



# **Bokslutskommuniké 2009**

**Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)**

# Bokslutskommuniké 2009

1 januari – 31 december 2009 • Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

- **Rörelseresultatet ökade till 1 289 mnkr (585).**
- **Räntenettet ökade under året och uppgick till 1 519 mnkr (1 141). De totala rörelseintäkterna ökade till 1 974 mnkr (1 127).**
- **Hög efterfrågan på utlåning som ökade med 23% till 225 976 mnkr (183 959).**
- **SBAB:s totala marknadsandel ökade till 9,5% (8,6).**
- **Inlåningen ökade och uppgick till 4 653 mnkr (3 542).**
- **Omkostnaderna uppgick till 578 mnkr (520).**
- **Kreditförlusterna uppgick till 107 mnkr (22). Kreditförlustnivån uppgick till 0,06% (0,01).**
- **Kapitaltäckningsgraden var 9,2% (9,4) och primärkapitalrelationen 7,4% (7,6). Kapitaltäckningsgrad och primärkapitalrelation efter full implementering av Basel II uppgick till 19,7% (16,8) respektive 15,9% (13,5).**
- **SBAB lämnade den 18 december 2009 in en ansökan om tillstånd att bedriva bankrörelse till Finansinspektionen.**

**”Vi har under året haft en stor kundtillströmning och en hög efterfrågan i vår utlåningsverksamhet samtidigt som vi glädjande kan konstatera mycket låga kreditförluster.”**

*Eva Cederbalk, VD SBAB*

## Rörelseresultat

SBAB:s rörelseresultat ökade jämfört med föregående år och uppgick till 1 289 mnkr (585).

Rörelsens intäkter var betydligt högre och ökade med 75% till 1 974 mnkr (1 127). Räntenettet fortsatte att öka och uppgick till 1 519 mnkr (1 141). Rörelseresultatet har belastats med kostnader i samband med emissioner gjorda under svenska statens garantiprogram med 214 mnkr (-) i räntenettet samt med 46 mnkr (-) i provisionsnettot avseende stabilitetsavgift. Den kraftiga efterfrågan och tillväxten i SBAB:s utlåningsverksamhet tillsammans med stabilare upplåningsförutsättningar på de globala kapitalmarknaderna

## Sammanfattning SBAB-koncernen

	Dec 2009	Dec 2008
Räntenetto, mnkr	1 519	1 141
Rörelseresultat, mnkr	1 289	585
Resultat efter skatt, mnkr	951	424
Utlåning, mnkr	225 976	183 959
Osäkra lånefordringar efter individuella reserveringar, mnkr	29	43
Kreditförluster netto, mnkr	107	22
Kreditförlustnivå, % <sup>1)</sup>	0,06	0,01
Volym internationell upplåning, mnkr	129 304	128 326
K/I-tal exkl kreditförluster, % <sup>2)</sup>	29	46
K/I-tal inkl kreditförluster, % <sup>2)</sup>	35	48
Räntabilitet, %	13,8	6,7
Kapitaltäckningsgrad, %	9,2	9,4
Primärkapitalrelation, %	7,4	7,6
Soliditet, %	2,5	2,5
Rating, långfristig upplåning, SBAB		
Standard & Poor's	A+	A+
Moody's	A1	A1
Rating, långfristig upplåning, SCBC		
Standard & Poor's	AAA <sup>3)</sup>	AAA
Moody's	Aaa	Aaa
Rating, kortfristig upplåning, SBAB		
Standard & Poor's	A-1	A-1
Moody's	P-1	P-1
Medelantal anställda under perioden	396	365
varav tillfälligt anställda	28	8

<sup>1)</sup> Kreditförluster i relation till ingående balans för utlåning till allmänheten.

<sup>2)</sup> Kostnader/rörelsens intäkter.

<sup>3)</sup> Den 16 december 2009 satte Standard & Poor's SCBC, tillsammans med 97 andra emittenter av säkerställda obligationer, på CreditWatch.

bidrog positivt till utvecklingen. ”Nettoresultatet av finansiella poster till verkligt värde” uppgick till 495 mnkr (- 26). Marknadsvärdeutvecklingen i obligationer som innehåser i syfte att minska bolagets likviditetsrisk samt derivat och säkringsredovisade poster har bidragit positivt. SBAB har under året förlängt den genomsnittliga löptiden på skuldportföljen vilket medfört att posten påverkats negativt av kostnader för gjorda återköp.

