolag som valt att lämna eller minska sitt engagemang hos SBAB.

Portföljutveckling 2001 för företagsmarknad, mnkr

31 dec 2001	Nyutlåning	Låneportfölj	Förändring under 2001
Bostadsrättsföreningar	2 896	40 249	-31
Privata fastighetsföretag	4 472	29 787	+987
Kommunala bostadsföretag	82	29 868	-4 865
Kommersiella fastigheter	522	5 903	+201
SUMMA	7 972	105 807	-3 708

I tabellen ovan ingår inte värdepapperiserad volym om 1 010 mnkr.

OMBILDNINGAR FRÅN HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT

Intresset för ombildning av hyresfastigheter till bostadsrätt har varit stort också under 2001, främst i storstadsområdenas centrala delar. SBAB har deltagit i finansieringen av 40 bostadsrättsföreningar vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid ombildningar av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar erbjuder SBAB "paketfinansieringar" innebärande att såväl den nybildade bostadsrättsföreningen som dess enskilda medlemmar kan få sina kreditbehov tillgodosedda.

Ombildningsverksamheten har varit mest frekvent i stockholmsregionen där ca 10 000 lägenheter under året har bytt upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt. SBAB har svarat för finansieringen i ca en femtedel av fastigheterna. Hittills har det varit en stark koncentration till innerstadsfastigheter. SBAB har även medverkat i ombildningar av centralt belägna fastigheter i Göteborg och i Malmöregionen. Sammantaget har SBABs utlåning för ombildningar under år 2001 uppgått till 2,3 mdkr, varav 1,3 mdkr avser lån till ca 2 300 nya privatkunder.

Den valda strategin med en förskjutning mot utlåning till privata bolag och bostadsrättsföreningar med säkerhet i form av pantbrev har medverkat till en förbättrad lönsamhet. Allmänt gäller för verksamheten prissättning efter risk samt att förbättrad lönsamhet har företräde framför volymtillväxt.

Internet

Utvecklingen av ytterligare internetjänster har fortsatt under året. Kunder skall erbjudas utökade möjligheter att via internet bevaka sina egna låneengagemang förutom att ansöka om nya krediter och om övertag av befintliga krediter. Under året har noterats en ökad användning av internettjänsterna om än från en blygsam nivå.

SBAB har under året deltagit som sponsor i tre av fastighetsvärldens större arrangemang – "Business Arena Real Estate", en nordisk fastighetsmässa som i första hand vänder sig till beslutsfattare i den nordiska fastighetsbranschen, "Årets Byggen", ett arrangemang som syftar till att uppmärksamma byggindustrin samt den europeiska bostadsmässan Bo 01 i Malmö.

UTLÅNING TILL PRIVATMARKNAD – EGNAHEM OCH BOSTADSRÄTTER

SBABs nyutlåning inom privatmarknad uppgick under 2001 till 15 666 mnkr, vilket är en ökning med 36 procent jämfört med föregående år. Efter lösen och amorteringar var ökningen av låneportföljen 10,6 mdr. Inklusive värdepapperiserad volym uppgår utlåningen till 49 461 mnkr, vilket motsvarar en marknadsandel om drygt 7,5 procent (6,6 procent).

Antalet nya låntagare var 34 737 med ett genomsnittligt lånebelopp på ca 467 000 kronor. Nyutlåningen avsåg till 74 procent villor medan övriga 26 procent avsåg bostadsrätter. SBABs nyutlåning till villor och bostadsrätter ligger alltid inom 70 procent av marknadsvärdet. Belåning däröver erbjuds genom samarbetande partners.

Portföljutveckling 2001 för privatmarknad, mnkr

	Ny- utlåning	Låne- portfölj	Förändring under året
Egnahem	11 572	28 229	3 037
Bostadsrätter	4 094	3 719	-1 661
SUMMA	15 666	31 948	1 376

Utöver lån i egen balansräkning förvaltar SBAB värdepapperiserade privatmarknadslån om totalt 17 512 mnkr, varav 12 896 mnkr avser egnahem och 4 616 mnkr enskilda bostadsrätter.

SBABs affärsidé för privatmarknad är att genom lågt pris och med hög tillgänglighet göra boendet billigare för de många människor som äger sitt boende. Målet är att under en treårsperiod uppnå en marknadsandel om 10 procent av bolånemarknaden för egnahem och bostadsrätter. Årets volymökning har skett med något ökande marginaler och med bibehållen låg riskprofil. Merparten, ca 62 procent av låntagarna inom privatmarknad, valde under året rörlig ränta. Det är en något lägre andel än under år 2000. Andelen lån med rörlig ränta var vid årets slut 46 procent.

Ökade marginaler i privatmarknads låneportfölj tillsammans med volymökning skapar en god lönsamhet. Produktiviteten har utvecklats väl under året.

SBAB har under 2001 genomfört två större varumärkeskampanjer i stockholmsområdet. Dessa har bidragit till en god tillströmning av nya kunder på den viktiga stockholmsmark-



Peter Gertman Vice VD
Stf privatmarknad



Gustav Hoorn
Stf privatmarknadschef

KUNDVÄRDE

naden. Kampanjerna bidrog även till att var fjärde stockholmare i åldern 20–40 år som har bolån kan tänka sig att välja SBAB som långgivare när lånen ska villkorsändras eller vid nytecknande. År 2000 var motsvarande siffra 10 procent.

HÖG KUNDTROHET

Andelen lösta lån har varit fortsatt låg under året. Totalt uppgick lösen inklusive amorteringar till 5 200 mnkr. Andelen låntagare som valt att stanna kvar som kund hos SBAB i samband med låneförlängningar var 93 procent.

UTVECKLING AV FÖRSÄLJNINGSSAMARBETEN

En betydande del av SBABs nyutlåning, cirka 42 procent, förmedlas via SBABs samarbetspartners. I slutet av året träffades ett nytt samarbetsavtal med ICA Banken som från och med 2002 kommer att förmedla SBAB-lån. Samarbetet med Sparbanken Finn, Sparbanken Gripen, Ikanobanken och SalusAnsvar har utvecklats väl under året. Samarbetet med Länsförsäkringar Bank som inleddes 1997 avslutas successivt under 2002 vad avser förmedlingen av nya bottenlån. Försäkringsbolaget Folksam har inlett ett samarbete med Ikanobanken vilket också ingår förmedling av SBAB-lån.

FriSpar Bolån, som är ett gemensamt ägt kreditmarknadsbolag tillsammans med Sparbanken Finn och Sparbanken Gripen, har under året utvecklats bra och redovisade vid årsskiftet en låneportfölj om 4 486 mnkr. Bolaget ägs till 51 procent av SBAB. Bolagets inriktning är att finansiera boende i västra Skåne. Genom det gemensamägda bolaget svarar de två sparbankerna tillsammans med SBAB för den försörjning med eget kapital som krävs för denna utlåning.

NÖJDA KUNDER

För att säkerställa kvalitén i kundmöten via internet och telefon genomför SBAB kontinuerligt kundundersökningar. Så gott som alla, 90 procent, nya kunder uppger att de blivit bra eller mycket bra bemötta i SBAB. Förutom personalens bemötande uttrycker SBABs kunder att låga räntor hör till de viktigaste kvalitetsfaktorerna vid val av bolåne-

leverantör. Samma undersökning visar att i genomsnitt hela 99 procent av de nya kunderna kan tänka sig att rekommendera SBAB till vänner och bekanta.

INTERNET VIKTIGASTE FÖRSÄLJNINGSKANALEN

Ca 60 procent av SBABs egen långgivning till privatmarknaden sker via internetansökan. Antalet besök på webbplatsen har fortsatt öka och uppgick till ca 840 000 under året. På webbsidorna finns bl a information om låneräntor, lånekalkyler samt formulär för ansökan om lån.

Utvecklingen av webbplatsen fortsätter. Under året har ett helt nytt koncept för www.sbab.se utformats. Den nya webbplatsen kommer att lanseras under våren 2002.

De förbättringar som lanserats under året är möjlighet för kunden att själv beställa uppgifterna från Upplysningscentralen, möjlighet att boka bolånerådgivare, "chatsidor" samt en "räntespanare" för den som önskar bli uppmärksam på förändringar i ränteläget. En testperiod med fri värdering av kundens fastighet på nätet har prövats under året. Framför allt har de bakomliggande systemen integrerats för att ge ökad effektivitet och kvalitet i låneadministrationen.

STOR VÄRDEPAPPERISERINGSTRANSAKTION

SBABs andra värdepapperiseringstransaktion med privatmarknadslån genomfördes under hösten. (Se sid 14.) För första gången erbjöds kapitalmarknaden en värdepapperiseringstransaktion där också lån till innehavare av bostadsrätter ingick. Ca 50 procent av transaktionen omfattade lån med bostadsrätt som säkerhet vilken mottogs mycket väl på marknaden. En omfattande utveckling har skett av struktur i rutiner och rapporteringssystem som är en viktig förutsättning för värdepapperiseringstransaktioner. Förvaltningen av lånen sköts av SBAB på samma sätt som före värdepapperiseringen.

UPPLÅNINGSMARKNADEN

SBABs upplåningsverksamhet har i uppgift att säkerställa bolagets kapitalförsörjning på såväl kort som lång sikt samt att hantera de finansiella risker som uppkommer i verksamheten. Den grundläggande principen är att den finansiella risken i SBAB skall vara liten i förhållande till bolagets totala affärsrisk.

Sedan valutaavregleringen avskaffades 1989 har SBAB arbetat långsiktigt med att etablera sig på den globala kapitalmarknaden. Härigenom har förutsättningarna ökat att nå önskvärd bredd på investerarsbasen samt att uppnå det långsiktiga målet som innebär att hälften av tillgångarna skall vara finansierade via den utländska kapitalmarknaden.

Stor vikt fästs vid att vårda och utveckla varumärket mot investerare. Mötet med kapitalmarknaden skall kännetecknas av öppenhet inför nya affärsmöjligheter avseende såväl nya produkter som nya marknader och motparter. Samtidigt mår SBAB om att vidareutveckla långsiktiga relationer med redan befintliga kundkontakter. 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 numer är ett väl inarbetat varumärke på denna marknad.

SBAB skall ha en hög marknadsnärvaro på de marknader som fastställts som strategiska. Genom att verka nära investerare och återförsäljare på de marknaderna kan en stabilare utveckling av SBABs kreditspread uppnås. SBABs 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 SBABs värdepapper har en god likviditet i andrahandsmarknaden.

Värdepapperisering (Mortgage Backed Securities, MBS) har under år 2001 utgjort en finansieringskälla för SBAB. Interna rutiner och kompetens kring MBS som finansieringsteknik har ytterligare 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 investerarsbas nås.

SBABs SKULDBOK 01-12-31

- Total utestående skuld 139,9 mdkr (143,3 mdkr).
- Andelen utländsk upplåning av den totala utestående skulden uppgick till motsvarande 65,1 mdkr (48,2 mdkr) vilket var 46,6 procent (33,7 procent) av SBABs totala utestående skuld.
- Långfristig upplåning var 57,5 mdkr (70,7 mdkr), vilket motsvarar 41,1 procent (49,3 procent).
- Utlandsfinansierad långfristig skuld var motsvarande 13,7 mdkr, vilket var 23,9 procent av den totala långfristiga upplåningen.
- SBABs utestående skuld på den svenska certifikatmarknaden var 8,3 mdkr (14,5 mdkr). Ramen för SBABs svenska certifikatprogram är 25 mdkr.
- SBABs utestående skuld på ECP-marknaden var MUSD 333 (MUSD 572). Ramen för SBAB:s europeiska certifikatprogram (Euro Commercial Paper Programme) är MUSD 1 000.
- SBABs utestående skuld på USCP-marknaden var MUSD 1 525. Ramen för programmet är MUSD 2 000.
- SBABs utestående skuld i svenska benchmarkobligationer uppgick vid årsskiftet till 60,6 mdkr (65,9 mdkr).
- Utestående skuld under EMTN-programmet (Euro Medium Note Programme) var vid årsskiftet MUSD 4,1 (MUSD 4,3). Ramen för SBABs EMTN-program är MUSD 8,0.
- Den genomsnittliga återstående löptiden i upplåningsportföljen var 1,6 år (2,0 år).

KORTFRISTIG UPPLÅNING

Trenden att utlåningskunderna valt bolån med kort räntebindningstid framför lång har hållit i sig även under 2001. Detta återspeglas i en ökad andel kortfristig upplåning för att matcha in- och utlåningsflöden. Under det gångna året har den kortfristiga upplåningen i huvudsak skett via SBABs svenska-, europeiska- (ECP), och amerikanska (USCP) certifikatprogram. SBABs samtliga certifikatprogram har högsta rating från Standard & Poor's och Moody's, A-1+ respektive P-1. SBAB är även aktiv på reposit- och depositmarknaden.

Certifikaten på den svenska marknaden har under året förmedlats via fem återförsäljare. Under år 2001 sålde SBAB totalt en volym om 43,1 mdkr (63,7 mdkr) under det svenska certifikatprogrammet. SBABs certifikatprogram är börsnoterat, vilket förbättrar förutsättningarna för att nå ut till en bred investerarbaser.

De europeiska certifikaten har distribuerats via tre återförsäljare under året. Totalt sålde SBAB motsvarande 29,9 mdkr (12,1 mdkr) under ECP-programmet. Den övervägande delen av emissionerna denominerades i USD men även ett antal EUR- CHF- och GBP-transaktioner genomfördes.

I takt med att den kortfristiga utlåningen vuxit har behovet att diversifiera denna ökat. Under 2001 återupptogs därför handeln med certifikat på amerikanska kapitalmarknaden. SBAB säljer certifikat under ett USCP-program som har en ram om MUSD 2,0. Under året sålde SBAB motsvarande 43,1 mdkr under programmet.

LÅNGFRISTIG UPPLÅNING

Den svenska bostadsobligationsmarknaden har fungerat väl under det gångna året. Kreditspreaden mellan bostadsobligationer och statsobligationer har i femårssegmentet successivt minskat under året trots att kreditspreadarna på den internationella kapitalmarknaden periodvis varit volatila. Riksgäldkontorets minskade långfristiga upplåningsbehov har medfört att marknadens intresse för bostadsobligationer ökat, vilket i sin tur har gynnat likviditeten i bostadsobligationer.

Under 2001 sålde SBAB svenska benchmarkobligationer för 16,9 mdkr och återköpen uppgick till 5,7 mdkr. SBABs benchmarklån nr 115 förföll den 15 juni 2001.

SBAB finansierar cirka hälften av den korta utlåningen med FRN-upplåning (Floating Rate Notes). När räntekurvorna medgivit har SBABs kortfristiga finansieringsbehov delvis också tillgodosetts genom att benchmarklån sålts samtidigt som ett swapavtal ingåtts med motsatt ränterisk.

SBAB lånade motsvarande 23 mdkr långfristigt på den internationella marknaden. Resterande emissioner dokumenterades under EMTN-programmet. Upplåningen inom SRM Investment No 2 uppgick till 9,6 mdkr.

Störst aktivitet (näst efter SRM Investment No 2) har det varit på den japanska marknaden där SBAB under året sålde obligationer till ett motvärde av 8,4 mdkr.

SBABs närvaro på euromarknaden har under det gångna året resulterat i ett antal transaktioner. SBAB sålde ett tiotal FRN-lån motsvarande 11,5 mdkr.

UPPLÅNINGSBEHOV 2002

Under 2002 förfaller 49,6 mdkr (40,8 mdkr), varav förfallet i SBAB lån 116 uppgår till 17,4 mdkr, som ursprungligen varit långfristig upplåning. Det genomsnittliga kortfristiga upplåningsbehovet för 2002 bedöms i dagsläget till ca 35 mdkr.

MBS-TRANSAKTIONER ÅR 2001

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.

SBAB etablerade sig på både den svenska och den internationella MBS-marknaden under år 2000, något som möjliggör fortsatt utlåningsexpansion och ett mer effektivt utnyttjande av kapitalet. Åtkomst till MBS-marknaden ökar också flexibiliteten i SBABs finansiering och skapar en effektivare prissättning av kreditrisk.

Värdepapperisering utgör en viktig finansieringskälla för SBAB, eftersom ett större produktutbud ökar möjligheterna att ytterligare bredda investerarbaser. Den långsiktiga strategin är att i MBS-transaktionerna inkludera lån på ett sådant sätt att den totala värdepapperiserade kreditvolymen över tiden representerar ett tvärsnitt av SBABs låneportfölj. SBAB avser att även framöver sälja MBS-transaktioner.



Göran Laurén
Finansdirektör

Genom kontinuerlig utveckling av kompetens och rutiner skapas beredskap för att snabbt kunna utnyttja de möjligheter som denna marknad erbjuder.

Under 2001 har SBAB genomfört ytterligare en MBS-transaktion, SRM Investment No 2. Den är en uppföljare till SRM Investment No 1 som genomfördes under år 2000. Likt sin föregångare innehöll även SRM No 2 privatmarknadskrediter. Vad som dock skiljer den senaste kreditportföljen från den första är att den förutom villakrediter även till 50 procent innehöll bostadsrättskrediter. Det var första gången som bostadsrättskrediter värdepapperiserades i Sverige, vilket gör att SBAB öppnar nya möjligheter för finansiering av bostäder.

Transaktionen, som gick i likvid den 9 november 2001, bestod av fyra sk "trancher". Två av dessa "trancher", en denominerad i USD samt en i EUR motsvarande tillsammans 96,25 procent av obligationslånet, åsattes högst möjliga rating AAA/Aaa av ratinginstitutet Standard & Poor's respektive Moody's. De två resterande trancherna erhöll ratingen A/A2 respektive BBB/Baa2. Den förra MBS-transaktionen, SRM Investment No 1, som endast innehöll villakrediter erhöll till 97 procent AAA/Aaa rating.

SRM Investment No 1 såldes i huvudsak till japanska och europeiska investerare. På grund av SBABs långa relation med den japanska kreditmarknaden samt portföljens höga kreditkvalitet kunde SBAB ta en aktiv del i utvecklingen av den japanska MBS-marknaden under år 2000. SRM Investment No 2 denominerades till 60,7 procent i USD och köptes av både amerikanska och europeiska investerare. Resterande del av transaktionen denominerades i EUR och den köptes av europeiska investerare.

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

RATING

SBABs rating har varit oförändrad sedan 1994/95 hos både Standard & Poor's och Moody's. SBABs långfristiga rating är AA-respektive A1 och den korta ratingen är den högsta möjliga, A-1+ samt P-1. Ratingen från Moody's har erhållit outlook "stabil" från tidigare "negativ".



MEDARBETAR VÄRDE

Medarbetarvärdet är en central del av ett företags totala värde. För att utifrån kunna bedöma ett företag måste en bild förmedlas av företagskulturen, medarbetarnas kompetens, utveckling, vidareutbildning etc. Förutom statistik om antal anställda vid olika enheter inom företaget, utbildningsverksamhet, friskvård och sjukfrånvaro redovisas årets bonusutfall.

En ständig utveckling av kunskap och kompetens är nödvändig för att utveckla ett kundorienterat kunskapsföretag.



Berit Sundbro
Personaldirektör

Varje medarbetare bidrar med sin kunskap, kompetens och personlighet till medarbetarvärdet och därmed till företagets totala värde. Företagskulturen skall säkerställa att medarbetarvärdet värnas och utvecklas. SBABs ledningsfilosofi har som utgångspunkt att varje medarbetare ska uppmuntras till dialog och delaktighet. En ständigt fortgående utveckling av kunskap och kompetens är oundgänglig för ett kundorienterat kunskapsföretags utveckling liksom medarbetarnas trivsel med välbefinnande, kreativitet och personlig växt.

Inom ramen för ett synsätt där varje medarbetare ses som ett "eget personligt företag" skall varje medarbetare lämna en "offert" för kommande år som beskriver ett personligt åtagande i arbetet med att utveckla den egna avdelningen/enheten. Med offerten som grund förs ett samtal mellan medarbetare/chef om ansvar och åtagande. Denna process har ersatt det traditionella utvecklingssamtalet.

Utöver utbildning i offertförfarandet har under året ett tvåårigt ledarutvecklingsprogram slutförts. Vidare har samtliga medarbetare med personalansvar genomgått en arbetsmiljöutbildning.

LEDARSKAPSUTVECKLINGEN

Ledarens viktigaste uppgift är att väcka engagemang hos medarbetarna och att leda och styra verksamheten med utgångspunkt från det uppdrag som delegerats och formulerats i styrprocessen med affärsplanen som grund.

Inom SBAB läggs stor vikt vid att skapa och vidmakthålla gemensamma värderingar. Företagskulturen ska kännas igen i företagets alla delar. Alla chefer genomgår ett chefsutvecklingsprogram för att kunna utvecklas i sin roll och leva upp till kraven i företagets ledningsfilosofi. Totalt har nu drygt 80 ledare/specialister fullföljt utvecklingsprogrammet.

MEDARBETARE

Antalet medarbetare har per 31 december ökat med 9 fast anställda och 10 tillfälligt anställda. Ökade volymer inom privatmarknad, omstruktureringar i utlåningen till flerbostadshus, utvecklingsarbetet inom IT, satsningar inom marknadsföring och webb-utveckling har inneburit ett antal nyrekryteringar. Ambitionen är att med hjälp av den nya tekniken kunna hantera större lånevolymer med oförändrad eller minskad personalstyrka. Å andra sidan kräver utvecklingsarbetet ofta kompletterande resurser för att möta behovet av ny kunskapsprofil.

Förra årets bedömning, att investeringar i ny teknik och ett väl etablerat internetkoncept på privatmarknaden skall skapa utrymme för ökad lånevolymer utan personalökningar, kvarstår.

Medelantalet fast anställda under 2001 var 336 (346) varav 199 kvinnor. Antalet fast anställda per den 31 december 2001 var 347 (338), varav på stödjande enheter i Stockholm och Karlstad 80 (72), på finansavdelningen 19 (16), på privatmarknad i Karlstad 171 (181) och på företagsmarknadskontoren 77 (69). Ökningen inom stödjande enheter förklaras av att två nya enheter, webbenheten och marknadsenheten inrättats med personal från främst privatmarknadskontoret i Karlstad.

Under 2001 var medelantalet tillfälligt anställda 32 (19) varav 21 kvinnor (10). Antalet tillfälligt anställda per den 31 december 2001 uppgick till 34 (24), varav 2 (1) på stödjande enheter i Stockholm, 30 (22) i Karlstad och 2 (1) på företagsmarknadskontoren.

Andelen kvinnor (anställda och tillfälligt anställda) uppgick under året till 60 procent. Andelen kvinnor i ledande befattningar var ca 40 procent och i verkställande ledningen 40 procent.

Personalomsättningen under året var 12 procent (16 procent). Antalet pensionsavgångar under året var 5.

Ca en tredjedel av personalstyrkan har eftergymnasial utbildning. Drygt hälften av medarbetarna återfinns i ålderskategorin 20–39 år.

Sjukfrånvaron räknat på medelantalet anställda uppgick under året till 3,4 procent (3,1 procent), vilket är lågt jämfört med genomsnittssiffror. Frånvaron pga av långtids-sjukskrivningar är 1,7 procent (1,7 procent).

Friskvårdsbidraget har för 2001 höjts med 500 kronor till 1 500 kronor per medarbetare.

Inom privatmarknadskontoret i Karlstad har ett omfattande friskvårdsprojekt genomförts på försök. Utöver träningsmöjligheter på betald arbetstid erbjöds ett antal program-punkter i syfte att stimulera medarbetare att bidra till ett friskare företag. Utbildning i hälsa, stress, motion och kost har ingått liksom erbjudande om rökavvänjning, fri frukt, stimulansbidrag för motion på fritid, företagshälsovård, motionslokal på jobbet, duschmöjligheter, cykelparkering vid jobbet, rökfri arbetsmiljö, motionskampanj samt möjligheter till rörelsepåuser. Inom ramen för detta projekt har en arbetstimme i veckan avsatts för gemensam friskvårdsaktivitet. Detta försök, som resulterade i utmärkelsen "Årets friskaste företag" i klassen företag med 150–300 medarbetare, kommer fr o m 2002 att omfatta hela SBAB.

UTBILDNING

Antalet utbildningsdagar var för året 3,3 dagar per anställd. De stora utbildningsinsatserna har främst varit ledarskapsutveckling, praktiskt ledarskap, arbetsmiljöutbildning/diplomering, offertutbildning för alla medarbetare och kompetensutveckling inom kärnverksamheten.

Offertutbildningen, en halv dag per person, har omfattat all personal. Ett antal interna coacher, ca 20 personer, har fungerat som handledare.

För medarbetare inom företagsmarknad har ett utbildningsprogram inom analys och fastighetsvärdering initierats i samarbete med KTH.

BONUS

Ett bonussystem, omfattande alla medarbetare utom VD, infördes den 1 januari 2000.

För år 2001 har bonussystemet förenklats så att det utgår med ett belopp som är lika för alla anställda. Maximalt kan en årsbonus uppgå till SEK 40 000 per anställd beroende på resultatutvecklingen (not 5). Utfallet är enbart kopplat till företagets resultatmål. Genom den kraftiga resultatförbättring som uppnått för året uppgår bonusutfallet för den som arbetat heltid under hela 2001 till 36 200 kronor. Totalt belopp för bonus inkl sociala avgifter var 15,5 mnkr.

JÄMSTÄLLDHETSPLAN

SBAB har en jämställdhetsplan som fastställs av styrelsen och som årligen revideras i samarbete med de fackliga organisationerna. I anslutning till detta har också riktlinjer för etnisk mångfald utarbetats.

PENSIONER

SBABs allmänna pensionsförpliktelser har täckts genom försäkringar. Avtal om löner, avgångsvederlag, pensioner mm för SBABs ledning redovisas i not 5.