Omkostnaderna uppgick till 578 mnkr (520). En stor del av ökningen förklaras av ökade personalkostnader som uppgick till 309 mnkr (268). Personalkostnaderna har ökat som konsekvens av den höga affärsvolymen och

Alla jämförelsetal inom parentes avser närmast föregående årsskifte.

medelantalet anställda under året ökade med 31 personer. Härutöver har reserveringar gjorts för incitamentsprogram inklusive sociala avgifter på 28 mnkr (8). SBAB:s incitamentsprogram följer de riktlinjer som fastställts av ägaren. SBAB:s styrelse fattar beslut om utbetalning av 2009 års incitamentsprogram senare under våren 2010. SBAB:s styrelse gör en översyn av incitamentsprogrammet med anledning av Finansinspektionens nya föreskrifter och allmänna råd om ersättningspolicy i kreditinstitut, värdepappersbolag och fondbolag (FFFS 2009:6).

Utfallet för övriga omkostnader var 241 mnkr (220). Ökningen av övriga omkostnader exklusive avskrivningar förklaras främst av högre affärsvolym och högre konsultkostnader kopplat till SBAB:s breddning av verksamheten. Mot bakgrund av den mycket höga efterfrågan på bolånemarknaden har SBAB hållit tillbaka marknadsföringsinsatserna varför kostnaderna för marknadsföring minskade med 10 mnkr och uppgick till 45 mnkr (55). Avskrivningarna uppgick till 28 mnkr (32).

### Kreditförluster

Kreditförlusterna ökade och uppgick netto till 107 mnkr (22). Kreditförlustnivån<sup>1)</sup> är trots uppgången fortsatt mycket låg och motsvarar 0,06% (0,01). Ökningen beror främst på ökade nettoreserveringar för förväntade kreditförluster med 98 mnkr (21). Belåningsgraden för villor och bostadsrätter ligger på motsvarande nivå som föregående år. SBAB:s bedömning är dock ett ökat reserveringsbehov för befarade kreditförluster med hänvisning till det osäkra framtida marknadsläget. SBAB har under året skärpt kraven avseende vad kunderna ska ha kvar efter betalda räntor och amorteringar. Vid nyutlåning över 85% ställer SBAB också ökade krav på amorteringar. Konstaterade kreditförluster uppgick till 32 mnkr (11). Av dessa var 17 mnkr (6) individuellt reserverade tidigare år. Dessutom har 3 mnkr (3) erhållits via kreditförlustersättning. Effekter av lågkonjunkturen syns inte nämnvärt i SBAB:s utlåningsverksamhet. SBAB följer utvecklingen noga.

1) Kreditförluster i relation till ingående balans för utlåning till allmänheten.

### Utlåning

Volymutvecklingen under året har varit stark och medfört att marknadsandelen ökat till 9,5% (8,6). Efterfrågan har varit stor inom hela företaget och SBAB har nästan fördubblat årets nyutlåning jämfört med föregående år. Totalt uppgick nyutlåningen till 64 626 mnkr (32 425). Den totala utlåningen till allmänheten uppgick till 225 976 mnkr (183 959), en ökning med 23%.

Privatutlåningen uppgick till 135 842 mnkr (116 823). Nyutlåningen uppgick till 36 403 mnkr (19 164) och SBAB har därmed en fortsatt växande marknadsandel inom privatmarknaden, 8,0% (7,5).

Utlåningen till företag och bostadsrättsföreningar uppgick till 90 134 mnkr (67 136). Nyutlåningen uppgick till 28 223 mnkr (13 261). SBAB:s marknadsandel inom företagsmarknaden ökade till 13,4% (11,4).

### Inlåning

SBAB:s inlåning ökade med 31% och uppgick vid årets slut till 4 653 mnkr (3 542). SBAB har under 2009 breddat sin verksamhet till att även erbjuda inlåning till företag och bostadsrättsföreningar. Kunderna erbjuds inlåningsprodukter med en konkurrenskraftig ränta och enkla produktvillkor.