Återbäringsberättigat belopp från SPP uppgår till 9,1 mnkr (16,7 mnkr). Hela återbäringsbeloppet har resultatförts. Under året har kontant utbetalning skett med 11,1 mnkr (12,8 mnkr).



Annelise Jansson
Informationschef

STRUKTUR VÄRDE

Under strukturvärde redogörs för företagets teknikutveckling, förändringar i organisationen, nyinrättade enheter m m. Under 2001 har ett ekonomiskt sekretariat och en controllerfunktion inrättats. En marknads- och en webbenhet som är gemensamma för affärsområdena har organiserats.

Ett företags strukturvärde innefattar bl a processer, teknologi, metoder, organisations- och verksamhetsstrukturer.

Den nya internettekniken har påtagligt underlättat för kunder att planera och genomföra sina bolåneaffärer på tider utanför ordinarie arbetstid. Kvällar och helger är de mest frekventa tiderna för låneansökningar via internet. SBAB söker att på flera olika sätt möta dessa nya förutsättningar dels genom flexibla arbetstider, dels genom en fortsatt kraftfull utveckling av webbsidorna.

En ny internetsite, www.sbab.se, har utvecklats under året. Den kommer att ha ett antal nya funktioner, som under våren 2002 bl a ska ge kunder möjligheten att själva teckna och förändra sina engagemang. Många av funktionerna är samma som SBAB använder internt men som, för att förenkla användningen, förpackats annorlunda. I anslutning till detta utvecklingsarbete har också en ny struktur för behörighet och säkerhet införts.

En ny systemarkitektur som är mera användarvänlig och som därmed ger en bättre grund för produktivitetsoökningar har tillämpats i utvecklingsarbetet. SBAB har under året utvecklat en ny teknisk plattform och till denna anslutit samtliga basystem. Komponenter, som utvecklas mot denna plattform, kan användas för utveckling av applikationer för både internt och externt bruk. Information kan i större utsträckning hämtas från ett antal olika system vid ett och samma tillfälle för att tillgodose alla behov av data i ett ärende.

Det förändrade köpmönstret gör att kraven på öppettider, i första hand inom privatmarknadssegmentet, förändras till att omfatta hela dygnet, sju dagar i veckan. Målet är att med hjälp av IT-tekniken uppnå tillgänglighet 24 timmar per dygn, året runt.

Ett höghastighetsnät har implementerats mellan SBABs samtliga kontor. I och med detta förbättras servicenivån ytterligare samt ökar den interna tillgängligheten med hjälp av nya media, typ videokonferenser, bildöverföringar etc. Driftskostnaderna kan sänkas och

säkerheten öka då höghastighetsnätet medger att servrar kan placeras centralt. Driften blir mera oberoende av geografiska avstånd.

En ny förvaltningsmodell har utvecklats för att nå en optimal förvaltning av alla applikationer. Med hjälp av denna skapas tydlighet, effektivitet och ökad leveransförmåga, vilket i sin tur bidrar till att öka konkurrenskraften. Modellen tillämpas inledningsvis för tre förvaltningsobjekt och planeras att omfatta samtliga objekt under 2002.

För att förbättra överblick och tillgänglighet av policys och instruktioner har ett enhetligt system för denna typ av dokument utarbetats. Flertalet instruktioner och policydokument har uppdaterats och placerats i ett ramverk. Därmed underlättas också framtida uppdateringar. Ramverket bidrar till att öka kvalitet och möjlighet att genomlysna verksamheten.

Ett omfattande arbete med ett nytt affärsstödsystem för finansverksamheten har inletts.

ORGANISATION

En del funktioner inom SBAB är gemensamma för alla tre affärsområdena men har saknat gemensam organisatorisk hemvist. För att ge synergieffekter och förutsättningar för en ökad tydlighet kring varumärket har under året två enheter, som är gemensamma för affärsområdena, inrättats.

Marknadsenheten är en gemensam funktion för marknadsaktiviteter. Webbenheten är en gemensam funktion för alla internetrelaterade aktiviteter och projekt.

För att utveckla försäljningsverksamheten, stärka kundfokus och uppnå förbättrad produktivitet inom företagsmarknad har ledningsfunktionen förstärkts. Företagsmarknadskontoren, vilka är belägna i Malmö, Växjö, Göteborg, Linköping, Stockholm och Umeå ansvarar för all kundinriktad verksamhet som försäljning, fastighetsvärdering, företagsanalys och kundvård.

Organisationen har även förstärkts med processägare, vilka ansvarar för ett enhetligt

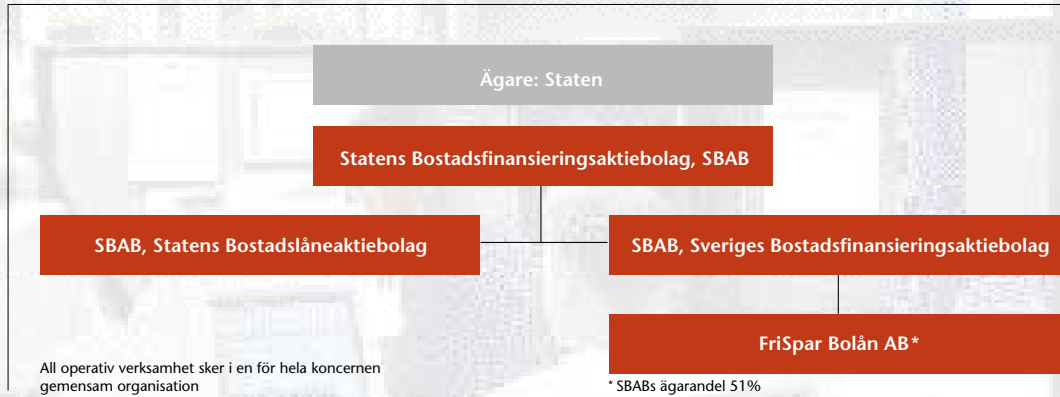


Ulf Tingström
AU-chef



Christine Johansson
Chefsjurist

SBAB KONCERNEN



SBABs organisation, januari 2002



arbetssätt inom områdena försäljning, kundvård och obestånd.

SBAB gör kontinuerligt genomgångar av kvalitén i kreditportföljen, där kundens återbetalningsförmåga prövas och pantens värde säkerställs. Under 2001 har en mer omfattande och detaljerad portföljgenomgång genomförts, vilket bl a bidragit till en mer strukturerad information med högre kvalitet.

Inom företagsmarknad har vidare en gemensam organisation skapats för att ge service till kunder med engagemang understigande 5 mnkr. Syftet med åtgärden är att genom specialisering ge bättre service och erbjuda en ökad tillgänglighet för dessa kunder.

För att förbättra uppföljning och styrning av verksamheten har en controllerfunktion inrättats. Controllerfunktionens arbete omfat-

tar styrning och uppföljning av verksamheten genom den "fullständiga balansräkningen" - kundvärde, samhällsvärde, medarbetarvärde, strukturvärde och finanskapital.

Den 1 januari 2001 etablerades inom SBAB ett ekonomiskt sekretariat som svarar för analyser och bedömningar av de finansiella marknaderna. Sekretariatets publicistiska verksamhet är en viktig del i etablerandet av SBABs varumärke.

Finanskapitalet innehåller merparten av det som traditionellt tillhör den ekonomiska rapporteringen i en årsredovisning. I det tidigare avsnittet kundvärde sattes nyutlåning i marknaden och utlåningsverksamheten i fokus. Under finanskapitalet koncentreras framställningen till låneportföljens sammansättning, risknivå och riskhantering.

SBABs kreditförluster är fortsatt låga och har påverkat resultatet negativt med 55 mnkr. Problemerkrediterna har minskat från 897 mnkr till 602 mnkr. Reserveringsgraden har ökat från 40 procent till 54 procent.

SBABs KREDITVERKSAMHET OCH LÅNEPORTFÖLJER



Bengt-Olof Nilsson
Kreditchef

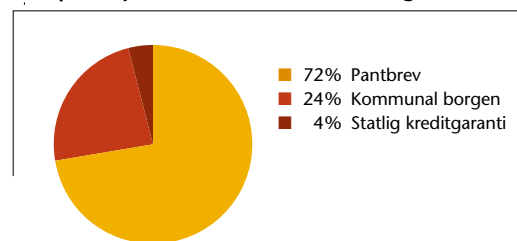
Dotterbolaget SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag lämnar krediter till bostadsfastigheter. Härutöver kan i viss utsträckning krediter till kontors- och affärsfastigheter ges. Dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag förvaltar de krediter som tidigare beslutats av dåvarande länsbostadsnämnderna men som har finansierats av SBAB. För att minimera risken i dessa krediter kan dock nya krediter mot säkerhet, som har bättre inomläge än befintliga krediter, beviljas.

Den garanti som säkerställer kapitaltäckningen i dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag ersätts fr o m år 2002 med en ny och marknadsanpassad förbindelse utfärdad till moderbolaget, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB. Denna ersätter också den garantiförbindelse om 1 500 mnkr som 1989 utfärdades av Riksgäldskontoret till moderbolaget för täckande av bolagets skulder. Den nya förbindelsen innebär en rätt för SBAB att vid varje tillfälle inom, inledningsvis, en ram om 10 mdkr, ta upp lån i Riksgäldskontoret. Ramen, för vilken SBAB erlägger en avgift, minskar med en tiondel per år. Bakgrunden till förändringen är bl a den minskning av riskerna i SBABs äldre statligt beslutade låneportfölj, som skett från

omstruktureringen av SBAB 1995 fram till årsskiftet 2001/02 genom avveckling av krediter med hög risk.

Förutsättningar för att få en kredit beviljad är att låntagaren, efter analys av betalningsförmåga m m, bedöms kunna fullgöra de förpliktelser som följer med lånet samt att 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 för lånet kan kredit beviljas upp till det belopp som garantin säkerställer.

Låneportföljens säkerhetssammansättning



SBABs totala låneportfölj har minskat med 2 304 mnkr jämfört med föregående år. Förändringen förklaras huvudsakligen av den värdepapperiseringstransaktion som genomförts under året på sammanlagt 9 600 mnkr.

Den genomsnittliga återstående löptiden i SBABs låneportfölj har fortsatt att minska, från 2,0 år 2000 till 1,8 år 2001.

Andelen lån med kommunal borgen eller kreditgaranti har under året minskat från 31 procent till 28 procent. Merparten av nyutlåningen sker mot säkerhet av pantbrev inom 70 procent av marknadsvärdet.

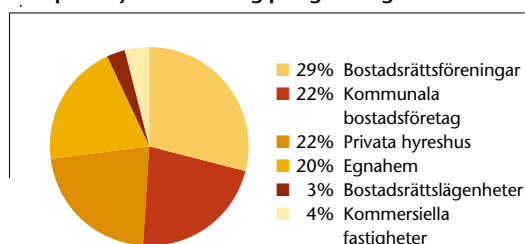
Utvecklingen av SBABs låneportfölj

Exklusive värdepapperiserade lån

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

Nyutlåningen koncentreras i allt högre grad till storstäder och tillväxtorter. 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 upplåningsbehov.

Låneportföljens fördelning på ägarkategorier



PROBLEMKREDITER OCH KREDITFÖRLUSTER

Problemkrediterna, d v s osäkra fordringar och krediter med ränteeftergift, har sedan halvårsskiftet 1997 stadigt minskat. Vid årsskiftet 2000/2001 uppgick de till 897 mnkr. Vid utgången av 2001 hade de sjunkit till 602 mnkr före reserveringar.

Årets kreditförluster uppgår till 55 mnkr (14 mnkr). Trots den relativt sett kraftiga ökningen från föregående år ligger kreditförlusterna fortfarande på historiskt låga nivåer. Ökningen av kreditförlusterna under året är en anpassning till en långsiktigt normaliserad nivå.

Problemkrediter och reserveringar 31 december, mnkr

	2001	2000
Problemkrediter*	602	897
Reserveringar**	325	355
Problemkrediter efter reserveringar	277	542
Andel problemkrediter där låntagaren betalar (procent)	57	69
Reserveringsgrad (procent)	54	40
Kreditförluster	55	14

* osäkra fordringar, lån med ränteeftergifter

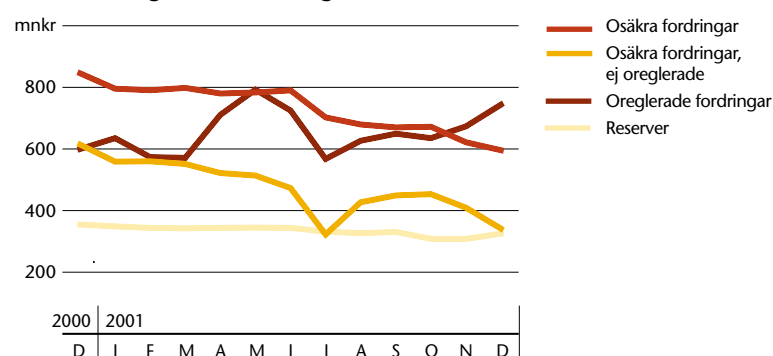
** befarade kreditförluster på osäkra fordringar

Fremsta anledning till minskade problemkrediter är den lägre räntenivån, som bidragit till att färre låntagare får betalningsproblem. Merparten, 80 procent, av problemkrediterna består av krediter till bostadsrättsföreningar.

Kreditförlusterna i dotterbolaget SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag har minskat från 78 mnkr 2000 till 40 mnkr vid utgången av 2001. Problemkrediterna minskade från 407 mnkr efter reserveringar till 195 mnkr. Kreditförlusterna i dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag uppgår till 15 mnkr (-64 mnkr). Problemkrediterna har under verksamhetsåret minskat från 135 mnkr efter reserveringar till 82 mnkr.

Sammantaget fortsätter utvecklingen av problemkrediter att följa en positiv trend. Det finns dock anledning att inta en försiktigare hållning i bedömningen av den fortsatta utvecklingen av problemkrediter mot bakgrund av en relativt osäker konjunkturutveckling. Konjunkturavmattningen, högre arbetslöshet, sjunkande priser samt högre räntor kan på något längre sikt komma att påverka utvecklingen negativt, vilket i årets bokslut motiverat ökad reserveringsgrad.

Osäkra fordringar och reserveringar



ÖVERGRIPANDE RISKHANTERING

Uppbyggnaden av SBABs centrala företagsövergripande funktion för riskhantering har fortsatt under året. SBABs riskhantering ska stödja affären och företagets ratingmål samt bedrivs minst i enlighet med myndigheternas krav. Att riskhanteringen ska stödja affären innebär bl a att det ska finnas system för att allokera kapital.

Inom styrelsen har en ALCO-kommitté (Asset Liability Committee) etablerats, där företagets samlade riskhantering prövas.

Vid sidan av det löpande arbetet med att mäta, kontrollera och styra riskerna inom ut- och upplåningsverksamheten har under året också ett projekt, "integrerad riskhantering", startats. Inom projektet har en priori-

tering av utvecklingsarbetet avseende SBABs riskhantering gjorts med utgångspunkt i bl a Baselkommitténs förslag om nya regler och principer för kapitaltäckning. Förslaget syftar till att öka stabiliteten i det finansiella systemet genom att kapitalkraven återspeglar respektive aktörs faktiska verksamhet och därmed faktiska risktagande, samtidigt som en mer heltäckande behandling av olika typer av risk införs. Vid sidan av förfinade metoder för att mäta kapitalkrav för kreditrisker föreslås särskilda kapitalkrav för verksamhetens operativa risker.

En förstudie som innefattar SBABs framtida hantering av operativa risker, utveckling av internratingmodell och av metod för riskbaserad kapitalallokering samt utveckling av metod för omvärldsanalys med utgångspunkt i risksituationen har inletts.

Inom ett delprojekt "Operativa risker" drivs ett pilotprojekt med syfte att utarbeta dels en modell för kartläggning, mätning och styrning av operativa risker, dels förslag till ansvarsfördelning, organisation och rapporteringsvägar. Arbetet sker mot bakgrund av de tio principer som Baselkommittén formulerat när det gäller hantering av operativ risk. Efter avslutat pilotprojekt skall modellen tillämpas i hela organisationen, vilket kommer att ske steg för steg under år 2002.



Krister Orrell
Vice VD

UTVECKLING AV INTERNRATINGMODELL

Baselkommitténs nya förslag till kapitaltäckningsregler innebär en ökad fokusering på enskilda instituts riskhanterings- och kapitalallokeringsprocesser.

SBAB har under flera år arbetat med att förbättra förutsättningarna för korrekta riskbedömningar genom en utförlig och tillförlitlig information kring kredittagarnas hela affärsverksamhet och de belånade fastigheternas status. Detta är också en förutsättning för en differentierad prissättning efter den risk som respektive kredit inrymmer.

Baselkommittén har föreslagit att kreditgivare, som alternativ till en schablonmodell för beräkning av kapitaltäckningskrav, efter tillsynsmyndighetens godkännande skall kunna tillämpa en internratingmodell som bygger på företagets egna interna mätmetoder. En utvecklad internratingmodell ger möjlighet att mer korrekt beakta den riskreducerande säkerhet som en fastighetspant med bra inomläge utgör. Tillämpningen av en internratingmodell förutsätter statistiskt belagda historiska data vad gäller sannolikheten för fallissemang för olika krediter och storleken på eventuella förluster vid olika inomlägen för panten.

Arbetet med att förbereda utvecklingen av en riskbaserad kapitalallokeringsmodell, där hänsyn tas till samtliga risker, pågår. Syftet är att åstadkomma en tydligare koppling mellan lönsamhetskrav och riskbedömning. Tillsammans med en korrekt fördelning av kostnader och intäkter mellan olika affärsråden ger detta förutsättningar för att beräkna en riskjusterad avkastning för varje affärsenhet.

Omvärldsfaktorer, som t ex förändringar i samhällsekonomin och i kunders beteenden och kreditefterfrågan, har stor inverkan på företagets risksituation. En metod utvecklas för att bättre tydliggöra omvärldsfaktorernas

Räntebindningstider 01-12-31 för kontrakterade flöden relaterade till finansiella tillgångar och skulder (mnkr)

Period	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									
Placeringar	7 365	525	0	0	0	0	0	0	7 890
Utlåning	52 634	5 856	16 906	26 593	7 110	8 105	9 253	10 973	137 430
Summa tillgångsflöden	59 999	6 381	16 906	26 593	7 110	8 105	9 253	10 973	145 320
SKULDER									
Kortfristig upplåning	-4 942	0	0	0	0	0	0	0	-4 942
Emitterade värdepapper	-57 283	-8 699	-17 711	-34 169	-1 520	-2 689	-6 441	-6 402	-134 914
Summa skuldflöden	-62 225	-8 699	-17 711	-34 169	-1 520	-2 689	-6 441	-6 402	-139 856
OFF-BALANCE	5 110	2 033	4 877	6 759	-5 901	-5 370	-2 560	-4 948	0
Summa off-balance	5 110	2 033	4 877	6 759	-5 901	-5 370	-2 560	-4 948	0
NETTOFLÖDEN	2 884	-285	4 072	-817	-311	46	252	-377	5 464

inverkan på riskbilden och kartlägga situationer som kan medföra oväntade variationer i resultatutvecklingen.

FINANSIELLA RISKER

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.

SBABs verksamhet präglas av ett balanserat lågt risktagande. Ramar fastställs för de olika riskkategorierna samt på vilket sätt riskerna skall identifieras, styras, mätas, följas upp, rapporteras och oberoende kontrolleras. Rapporteringen kring bolagets finansiella risker sker på månatlig basis och då rapporteras även det resultat som genererats genom nyttjandet av givna risklimit.

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 utvecklas underhand.

RÄNTERISKER

Ränterisker 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 justeras löpande.

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

För att på ett effektivt sätt hantera uppkommen ränterisk använder sig SBAB av derivatinstrument. Ränteswapar och ränteterminer möjliggör en flexibel hantering av ränterisken varigenom en önskvärd profil på bolagets förfallostruktur kan uppnås.

Den operativa ränterisken reflekterar den exponering bolaget utsätts för i samband med den löpande upp- och utlåningsverksamheten. Den operativa ränterisken får maximalt

Ränterisk vid parallellförflyttning av avkastningskurvan med +1 procentenhet, med hänsyn tagen till alla kontrakterade flöden per 01 12 31

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	-82	-29	-144	-466	-205	-281	-382	-515	-2 105
Skulder	75	37	146	539	48	97	233	291	1 466
Off-Balance	15	0	-36	-105	143	167	118	209	510
Summa Ränterisk	8	7	-35	-32	-14	-18	-31	-15	-129

uppgå till 1 procent av årets ingående egna kapital, vilket motsvarade 39 mnkr. Utnyttjad limit vid årsskiftet var 21,9 mnkr.

Med spreadrisk 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. Spreadrisken²⁾ är limiterad till 50 mnkr. Vid årsskiftet var limiten outnyttjad.

Omvänd spreadrisk uppstår i de fall där räntesäkring initialt görs genom försäljning av statsterminer. Limiten för omvända spreadrisk²⁾ är fastställd till 20 mnkr. Vid årsskiftet var limiten outnyttjad.

EGET KAPITAL

SBABs egna kapital förvaltas genom att det placeras i såväl 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 skall motsvara den genomsnittliga räntebindningstiden i bolagets utlåning, vilken vid årsskiftet var 1,8 år (2,0 år). Den strategiska ränterisken får maximalt uppgå till 5 procent av årets ingående egna kapital, vilket vid årsskiftet motsvarade 197 mnkr. Av detta får maximalt 25 procent vara allokerat till den närmaste tolv månadersperioden. Den strategiska ränterisken uppgick vid årsskiftet till 106,7 mnkr.

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.

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

FINANSKAPITALET

SBAB:s totala ränterisk, som är summan av operativ-, strategisk-, spread-, och omvänd spreadrisk, får maximalt uppgå till 286 mnkr. Vid årsskiftet var 128,6 mnkr utnyttjat.

VALUTARISKER

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

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

SBABs valutaexponering får maximalt uppgå till motsvarande 10 mnkr för samtliga utländska valutor. 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. Exponeringen per årsskiftet uppgick till 1,3 mnkr.

OPTIONSRIKSKER

Med optionsrisk menas den förlustrisk som är kopplad till öppna kontrakt med optionsinslag och där motsvarande kontrakt med motverkande struktur saknas. I förekommande fall och 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 räntestjustering. Låntagaren erlägger då en premie för detta. Som huvudregel elimineras dock den optionsrisk som då uppkommer genom att ett motsvarande kontrakt avtalas på upplåningssidan. En limit om 2,0 mnkr syftar till att möjliggöra en smidig hantering av utlåning med optionsinslag. Utnyttjad limit per årsskiftet var 0,1 mnkr.

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

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

Refinansieringsrisk uppstår då tillgångar förfaller senare än motsvarande skulder. I före-

kommande fall måste tillgången refinansieras en eller kanske flera gånger under dess löptid. Då uppstår risk för att upptagandet av 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 en s k matchningsprincip, vilket innebär att tillgångar och skulder erhåller samma räntebindningstid, vilken styrs av förfallotidpunkten för upplåningen.

- SBAB finansierar regelmässigt upp till 50 procent av den korta utlåningen med upplåning som har längre löptid. Räntestjusteringstidpunkterna för tillgångar respektive skulder sammanfaller dock, vilket gör att ränterisken trots detta kan hållas inom givna limiter.

- En annan möjlighet 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. Limiten är fastställd till 5 mdkr. Över årsskiftet var limiten utnyttjad.

- Den volym upplåning som har kortare kapitalbindningstid än motsvarande utlåning får maximalt uppgå till 6,0 mdkr, varav 2,9 mdkr var utnyttjat vid årsskiftet.

- SBAB har även möjligheten att låna och placera upp till 10 procent av balansräkningen, vilket vid årsskiftet motsvarade 15,1 mdkr, i likvida räntebärande värdepapper. Vid årsskiftet uppgick denna portfölj till 2,7 mdkr.

- Försäljning av statsobligationer på termin får maximalt uppgå till 5 mdkr. Vid årsskiftet var denna limit ej utnyttjad.

- För att ytterligare stärka tillgången till likvida medel, har SBAB träffat avtal om kreditfaciliteter vilka ger rätt att ta upp lån vid behov. Dessa kreditfaciliteter uppgick vid årsskiftet till 5,6 mdkr. Faciliteterna var utnyttjade vid årsskiftet.

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

MOTPARTSRISKER

Motpartsrisken är risken för att en motpart, i ett ingånget derivatkontrakt, ej kan fullfölja sina betalningsförpliktelser. Om detta skulle inträffa vore SBAB nödsakad att ersätta detta 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 således 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. En annan förklaring till användningen av derivatinstrument kan vara att bolagets låntagare i sin tur

efterfrågar produkter med derivatinslag. Dessa uppkomna strukturer eliminerar SBAB genom att ingå derivatkontrakt.

KAPITALTÄCKNING

Kapitaltäckningsgraden och primärkapitalrelationen ökade under 2001 till följd av årets värdepapperiseringstransaktion och det aktieägartillskott till FriSpar Bolån som gjordes av Sparbanken Finn och Sparbanken Gripen. Värdepapperiseringstransaktionen påverkade kapitaltäckningsgraden med 0,9 procentenheter och primärkapitalrelationen med 0,7 procentenheter.

Vid årets slut var kapitaltäckningsgraden 9,5 procent och primärkapitalrelationen 7,0 procent. Den totala effekten av samtliga värdepapperiseringstransaktioner var 1,3 procentenheter för kapitaltäckningsgraden och 1,1 procentenheter för primärkapitalrelationen.



RESULTAT

SBAB-KONCERNEN

Koncernen redovisade ett rörelseresultat på 541 mnkr (469 mnkr). Jämfört med föregående år innebar det en förbättring med 15 procent. Bakom förbättringen låg en kraftig ökning av räntenettet.

RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till 1 069 mnkr (898 mnkr), vilket innebar en ökning med 19 procent i förhållande till året innan. Förbättringen beror på ökad utlåningsvolym och bättre marginaler till följd av ökad anpassning av prissättningen i relation till utlåningsrisk och en förskjutning i låneportföljen mot privatmarknad med högre lönsamhet.

Placeringsmarginalen – räntenettet i förhållande till genomsnittlig balansomslutning – ökade från 0,59 procent för 2000 till 0,72 procent för 2001.

ÖVRIGA INTÄKTER

Övriga intäkter (totala intäkter minskat med bl a ersättning till samarbetspartner exklusive räntenetto) uppgick till –11 mnkr (–8 mnkr), vilket innebar en försämring i förhållande till föregående år med 3 mnkr. Såväl provisionsintäkter som provisionskostnader ökade. Intäkterna ökade med 9 mnkr till följd av ökade intäkter för förvaltningen av de låneportföljer som har värdepapperiserats. Kostnaderna ökade med 14 mnkr, vilket till stor del berodde på ökade provisioner till samarbetspartner.

KREDITFÖRLUSTER

Kreditförlustvolymen var fortsatt låg under 2001 och uppgick till 55 mnkr (12 mnkr). Jämfört med året innan innebar det en ökning med 43 mnkr. Ökningen skall ses mot bakgrund av att kreditförlustsituationen varit ovanligt gynnsam under ett antal år och att de bakomliggande faktorerna nu utvecklas mot mera normala förhållanden.

ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga omkostnader (totala kostnader exklusive kreditförluster) uppgick till 462 mnkr (409 mnkr), vilket innebar en ökning jämfört med föregående år med 53 mnkr. Större delen av ökningen avser IT-satsningar, bl a en ny webbplattform och en ny teknikmiljö, som möjliggjort en integrering mellan internet och de administrativa lånesystemen.

STATENS BOSTADSFINANSIERINGS- AKTIEBOLAG, SBAB (MODERBOLAG)

Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat – resultat före skatt och bokslutsdispositioner – på 26 mnkr (54 mnkr).

Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 39 mnkr (24 mnkr). Upplösning av K-surven har gjorts med 0 mnkr (69 mnkr) och av periodiseringsfond med 129 mnkr. Inga koncernbidrag har mottagits under 2001 (0 mnkr). Skatten har beräknats till 32 mnkr (28 mnkr).

Riskbärande kapital – summan av efterställda skulder, obeskattade reserver och eget kapital – uppgick vid årets slut till 5 210 mnkr (5 078 mnkr). De efterställda skulderna har ökat med 197 mnkr jämfört med året innan. Under 2001 delades 103 mnkr (89 mnkr) ut till ägaren.

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 229 procent (200 procent).

DOTTERBOLAGEN

Den myndighetsbeslutade låneportföljen överfördes 1995 till SBAB, Statens Bostads-låneaktiebolag och den av SBAB beslutade låneportföljen överfördes till SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag. Alla lån har prövats av SBAB sedan årsskiftet 1995/1996 och har också fått marknadsmässiga villkor. I enlighet med ett beslut i riksdagen upphörde den 1 januari 1997 all myndighetsutövning för de myndighetsbeslutade lånen inom SBAB. Under 2001 inleddes ett samarbete med de fristående sparbankerna Finn resp Gripen i det gemensamt ägda bolaget FriSpar Bolån AB.

**SBAB, STATENS
BOSTADSLÅNEAKTIEBOLAG**

Bolaget redovisade ett rörelseresultat – resultat före skatt och bokslutsdispositioner – på 106 mnkr (200 mnkr). Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 27 mnkr (40 mnkr). Inga koncernbidrag har lämnats under 2001 (0 mnkr).

I slutet av året uppgick bolagets låneportfölj till 34 636 mnkr (39 824 mnkr).

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 19,0 procent (17,6 procent).

**SBAB, SVERIGES BOSTADS-
FINANSIERINGSAKTIEBOLAG**

Bolaget redovisade ett rörelseresultat – resultat före skatt och bokslutsdispositioner – på 406 mnkr (216 mnkr). Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 102 mnkr (44 Mkr). Inga koncernbidrag har lämnats under 2001 (0 mnkr).

I slutet av året uppgick bolagets låneportfölj till 98 307 mnkr (99 911 mnkr).

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

FRISPAR BOLÅN AB

FriSpar Bolån AB ägs till 51 procent av SBAB. Rörelseresultatet – före skatt och bokslutsdispositioner – uppgick till 2 mnkr. Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 1 mnkr.

Den 31 december 2001 var låneportföljen 4 486 mnkr och kapitaltäckningsgraden 8,4 procent.



RESULTATRÄKNING

mnkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2001	2000	2001	2000
Ränteintäkter		8 078	8 398	7 044	7 563
Räntekostnader		(7 009)	(7 500)	(6 975)	(7 481)
Räntenetto	1	1 069	898	69	82
Erhållna utdelningar		0	0	0	0
Provisionsintäkter	2	33	24	–	–
Provisionskostnader	3	(48)	(34)	(16)	(11)
Nettoreultat av finansiella transaktioner		–	–	–	–
Övriga rörelseintäkter	4	4	2	18	18
Summa rörelseintäkter		1 058	890	71	89
Allmänna administrationskostnader	5	(404)	(340)	(27)	(17)
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	6	(15)	(16)	(15)	(16)
Övriga rörelsekostnader	7	(43)	(53)	(3)	(2)
Summa kostnader före kreditförluster		(462)	(409)	(45)	(35)
Resultat före kreditförluster		596	481	26	54
Kreditförluster, netto	8	(55)	(14)	–	–
Värdeförändring på övertagen egendom	9	–	2	–	–
Rörelseresultat		541	469	26	54
Bokslutsdispositioner	10	–	–	90	45
Minoritetsandel i årets resultat		(1)	–	–	–
Skatt på årets resultat	11	(152)	(132)	(32)	(28)
Årets resultat		388	337	84	71

mnkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	12	2 641	8 607	2 641	8 607
Utlåning till kreditinstitut	13	5 141	1 214	139 369	137 967
Utlåning till allmänheten	14	137 430	139 732	–	–
Obligationer och andra räntebärande papper	15	108	177	108	177
Aktier		0	0	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	16	–	–	2 722	2 722
Materiella tillgångar	17	28	32	28	32
Övriga tillgångar	18	563	416	60	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	814	915	34	57
SUMMA TILLGÅNGAR		146 725	151 093	144 962	149 637
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
<i>Skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	20	4 942	11 856	4 929	11 855
Upplåning från allmänheten		–	–	–	–
Emitterade värdepapper m m	21	132 498	129 206	132 698	129 206
Övriga skulder	22	263	875	55	734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 086	2 739	2 070	2 720
Avsättningar	24	199	188	–	–
Efterställda skulder	25	2 418	2 221	2 418	2 221
Summa skulder		142 406	147 085	142 170	146 736
Obeskattade reserver	26	–	–	263	353
Minoritetsintresse		99	73	–	–
<i>Eget kapital</i>					
27					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond		392	392	392	392
Andel eget kapital av obeskattade reserver		511	483	–	–
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		971	765	95	127
Årets resultat		388	337	84	71
Summa eget kapital		4 220	3 935	2 529	2 548
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		146 725	151 093	144 962	149 637
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter för egna skulder	28				
Övriga ställda säkerheter	INGA				
Ansvarsförbindelser	INGA				
Åtaganden	29				

KASSAFLÖDESANALYS

mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Likvida medel vid periodens början	825	802	773	792
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor och provisioner	8 280	8 489	7 112	7 629
Betalda räntor och provisioner	(8 035)	(9 613)	(7 967)	(9 526)
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	0	0	0	0
Inbetalningar avseende tidigare nedskrivna lån	20	32	-	-
Utbetalningar till leverantörer och anställda	(452)	(390)	(35)	(21)
Betalda inkomstskatter	(149)	(141)	(30)	(23)
Minskning av utlåning till allmänheten	2 332	5 882	-	-
Minskning/ökning av värdepapper, omsättningstillgångar	1 752	(5 726)	1 750	(5 727)
Minskning/ökning av skulder till kreditinstitut	(6 914)	9 740	(6 926)	9 739
Förändringar av övriga tillgångar och skulder	(191)	(133)	2 612	6 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(3 357)	8 140	(3 484)	8 098
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1	2	1	2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	(13)	(24)	(13)	(24)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(12)	(22)	(12)	(22)
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Emission av långfristig upplåning	45 277	33 488	45 477	33 488
Återbetalning av räntebärande värdepapper	(49 967)	(44 754)	(49 967)	(44 754)
Ökning av övrig upplåning, kortfristig	7 860	3 260	7 860	3 260
Utbetald utdelning	(103)	(89)	(103)	(89)
Erhållet aktieägartillskott från minoritet	25	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 092	(8 095)	3 267	(8 095)
Minskning/ökning av likvida medel	(277)	23	(229)	(19)
Likvida medel vid periodens slut	548	825	544	773

Likvida medel definieras som kassa och banktillgodohavanden.

KONCERNEN (mnkr) Riskgrupp	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp 01-12-31	Riskvägt belopp 00-12-31
A= 0 %	40 982	91	41 073	0	0
B= 20 %	5 481	3 773	9 254	1 851	2 258
C= 50 %	86 839	1 544	88 383	44 191	43 353
D= 100 %	13 273	408	13 681	13 681	11 648
Summa riskvägt belopp				59 723	57 259

MODERBOLAGET (mnkr) Riskgrupp	Poster i balansräkningen	Poster utanför balansräkningen	Summa placeringar	Riskvägt belopp 01-12-31	Riskvägt belopp 00-12-31
A= 0 %	139 660 ¹⁾	–	139 660	0	0
B= 20 %	5 262	3 773	9 035	1 807	2 188
C= 50 %	–	–	–	–	–
D= 100 %	29	–	29	29	1
Summa riskvägt belopp				1 836	2 189

KAPITALBAS (mnkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
Beskattat kapital	3 589	3 349	2 409	2 445
Obeskattade reserver, efter avdrag för skatt	511	483	189	254
Minoritetsintresse	99	73	–	–
Summa primärt kapital	4 199²⁾	3 905	2 598²⁾	2 699
Förlagslån, tidsbundna	760	898	760	898
Eviga förlagslån	852	771	852	771
Övrigt	(138)	–	–	–
Summa supplementärt kapital	1 474	1 669	1 612	1 669
Summa kapitalbas	5 673	5 574	4 210	4 368
Kapitaltäckningsgrad, %	9,5	9,7	229,3	199,5
Primärkapitalrelation, %	7,0	6,8	141,5	123,3

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 120 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) samt enligt Finansinspektionens föreskrifter.

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, (RR1:96) vilket innebär att dotterbolagen har eliminerats enligt förvärvsmetoden.

Kreditförluster

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

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 befärad förluster har minskat lånefordringar under "Utlåning till allmänheten" i balansräkningen.

Problemkrediter

Uppgift om problemkrediter lämnas i not 14. 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 befärad förlust. Fordringarna redovisas netto efter denna reservering. Kvarstående belopp bedöms i nuläget att inkomma. Upplupen ränta på osäkra fordringar intäktsföres ej.

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 obligations-skulden 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.

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

Efterställda skulder hanteras på samma sätt.

Förtida lösen av lån

Vid förtida lösen betalar kunden en avgift, s k 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.

Fastigheter övertagna för skyddande av fordran

Fastighet som övertagits för att skydda fordran utgör omsättningstillgång och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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

Inventarier

Inventarier värderas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar av inventarier

Datainventarier avskrivs med 25 procent av anskaffningsvärdet. Övriga inventarier avskrivs med 20 procent av anskaffningsvärdet.

Redovisning av finansiella instrument

Bolagets innehav av svenska statskuldväxlar, riksbankcertifikat och andra räntebärande instrument som inte tillhör säkringsredovis-

ningen 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 ränteintäkt.

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

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.

Värdepapperiseringar

Gjorda värdepapperiseringstransaktioner är av typen "true-sale". Det innebär att överlåtelsen är definitiv och utan kvarstående skyldigheter för SBAB. 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 SBABs anställda med ett tilläggs pensionsprogram som framförhandlats mellan parterna på arbetsmarknaden. SBABs förpliktelser avseende detta program har täckts genom försäkringar.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

1 Räntenetto

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
<i>Ränteintäkter</i>				
Utlåning till kreditinstitut	86	55	6 833	7 455
Utlåning till allmänheten	7 781	8 235	–	–
Räntebärande värdepapper	211	108	211	108
Summa	8 078	8 398	7 044	7 563
<i>Räntekostnader</i>				
Skulder till kreditinstitut	170	138	170	138
Upplåning från allmänheten	1	3	1	3
Räntebärande värdepapper	6 569	7 130	6 567	7 141
Efterställda skulder	231	193	231	193
Övrigt	38	36	6	6
Summa	7 009	7 500	6 975	7 481
Räntenetto	1 069	898	69	82

Medelränta på utlåningen till allmänheten har under året uppgått till 5,50% (2000 5,74%).