### Upplåning

SBAB fäster stor vikt vid att ha en väl diversifierad finansieringsportfölj, vilket kräver en aktiv marknadsnärvaro och ett flexibelt produktutbud. Det fjärde kvartalet 2009 karakteriserades av fortsatt ökad stabilitet på de globala penning- och kapitalmarknaderna.

Programutnyttjande	2009-12-31	2008-12-31
Svenskt certifikatprogram	14,3 mdkr	11,8 mdkr
Svenska säkerställda obligationer	83,9 mdkr	56,6 mdkr
European Commercial Paper Programme	1 176 mn USD	510 mn USD
US Commercial Paper Programme	200 mn USD	75 mn USD
Euro Medium Term Note Programme	8 867 mn USD	7 097 mn USD
Euro Medium Term Covered Note Programme	5 175 mn EUR	5 994 mn EUR
Svenska statens garantiprogram	21,4 mdkr	-

Låneportfölj	Dec 2009		Dec 2008	
	SBAB-koncernen*	Koncernen inkl hela FriSpar	SBAB-koncernen*	Koncernen inkl hela FriSpar
mnkr				
Privatutlåning	135 842	139 966	116 823	117 931
- nyutlåning	36 403	39 091	19 164	21 222
Företagsutlåning (inkl. bostadsrättsföreningar)	90 134	90 218	67 136	67 236
- nyutlåning	28 223	28 223	13 261	13 261
<b>Summa</b>	<b>225 976</b>	<b>230 184</b>	<b>183 959</b>	<b>185 167</b>
- nyutlåning	64 626	67 314	32 425	34 483

\* I SBAB-koncernen konsolideras FriSpar till 51% enligt klyvningsmetoden.

SBAB och det helägda dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), SCBC, har varit anslutna till svenska statens garantiprogram för medelfristig upplåning. Mot bakgrund av bättre fungerande finansiella marknader valde SBAB och SCBC att inte förlänga deltagandet i garantiprogrammet efter den 31 oktober 2009 då regeringen förlängde möjligheten att delta till och med den 30 april 2010. Emissioner under det statliga garantiprogrammet skedde i SBAB och totalt utestående emitterad volym under programmet uppgick till 21 386 mnkr (-). SBAB har under 2009 återköpt statsgaranterade värdepapper till ett nominellt värde av 6 458 mnkr.

Det totala bokförda värdet av utestående emitterade värdepapper var 249 095 mnkr (198 643).

### Kapitaltäckning och risk

SBAB redovisar kreditrisk i huvudsak enligt intern riskklassificeringsmetod (IRK-metod) och operativ risk samt marknadsrisk enligt schablonmetod. Kapitalkvoten med hänsyn taget till övergångsregler uppgick för SBAB-koncernen till 1,15 (1,17), kapitaltäckningsgraden till 9,2% (9,4) och primärkapitalrelationen till 7,4% (7,6). Efter full implementering av Basel II, utan hänsyn till övergångsregler, uppgår kapitaltäckningsgraden enligt Pelare 1 till 19,7% (16,8) och primärkapitalrelationen till 15,9% (13,5). Årets resultat ingår vid beräkning av primärt och totalt kapital.

Modellen för beräkningen av internt beräknat kapitalbehov har justerats under 2009 avseende buffertkapitalets storlek. Jämförelsetalet per december 2008 har justerats ned med 34 mnkr i enlighet med justeringen i modellen.

Internt beräknat kapitalbehov uppgår per den 31 december 2009 till 6 939 mnkr (5 986). En ökning av portföljen medför naturligt en större total kreditriskexponering. Den beräknade förväntade förlusten har ökat i kreditriskmodellen.

En parallellflyttning av avkastningskurvan med plus en procentenhet skulle den 31 december 2009 ha medfört en minskning av nettovärdet av SBAB:s räntebärande tillgångar och skulder, inklusive derivattransaktioner, med 42,5 mnkr.