MEDELBALANSER TILL OVANSTÅENDE POSTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Utlåning till kreditinstitut	2 225	2 497	138 360	140 813
Utlåning till allmänheten	141 446	143 560	–	–
Räntebärande värdepapper	5 066	2 399	5 066	2 399
Skulder till kreditinstitut	4 208	3 581	4 208	3 581
Upplåning från allmänheten	36	66	36	66
Räntebärande värdepapper	128 363	136 888	128 363	136 891

2 Provisionsintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Utlåningsprovisioner	33	24	–	–
Summa	33	24	–	–

3 Provisionskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Värdepappersprovisioner	16	11	16	11
Övriga provisioner	32	23	–	–
Summa	48	34	16	11

4 Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Realisationsvinst vid avyttring av materiella tillgångar	1	1	1	1
Övriga	3	1	17	17
Summa	4	2	18	18

5 Allmänna administrationskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Personalkostnader				
– löner och arvoden	125	116	9	6
– kostnad för pensionspremier	15	17	1	1
– andra sociala kostnader	50	48	3	2
IT kostnader	98	67	7	3
Hyror och andra lokalkostnader	23	26	1	1
Övriga administrationskostnader	93	66	6	4
Summa	404	340	27	17

Koncernen

Medelantalet anställda var under 2001 368 personer (365), varav kvinnor 220 (212) och män 148 (153).

Antalet anställda per 31 december 2001 uppgick till 381 personer.

Löner och andra ersättningar har uppgått till 125 mnkr (116 mnkr), varav 5 mnkr (4 mnkr) till styrelse, VD och vVD.

Pensionspremier och löneskatt uppgår till 21 mnkr varav 8,5 mnkr till VD och vVD, varav en engångspremie på 3,5 mnkr för att säkerställa en av vVDs 60-års pension inom ramen för det generella pensionsavtalet inom bankområdet.

Arvodet till styrelsens ordförande uppgår till 120 000 kr (110 000 kr).

Lön och andra ersättningar till verkställande direktör uppgår till 1 955 267 kr (1 734 400 kr).

Bil- och naturaförmåner uppgår till 0 kr (58 366 kr).

Lön och andra ersättningar till verkställande direktör i dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag uppgår till 1 092 710 kr (898 086 kr).

Bil- och naturaförmåner uppgår till 0 kr (61 232 kr).

Lön och andra ersättningar till verkställande direktör i dotterbolaget SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag uppgår till 1 227 462 kr (1 058 442 kr).

Bil- och naturaförmåner uppgår till 56 833 kr (62 448 kr).

Till fyra styrelseledamöter, som ingår i kreditdelegation och rådgivande kommittéer i bolaget, har utöver av bolagsstämman beslutade arvoden, utbetalats totalt 162 000 kr (56 000 kr). Fr o m 1998 lämnas inte rängeförmåner till ledamöter i koncern- och dotterbolagsstyrelser.

Arvoden och kostnadsersättningar till KPMGs revisorer uppgår till 2 429 000 kronor varav 834 000 kronor avser revision.

Arvoden och kostnadsersättningar till Hans Lindén uppgår till 180 000 kronor, varav 180 000 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, SBAB. 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 (5,00 procent) av koncernens kostnader.

Återbäring från SPP och avtalspension

Återbäringsbeloppet avseende värdesäkringsmedel inom SPP Livförsäkring uppgår till 9 080 372 kronor. Återstående belopp på tidigare återbäring uppgick till 3 893 460 kr. Dessutom har SBAB förvärvat återbäringsbelopp i SPP från ett annat företag som uppgår till 7 172 139 kronor.

Under året har kontant utbetalning från SPP skett med 11 065 599 kronor. Vid årets utgång återstår 9 080 372 kronor i återbäringsmedel från SPP.

Under året har premier för avtalspensioner erlagts med 4 085 548 kronor. Löneskatten på avtalspensionerna uppgår till 991 154 kronor.

Bonussystem

Under år 2001 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 på resultatförbättringen i förhållande till den målnivå för resultatet som styrelsen fastställt inför verksamhetsåret. När målnivån nåts får alla, som uppfyller ovannämnda kriterier för full bonus, ett belopp på 20 000 kronor.

Beloppet stiger därefter linjärt i förhållande till ytterligare resultatförbättring upp till maximibeloppet 40 000 kronor. Om man arbetat deltid eller delvis under året reduceras bonus i förhållande till arbetad tid.

Resultatnivån för 2001 innebär att helt belopp för bonus är 36 200 kronor. Bonus har uppgått till sammanlagt 15,5 mnkr inklusive sociala avgifter.

Avtal om avgångsvederlag, pensioner o dyl för SBABs 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 lönedelar över 20 basbelopp utgår ålderspension med 50%.

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 förstnämnda fall har pensionsåtagandet reglerats inom ramen för det generella pensionsavtalet genom den engångspremie som nämnts tidigare i denna not. I det andra fallet har överenskommit att åtagandet skall tryggas genom försäkring i bolag som vice verkställande direktören väljer. 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.

6 Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
– inventarier	15	16	15	16
varav: datainventarier	8	7	8	7
Summa	15	16	15	16

7 Övriga rörelsekostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Marknadsföring	35	43	2	2
Driftsnetto övertagna fastigheter	0	0	–	–
Övriga	8	10	1	0
Summa	43	53	3	2

8 Kreditförluster netto	KONCERNEN	
	2001	2000
INDIVIDUELLT VÄRDERADE FORDRINGAR		
Årets nedskrivning för konstaterade kreditförluster	105	116
Återförda tidigare gjorda reserveringar för befarade kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(91)	(93)
Årets befarade kreditförluster	101	146
Influtet på tidigare års konstaterade förluster	(8)	(14)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för befarade kreditförluster	(48)	(129)
Årets nettokostnad för individuellt värderade fordringar	59	26
GRUPPVIS VÄRDERADE FORDRINGAR		
Årets nedskrivning för konstaterade kreditförluster	7	11
Influtet på tidigare års konstaterade förluster	(12)	(18)
Avsättning/upplösning av reserv för befarade kreditförluster	1	(5)
Årets nettokostnad för gruppvis värderade fordringar	(4)	(12)
Årets totala kreditförluster netto	55	14

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

9 Värdeförändring på övertagen egendom	KONCERNEN	
	2001	2000
Orealiserad värdeförändring	–	–
Realiserad värdeförändring	–	2
Värdeförändring på övertagen egendom	–	2

10 Bokslutsdispositioner	MODERBOLAGET	
	2001	2000
Avsättning till periodiseringsfond	(39)	(24)
Återföring av periodiseringsfond	129	–
Förändring K-surv	–	69
Summa	90	45

11 Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Resultat före skatt	541	469	116	99
Ej avdragsgilla kostnader	2	3	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	–	0	–
Skattepliktig inkomst	543	472	116	99
Gällande skattesats	28%	28%	28%	28%
Skatt på årets resultat	152	132	32	28
– varav aktuell skattekostnad	141	121	32	28
– varav uppskjuten skattekostnad i förändring av obeskattade reserver	11	11	–	–

12 Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	2001			2000			2001			2000		
	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 statsskuldväxlar	2 549	2 548	2 549	8 515	8 512	8 515	2 549	2 548	2 549	8 515	8 512	8 515
Svenska statsobligationer	92	99	92	92	90	92	92	99	92	92	90	92
<i>Anläggningstillgång:</i>												
Svenska statsobligationer	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	2 641	2 647	2 641	8 607	8 602	8 607	2 641	2 647	2 641	8 607	8 602	8 607
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)			(21)			(55)			(21)			(55)
<i>Innehav av belåningsbara statsskuld-förbindelser m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>												
Högst 1 år			2 549			8 515			2 549			8 515
Längre än 1 år men högst 5 år			92			92			92			92
Längre än 5 år men högst 10 år												
Längre än 10 år												
Summa			2 641			8 607			2 641			8 607
Genomsnittlig återstående löptid, år			0,3			0,2			0,3			0,2
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år			0,2			0,2			0,2			0,2

I värdepappersportföljen som upptas i denna not samt i not 13 och 15 nedan ingår instrument som införskaffats i syfte att täcka ränterisker i fastförentad upplåning samt placering av likvida medel i kortfristiga räntebärande instrument.

Det orealiserade övervärdet i de instrument som avser täckande av ränterisker för motsvarande upplåning i dessa innehav, som per 2001-12-31 uppgår till 37 mnkr (43 mnkr), har mot denna bakgrund inte medtagits i beräkningen av portföljens samlade verkliga värde.

Motsvarande undervärde återfinns i SBABs långfristiga upplåning i svenska kronor.

13 Utlåning till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	548	759	544	659
Högst 3 månader	4 593	453	136 193	134 976
Längre än 3 månader men högst 1 år	–	2	–	–
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	1 316	–
Längre än 5 år	–	–	1 316	2 332
Summa	5 141	1 214	139 369	137 967
varav:				
Kreditinstitut	5 141	1 214	5 137	1 112
Koncernföretag	–	–	134 232	136 855
Genomsnittlig återstående löptid, år*	0,0	0,0	0,3	0,3

* Exkl eviga förlagslån till dotterbolagen à 1 316 mnkr (1 316 mnkr) .

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

14 Utlåning till allmänheten

	KONCERNEN	
	2001	2000
Ingående balans	140 087	145 969
Årets utlåning	23 638	21 930
Värdepapperisering	(9 600)	(9 497)
Amortering, nedskrivning, lösen	(16 370)	(18 315)
Utgående balans	137 755	140 087
Reservering för befarade kreditförluster	(325)	(355)
Utgående balans	137 430	139 732
varav:		
Efterställda tillgångar	–	–
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, nettobokfört värde</i>		
Betalbara vid anfordran	–	–
Högst 3 månader	20 429	16 216
Längre än 3 månader men högst 1 år	53 100	52 130
Längre än 1 år men högst 5 år	52 923	54 835
Längre än 5 år	10 978	16 551
Summa	137 430	139 732
Genomsnittlig återstående löptid, år.	1,8	2,0

OREGLERADE FORDRINGAR OCH PROBLEMKREDITER	KONCERNEN	
	2001	2000
a) Oreglerade fordringar för vilka ränta intäcksförs och som således inte är problemkrediter	502	373
b) Osäkra fordringar på vilka räntan inte skall intäcksföras förrän vid betalning	276	492
c) Fordringar där räntan satts ned i förhållande till marknadsmässig ränta	1	50
d) Summa problemkrediter (b+c)	277	542
e) Reservering för befarade kreditförluster på osäkra fordringar	325	355
f) Beräknat värde på problemkrediter före nedskrivning för befarade kreditförluster	602	897
g) Löpande avkastning under räkenskapsperioden på problemnkrediter enligt punkt d	23	27
h) Löpande avkastning under räkenskapsperioden i procent av genomsnittliga bokförda värdet på problemnkrediter enligt punkt d	5,3%	4,7%
i) Årlig procentuell ränta på fordringar som inte är problemkrediter	5,5%	5,8%

KONCERNEN	2001				2000		
	UTLÅNINGENS FÖRDELNING PÅ LÅNTAGARKATEGORIER	FriSpar Bolån AB	SBAB, Statens Bostadslåne-aktiebolag	SBAB, Sveriges Bostadsfinansierings-aktiebolag	Totalt	SBAB, Statens Bostadslåne-aktiebolag	SBAB, Sveriges Bostadsfinansierings-aktiebolag
Kommunala bostadsföretag	–	4 631	25 237	29 868	5 952	28 781	34 733
Bostadsrättsföreningar	–	14 960	25 289	40 249	16 403	23 877	40 280
Privata hyreshus	–	7 458	22 329	29 787	8 566	20 234	28 800
Egna hem	4 486	7 728	19 734	31 948	9 054	21 518	30 572
Kontorsfastigheter	–	1	5 902	5 903	1	5 701	5 702
Reserv för befarade kreditförluster	–	(142)	(183)	(325)	(155)	(200)	(355)
Summa	4 486	34 636	98 308	137 430	39 821	99 911	139 732
Andel av utlåning som har statlig eller kommunal borgen i procent	0	22	31	28	24	34	31

Lånen i SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag har en genomsnittlig räntebindningstid av 1,8 år (1,9 år).

Lånen i SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag har en genomsnittlig räntebindningstid av 1,6 år (1,8 år).

Lånen i FriSpar Bolån AB har en genomsnittlig räntebindningstid av 1,4 år (1,8 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 räntestruktureringsdatum +1 procent.

För övriga lån utgör återplaceringsräntan för jämförbara statspapper, jämförräntan.

Utöver in-teckningssäkerheter i belånade fastigheter, har SBAB för vissa lån erhållit ett statligt eller kommunalt borgensåtagande som säkerhet för låntagarens förpliktelser. Andelen lån som täcks av denna typ av borgensåtaganden framgår av tabellen ovan.

Lån som är beviljade men ännu ej utbetalda uppgår till 4 085 mnkr (2 496 mnkr).

Vid årsskiftet uppgick koncernens lån till styrelsemedlemmar till 2,6 mnkr och till ledande befattningshavare till 1,6 mnkr. För dessa lån finns bankmässig säkerhet.

15 Obligationer och andra räntebärande värdepapper

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	2001			2000			2001			2000		
	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	126	108	108	139	108	108	126	108
Övriga finansiella institut	–	–	–	69	100	69	–	–	–	69	100	69
Summa obligationer och andra räntebärande värdepapper	108	139	108	177	226	177	108	139	108	177	226	177
varav:												
Noterade värdepapper på börs	108	139	108	177	226	177	108	139	108	177	226	177
Positiv skillnad till följd av att bokförda värden överstiger nominella värden (förvärv till överkurs)	–	–	3	–	–	4	–	–	3	–	–	4

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
<i>Innehav av räntebärande värdepapper fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	108	69	108	69
Längre än 1 år men högst 5 år	–	108	–	108
Längre än 5 år men högst 10 år	–	–	–	–
Längre än 10 år	–	–	–	–
Summa	108	177	108	177
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,4	0,9	0,4	0,9
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	0,2	0,5	0,2	0,5

16 Aktier och andelar i koncernföretag

		MODERBOLAGET				
		2001				2000
Koncernbolag, kreditinstitut, onoterade		2 722				2 722
Övriga, noterade		0				0
Summa		2 722				2 722
KONCERNBOLAG		Resultat	Eget kapital	Kapital andel, %	Antal	Bokfört värde
SBAB, Sveriges						
Bostadsfinansieringsaktiebolag	2000	123	2 079	100%	45 850	1 600
556430-2767 Stockholm	2001	219	2 298	100%	45 850	1 600
SBAB, Statens						
Bostadslåneaktiebolag	2000	115	1 546	100%	86 000	1 122
556478-9641 Stockholm	2001	57	1 603	100%	86 000	1 122
Summa 2000			3 625			2 722
Summa 2001			3 901			2 722
SBAB, SVERIGES BOSTADS-FINANSIERINGSAKTIEBOLAG		Resultat	Eget kapital	Kapital andel, %	Antal	Bokfört värde
FriSpar Bolån AB	2000	0	150	51%	6 120	77
556248-3338, Stockholm	2001	1	201	51%	6 120	102

Moderbolaget innehar aktier i OM-gruppen 14 586 st à 2 kr.

17 Materiella tillgångar

INVENTARIER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Anskaffningsvärde vid årets början	112	104	112	104
– Förvärv under året	13	24	13	24
– Avyttringar under året	(7)	(16)	(7)	(16)
Anskaffningsvärde vid årets slut	118	112	118	112
Avskrivningar vid årets början	(80)	(67)	(80)	(67)
– Årets avskrivningar enligt plan	(15)	(16)	(15)	(16)
– Avyttringar under året	5	3	5	3
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	(90)	(80)	(90)	(80)
Netto bokfört värde	28	32	28	32
FASTIGHETER INKÖPTA FÖR SKYDDANDE AV FORDRAN				
Ingående balans	0	1	–	–
Inköpta fastigheter	–	–	–	–
Avyttrade fastigheter	–	(1)	–	–
Utgående balans	0	0	–	–
Summa materiella tillgångar	28	32	28	32
SPECIFIKATION ÖVER FASTIGHETER INKÖPTA FÖR SKYDDANDE AV FORDRAN				
	2001	2000		
Antal fastigheter	1	1		
– varav flerbostadshus	–	–		
Bokfört värde	0	0		
Verkligt värde	0	0		

18 Övriga tillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Fondlikvidfordringar	51	70	51	70
Förfallna räntefordringar	192	229	–	–
Bolagets skattefordran	37	15	–	–
Fordran värdepapperiseringsbolag	273	95	–	–
Övrigt	10	7	9	5
Summa	563	416	60	75

19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Förutbetalda kostnader	22	28	22	27
Upplupna ränteintäkter	774	871	12	30
Övriga upplupna intäkter	18	16	–	–
Summa	814	915	34	57

20 Skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
<i>Utestående skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	1	–	–
Högst 3 månader	4 942	11 855	4 929	11 855
Längre än 3 månader men högst 1 år	–	–	–	–
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	–	–
Längre än 5 år	–	–	–	–
Summa	4 942	11 856	4 929	11 855
varav:				
Kreditinstitut	4 942	11 856	4 929	11 855
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,0	0,0	0,0

21 Emitterade värdepapper m m

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Svenska certifikat	8 259	14 439	8 259	14 439
Utländska certifikat	19 622	5 567	19 622	5 567
Summa utnyttjat belopp	27 881	20 006	27 881	20 006
Svenska obligationslån	60 983	67 830	61 183	67 830
Periodiserade kursdifferenser på emitterade svenska obligationslån	561	926	561	926
Summa	61 544	68 756	61 744	68 756
Utländska obligationslån	43 064	40 447	43 064	40 447
Periodiserade kursdifferenser på emitterade utländska obligationslån	9	(3)	9	(3)
Summa	43 073	40 444	43 073	40 444
Summa emitterade värdepapper m m	132 498	129 206	132 698	129 206
varav:				
Koncernföretag	–	–	200	–
<i>Emitterade värdepapper m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	76 650	60 758	76 650	60 758
Längre än 1 år men högst 5 år	47 167	52 577	47 367	52 577
Längre än 5 år men högst 10 år	7 625	13 669	7 625	13 669
Längre än 10 år	1 056	2 202	1 056	2 202
Summa	132 498	129 206	132 698	129 206
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,6	2,0	1,6	2,0
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	1,7	2,0	1,7	2,0

22 Övriga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Leverantörsskulder	26	25	26	25
Fondlikvidskulder	–	674	–	674
Personalens källskatt	4	4	0	0
Bolagets skatteskuld	29	7	5	7
Skulder till låntagare	174	137	–	–
Övrigt	30	28	24	28
Summa	263	875	55	734

23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Upplupna räntekostnader	2 026	2 673	2 028	2 673
Övriga upplupna kostnader	60	66	42	47
Förutbetalda intäkter	–	0	–	–
Summa	2 086	2 739	2 070	2 720

24 Avsättningar

	KONCERNEN	
	2001	2000
Avsättningar för uppskjuten skatt i koncernen		
– Periodiseringsfonder	199	188
Summa	199	188

25 Efterställda skulder

LÅNEBETECKNING	Nominellt belopp 01-12-31	Eget innehav i depå 01-12-31	Utestående nominellt belopp 01-12-31	Rätt till inlösen för SBAB	Räntesats 01-12-31	Förfallo dag	Bokfört värde	
							2001	2000
Förlagslån, USD 1	100 000 000	11 000 000	89 000 000		5.25	02-10-07	806	690
Förlagslån, JPY 2	10 000 000 000		10 000 000 000		6.00	15-11-16	761	760
Förlagslån, NLG 1	16 000 000		16 000 000	2002	9.12	Evigt	51	52
Förlagslån, JPY 1	10 000 000 000		10 000 000 000	2008	6.20	Evigt	722	641
Förlagslån, USD 3	10 000 000		10 000 000	2002	4,35	Evigt	78	78
Summa							2 418	2 221
Periodiserade kursdifferenser på egna emitterade förlagslån							–	–
Summa							2 418	2 221
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.

Efterställda skulder

1. Efterställda skulder som vardera motsvarar 10 % eller mer av samtliga sådana skulder fördelar sig på nedanstående tre lån:

A) USD 1

Löptid: 1992-10-07–2002-10-07

Ränta: Rörlig ränta som erläggs två gånger per år och baseras på sex månaders USD-LIBOR minus 0,125 %.

Räntan får dock inte understiga 5,25 % och inte överstiga 10 %.

B) 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%.

C) 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%.

1.2. Omständigheter som kan medföra förtida återbetalning

1.2.1. USD 1, JPY 1 och JPY 2

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, fr o m 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 ackordsförfarande har inletts beträffande SBAB. För förtida återbetalning av eviga förlagslån och tids- bundna 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 skall anmälan göras till Finansinspektionen.

1.3. 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.

26 Obeskattade reserver

	MODERBOLAGET	
	2001	2000
Periodiseringsfond taxering – 1996	–	129
– 1997	143	143
– 1998	17	17
– 1999	15	15
– 2000	25	25
– 2001	24	24
– 2002	39	–
Summa	263	353

27 Eget kapital

Aktiekapitalet uppgår till 1 958 300 000 kr fördelat på 19 583 aktier á nominellt värde 100 000 kr. 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	483	765	337	3 935
Omföring av 2000 års resultat	–	–	–	337	(337)	0
Förändring av eget kapital andel av obeskattade reserver	–	–	28	(28)	–	0
Utdelning	–	–	–	(103)	–	(103)
Årets resultat	–	–	–	–	388	388
Utgående eget kapital	1 958	392	511	971	388	4 220

MODERBOLAGET	Aktie- kapital	Reserv- fond	Andel EK av obesk. reserver	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	1 958	392	–	127	71	2 548
Omföring av 2000 års resultat	–	–	–	71	(71)	0
Utdelning	–	–	–	(103)	–	(103)
Årets resultat	–	–	–	–	84	84
Utgående eget kapital	1 958	392	–	95	84	2 529

28 Ställda säkerheter för egna skulder

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2001		2000		2001		2000	
	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp	Nom belopp	Bokf belopp
Pantbrev	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdepapper	70	69	226	229	70	69	226	229
Andra säkerheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	70	69	226	229	70	69	226	229

29 Åtaganden

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001 Nom belopp	2000 Nom belopp	2001 Nom belopp	2000 Nom belopp
<i>Åtaganden om framtida betalningar</i>				
– Avtal om köp och försäljning av värdepapper på termin	–	–	–	–
– Övriga åtaganden om framtida betalningar	–	–	–	–
<i>Ränte- och valutakursrelaterade kontrakt</i>				
– Ränteterminer	–	–	–	–
– Valutaterminer	23 610	11 508	23 610	11 508
– Ränte- och valutaswappar	180 750	142 653	180 750	142 653
<i>Andra åtaganden</i>				
– Kreditlöften	4 085	2 496	–	–
– Outnyttjad del av beviljade räkningskrediter	–	–	–	–
– Övriga åtaganden	–	–	–	–
Summa	208 445	156 657	204 360	154 161

30 Bokförda och verkliga värden på poster i och utanför balansräkningen

TILLGÅNGAR	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	Omsättnings-tillgångar		Anläggnings-tillgångar		Omsättnings-tillgångar		Anläggnings-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 statskskuld-förbindelser m m	2 641	2 647	–	–	2 641	2 647	–	–
Utlåning till kreditinstitut	5 141	5 141	–	–	5 137	5 137	134 232	135 386
Utlåning till allmänheten	–	–	137 430	138 611	–	–	–	–
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	108	139	–	–	108	139	–	–
Aktier och andelar m m	0	0	–	–	0	0	–	–
Aktier och andelar i koncernföretag	–	–	–	–	–	–	2 722	2 722
Materiella tillgångar	–	–	28	28	–	–	28	28
Övriga tillgångar	563	563	–	–	60	60	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	814	814	–	–	34	34	–	–
Summa tillgångar	9 267	9 304	137 458	138 639	7 980	8 017	136 982	138 136
SKULDER	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde
Skulder till kreditinstitut	4 942	4 942	–	–	4 929	4 929	–	–
Upplåning från allmänheten	–	–	–	–	–	–	–	–
Emitterade värdepapper m m	132 498	133 017	–	–	132 698	133 218	–	–
Övriga skulder	263	263	–	–	55	55	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 086	2 086	–	–	2 070	2 070	–	–
Avsättningar	199	199	–	–	–	–	–	–
Efterställda skulder	2 418	2 386	–	–	2 418	2 386	–	–
Summa skulder	142 406	142 893	–	–	142 170	142 658	–	–
POSITIONER SOM EJ UPPTAGITS I BALANSRÄKNINGEN		Verkl värde		Verkl värde		Verkl värde		Verkl värde
Positiva positioner		1 186		1 186		1 186		1 186
Negativa positioner		2 260		2 260		2 260		2 260
DURATION		ÅR		ÅR		ÅR		ÅR
Tillgångar, år		1,7		1,7		1,7		1,7
Skulder, år		1,6		1,6		1,6		1,6

Verkligt värde för upplåning och utlåning med bunden ränta har beräknats genom att de framtida betalningsflödena från årets slut fram till första räntejusteringsdag har diskonterats till ett nuvärde. Vid beräk-

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

31 Bokförda, verkliga och nominella värden på derivatinstrument

KONCERNEN DERIVATINSTRUMENT MED POSITIVA VÄRDEN ELLER VÄRDE NOLL	2001		2000	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>– ej upptagna i balansräkningen</i>				
< 1 år Ränteswappar	15 580	466	9 514	697
> 1 år Ränteswappar	34 331	675	34 053	1 013
< 1 år Ränthevalutaswappar	46 244	1 811	16 542	2 098
> 1 år Ränthevalutaswappar	10 440	2 375	17 300	2 868
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	17	2	–	–
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	281	53	370	88
Summa	106 893	5 382	77 779	6 764

KONCERNEN DERIVATINSTRUMENT MED NEGATIVA VÄRDEN	2001		2000	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>– ej upptagna i balansräkningen</i>				
< 1 år Ränteswappar	16 864	574	4 309	193
> 1 år Ränteswappar	54 312	1 621	43 426	1 669
< 1 år Ränthevalutaswappar	16 662	727	15 154	1 151
> 1 år Ränthevalutaswappar	9 014	1 115	13 316	636
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	48	2	–	–
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	566	68	177	28
Summa	97 466	4 107	76 382	3 677

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

32 Ränthebindningstider för finansiella tillgångar och skulder

	<3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	>5 ÅR	TOTALT
<i>Tillgångar</i>						
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statskskldförbindelser	2 146	495	–	–	–	2 641
Utlåning till kreditinstitut	5 141	–	–	–	–	5 141
Utlåning till allmänhet	52 634	5 856	16 906	51 061	10 973	137 430
Obligationer och andra ränthebärande värdepapper	78	30	–	–	–	108
Övriga tillgångar	1 323	49	33	–	–	1 405
Summa finansiella tillgångar	61 322	6 430	16 939	51 061	10 973	146 725
<i>Skulder</i>						
Skulder till kreditinstitut	4 942	–	–	–	–	4 942
Emitterade värdepapper m m	54 866	8 699	17 711	44 820	6 402	132 498
Övriga skulder	1 585	295	668	–	–	2 548
Efterställda skulder	2 418	–	–	–	–	2 418
Summa finansiella skulder	63 811	8 994	18 379	44 820	6 402	142 406
<i>Positioner som ej upptagits i balansräkningen</i>						
Långa positioner	57 392	2 793	14 622	25 751	3 207	103 765
Korta positioner	(52 282)	(760)	(9 745)	(32 823)	(8 155)	(103 765)
Differens tillgångar och skulder						
inkl positioner utanför balansräkningen	2 621	(531)	3 437	(831)	(377)	4 319
Kumulativ ränthe känslighet	2 621	2 090	5 527	4 696	4 319	

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

33 Kreditriskexponering brutto och netto

Med kredit avses fordringar och andra placeringar i värdepapper, dock ej aktier, i balansräkningen samt kreditåtaganden utanför balansräkningen, exempelvis derivatinstrument, garantier och borgensåtaganden

	A	B	C	D	E	F	G
	Kreditrisk- exponering i balansräkn (bokf v)	Kreditrisk- exponering utanför balansräkn (verkl v)	Total kreditrisk- exponering (A+B)	Värde av säkerheter avseende poster i balansräkn	Värde av säkerheter avseende poster utanför balansräkn	Totalt värde av säkerheter (D+E)	Total kreditrisk- exponering exklusive säkerheter (C-F)
Placeringar	2 752		2 752	2 752		2 752	0
Derivatkontrakt		3 773	3 773		3 018	3 018	755
Kreditinstitut	5 259		5 259	4 207		4 207	1 052
Andra företag							
– Bostadsrättsföreningar	40 280	155	40 435	22 191	117	22 308	18 127
– Privata flerbostadshus	29 932	316	30 248	15 855	236	16 091	14 157
– Kontorsfastigheter	5 946	425	6 371	99	213	312	6 059
– Övriga företag	179		179	0		0	179
Hushåll							
– Egna hem	32 145	3 008	35 153	15 565	2 158	17 723	17 430
Offentlig sektor							
– Kommunala bostadsföretag	30 082	181	30 263	28 118	181	28 299	1 964
Summa	146 575	7 858	154 433	88 787	5 923	94 710	59 723

SÄKERHETSFÖRDELNING	Kommunal borgen	Kommunalt förlust- ansvar	Statlig kredit- garanti	Statlig garanti	Bank- garanti	Pantbrev	Övrigt	Totalt
Placeringar				2 752				2 752
Derivatkontrakt					3 773			3 773
Kreditinstitut					5 259			5 259
Andra företag								
– Bostadsrättsföreningar	2 841	90	3 317			34 187		40 435
– Privata flerbostadshus	1 058	47	1 629		214	27 300		30 248
– Kontorsfastigheter	99					6 272		6 371
– Övriga företag							179	179
Hushåll								
– Egna hem	10	2 350	595			32 198		35 153
Offentlig sektor								
– Kommunala bostadsföretag	26 372	1	10			3 880		30 263
Summa	30 380	2 488	5 551	2 752	9 246	103 837	179	154 433

**34 Äkta återköps-
transaktioner**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Upplånade belopp genom försäljning av värdepapper med efterföljande återköp av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Skulder till kreditinstitut	4 929	11 855	4 929	11 855
– Upplåning från allmänheten	–	–	–	–
Utlånade belopp genom köp av värdepapper med efterföljande försäljning av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Utlåning till kreditinstitut	4 593	339	4 593	339
– Utlåning till allmänheten	–	–	–	–

VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning:

Övertag från föregående år	95 mnkr
Redovisad nettovinst	84 mnkr
	<hr/>
	179 mnkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att bolagsstämman disponerar dessa medel på följande sätt.

Att till aktieägaren utdelas	120 mnkr
Att i ny räkning överföres	59 mnkr
	<hr/>
	179 mnkr

Stockholm den 22 februari 2002

INGEMAR ELIASSON

SÖREN RUNG

JAN BERG

PER ERIK GRANSTRÖM

LARS LINDER-ARONSON

BO MARKING

CHRISTINA RAGSTEN PETERSSON

CHRISTER MALM
Verkställande direktör

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 2001. 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 ersättningskyldig 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 25 februari 2002

KPMG
PER BERGMAN
Auktoriserad revisor

HANS LINDÉN
Auktoriserad revisor
Förordnad av Finansinspektionen

ÖVERSIKT 2001–1997

mnkr	2001	2000	1999	1998	1997
Ränteintäkter	8 078	8 398	8 807	10 801	11 417
Räntekostnader	7 009	7 500	8 023	9 958	10 473
Räntenetto	1 069	898	784	843	944
Övriga rörelseintäkter	(11)	(8)	(2)	9	9
Summa rörelseintäkter	1 058	890	782	852	953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	16	15	18	15
Övriga rörelsekostnader	447	393	382	337	259
Summa kostnader före kreditförluster	462	409	397	355	274
Resultat före kreditförluster	596	481	385	497	679
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	55	12	(12)	1	203
Rörelseresultat	541	469	397	496	476
Utlåningsportfölj	137 430	139 734	145 543	144 660	136 346
Övriga tillgångar	9 295	11 359	5 439	10 644	4 678
Summa tillgångar	146 725	151 093	150 982	155 304	141 024
Emitterade värdepapper m m	132 498	129 206	138 552	138 854	119 154
Övriga skulder	7 291	15 470	6 453	10 670	16 303
Avsättning för uppskjuten skatt	199	188	177	170	144
Efterställda skulder	2 418	2 221	2 114	2 113	2 132
Eget kapital inkl minoritetsintresse	4 319	4 008	3 686	3 497	3 291
Summa skulder och eget kapital	146 725	151 093	150 982	155 304	141 024
Antal anställda (årsmedel)	368	365	374	312	261
Nyutlåning, mnkr	22 717	20 894	21 679	22 003	16 354
Kreditförluster i % av utlåning	0,04%	0,01%	-0,01%	0,00%	0,15%
Problemkrediter efter reserveringar, mnkr	277	542	668	863	1 134
Konsolideringsgrad	3,1%	2,8%	2,6%	2,4%	2,4%
Soliditet	2,9%	2,7%	2,4%	2,3%	2,3%
Kapitaltäckningsgrad	9,5%	9,7%	9,5%	10,6%	12,7%
Primärkapitalrelation	7,0%	6,8%	6,5%	6,9%	7,8%
Räntabilitet på eget kapital	9,6%	8,9%	8,0%	10,5%	10,2%
I/K-tal exkl kreditförluster	2,3	2,2	2,0	2,4	3,5
I/K-tal inkl kreditförluster	2,0	2,1	2,0	2,4	2,0
Placeringsmarginal	0,72%	0,59%	0,51%	0,57%	0,66%

DEFINITIONER PÅ NYCKELTAL

Antal anställda=fast och tillfälligt anställda (årsmedeltal)

Nyutlåning=brutto av långfristiga lån och nettoförändring av byggnadskrediter

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 marknadsränta

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 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

OBLIGATIONSÅN

SVENSKA OBLIGATIONSÅN 2001-12-31

Lån nr	Räntesats %	Lånedatum		Ursprungligt lånebelopp mnkr	Räntefördalldagar	Amorteringstid/Återbet. år	Nästa räntjustering år	Obligationslåneskuld 31/12 2001 mnkr
		år	dag					
<i>Obligationslån</i>								
116	6,5	1996	18/9	27 712	18/9	2002	–	17 432
117	5,5	1997	15/10	39 271	15/10	2003	–	32 069
118	5,5	1997	17/12	8 665	17/12	2008	–	5 288
119	5,5	1998	15/3	8 569	15/3	2006	–	5 809
Obligationslån, totalt				84 217				60 598
Övriga lån						2002–2003		385
Övriga lån, totalt								385
SUMMA, inhemska lån								60 983

UTLÄNDSKA OBLIGATIONSÅN 2001-12-31

Lån nr	Räntesats %	Lånedatum		Ursprungligt lånebelopp	Räntefördalldagar	Amorteringstid/Återbet. år
		år	dag			
Samurailån 11, Tokyo	0,4336	1999	10/12	80 000	20/3, 20/9	2002
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				4 136		
SUMMA, mnkr						43 063

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

INGEMAR ELIASSON



SÖREN RUNG



JAN BERG



PER ERIK GRANSTRÖM



LARS LINDER-ARONSON



CHRISTER MALM



BO MARKING



CHRISTINA RAGSTEN PETERSSON



STYRELSE, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Ingemar Eliasson (f 1939)
Ordförande
Landshövding, Värmlands län

Sören Rung (f 1932)
Vice ordförande
Bankdirektör

Jan Berg (f 1953)
Civilingenjör

Per Erik Granström (f 1942)
Riksdagsledamot
Sveriges Riksdag

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

Christer Malm (f 1943)
Verkställande direktör, SBAB

Bo Marking (f 1937)
Finanskonsult

Christina Ragsten Pettersson (f 1958)
Departementsråd
Finansdepartementet

VERKSTÄLLANDE LEDNING

Christer Malm, VD

Peter Gertman, vice VD,
chef privatmarknad

Lena Hedlund, chef företagsmarknad

Annelise Jansson, informationschef

Christine Johansson, chefsjurist

Göran Laurén, finansdirektör

Bengt-Olof Nilsson, kreditchef

Krister Orrell, vice VD

Berit Sundbro, personaldirektör

Ulf Tingström, AU-chef

REVISORER

Ordinarie revisorer

Per Bergman (f 1946)
Aukt revisor,
KPMG

Hans Lindén (f 1948)
Aukt revisor, Öhrlings Price
Waterhouse Coopers
Aukt revisor,
förordnad av Finansinspektionen

STYRELSE DOTTERBOLAG

SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag

Peter Gertman

Lena Hedlund

Göran Laurén

Christer Malm, ordf

Bengt-Olof Nilsson

Krister Orrell, Vd

SBAB, Sveriges Bostadsfinansierings- aktiebolag

Peter Gertman, Vd

Lena Hedlund

Göran Laurén

Christer Malm, ordf

Bengt-Olof Nilsson

Krister Orrell

FriSpar Bolån AB

Bengt Blonér, ordf

Thomas Bredgard

Peter Gertman

Samuel Hermelin

Bengt Johansson

Christer Malm

Krister Orrell

Lars-Olof Svensson

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

MALMÖ

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

VÄXJÖ

Mikael Holmgren
SBAB
Storgatan 5
352 30 Växjö
Tel 0470-271 00
Fax 0470-271 95

GÖTEBORG

Åke Westerlund
SBAB
Kungstorget 2
411 17 Göteborg
Tel 031-743 37 00
Fax 031-743 37 10

STOCKHOLM

Håkan Eriksson
SBAB
Box 27308
102 54 Stockholm
[Löjtnantsgatan 21]
Tel 08-614 43 00
Fax 08-614 38 60

LINKÖPING

Kirsti Parborg
SBAB
Box 353, 581 03 Linköping
[S:t Larsgatan 23]
Tel 013-35 52 50
Fax 013-24 52 11

UMEÅ

SBAB
Box 373, 901 08 Umeå
[Renmarkstorget 10]
Tel 090-71 74 00
Fax 090-77 87 88

PRIVATMARKNAD

Gustav Hoorn,
SBAB
Box 1012, 651 15 Karlstad
[Tingvallagatan 9]
Tel 054-17 44 00
Fax 054-17 44 80

Omslagsbild: Hösten 2001 genomförde SBAB en framgångsrik varumärkeskampanj i Stockholmsområdet. Ett antal annonspelare byggdes om för att under en vecka fungera som "bolånekiosker". Kampanjen utarbetades av byrån TBWA i Stockholm.

Exteriörbilder: Byggnader från Bo 01, Västra Hamnen, Malmö.

Interiörbilder: Från SBABs kontor i Karlstad.



STATENS BOSTADSFINANIERINGSAKTIEBOLAG, SBAB

www.sbab.se