### Likviditetsportfölj

SBAB:s likviditetsportfölj är en likviditetsreserv vars syfte är att hantera likviditets- och finansieringsrisk. Portföljen uppgick till 32,0 mdkr (31,5) och består av tillgångar klassificerade som "Lånefordringar och kundfordringar" 19,4 mdkr (23,1) och "Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen" 12,6 mdkr (8,4).

Avsikten med innehavet av värdepapperna i likvidi-

tetsportföljen är långsiktigt. Portföljen består enbart av papper med minst en högsta rating, det vill säga Aaa från Moody's och/eller AAA från Standard & Poor's. SBAB:s likviditetsportfölj har aldrig haft någon exponering mot USA, mot amerikanska tillgångar eller mot bostadslån som inte är klassade som "prime". För att hantera valutarisk och ränterisk i likviditetsportföljen har derivat ingåtts.

### Händelser efter balansdagens utgång

➔ SBAB och Folksam har inlett ett samarbete där Folksam kommer att erbjuda SBAB:s bolån i ett antal produktpaket riktade till Folskams kunder.

### Utveckling fjärde kvartalet 2009 jämfört med tredje kvartalet 2009

SBAB:s utlåning till allmänheten har haft en positiv utveckling under året, vilken har fortsatt under sista kvartalet 2009. Fjärde kvartalets ökning av utlåningen till allmänheten uppgick till 10 860 mnkr (12 975). Ökningen i privatutlåningen uppgick till 6 048 mnkr (4 703). SBAB:s marknadsandel på privatmarknaden uppgick till 8,0% (7,9). Utlåning till företag och bostadsrättsföreningar ökade med 4 812 mnkr (8 272). SBAB:s marknadsandel på företagsmarknaden uppgick till 13,4% (13,0).

Inlåningen från SBAB:s sparprodukter fortsätter att öka men i en något långsammare takt. Ökningen för det fjärde kvartalet uppgår till 225 mnkr (243).

Räntenettet förbättrades till 457 mnkr (407). Totala rörelseintäkter uppgick till 397 mnkr (684). De lägre rörelseintäkterna under det fjärde kvartalet i jämförelse med föregående kvartal förklaras främst av ett negativt bidrag från posten "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde", där det tredje kvartalet hade ett relativt stort positivt bidrag från motsvarande post. Omkostnaderna har under det fjärde kvartalet ökat med 23% och uppgick till 157 mnkr (128). Kreditförlusterna var högre under det fjärde kvartalet i jämförelse med det tredje och uppgick till 42 mnkr (14). Ökningen är främst hänförlig till de befarade kreditförlusterna.

Periodens rörelseresultat minskade relativt det tredje kvartalet och uppgick till 198 mnkr (542).

Kapitaltäckningsgraden uppgick till 9,2% (9,6) och primärkapitalrelationen till 7,4% (7,7).

### Moderbolagets utveckling 2009

Utlåningen till allmänheten i moderbolaget uppgick till 48 225 mnkr (24 910). Moderbolagets resultatutveckling är bättre i relation till föregående års utfall. Rörelsens intäkter uppgick till 1 513 mnkr (557). Utvecklingen förklaras

främst av förändringar i posten "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde". Räntenettet blev 683 mnkr (270). Omkostnaderna ökade och uppgick till 571 mnkr (514). Kreditförlusterna ökade under året och uppgick till 82 mnkr (4). Rörelseresultatet uppgick till 860 mnkr (39). Moderbolaget har en mycket god kapitaltäckning. Primärkapitalrelation och kapitaltäckningsgrad uppgick till 24,5% (27,2) respektive 30,7% (35,3).

## Redovisningsprinciper

SBAB-koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Utöver dessa redovisningsstandarder beaktas även Finansinspektionens redovisningsföreskrifter, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKl) samt de krav som finns i Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 1.2 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och för moderbolaget RFR 2.2 Kompletterande redovisningsregler för juridiska personer.

Denna bokslutskommuniké uppfyller de krav som ställs enligt IAS 34 Delårsrapportering och den nya utformningen av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

I enlighet med ändringen i IAS 1 redovisas intäkter och kostnader i två räkningar, en resultaträkning och en rapport över totalresultat. I rapporten över totalresultatet ingår övrigt totalresultat som består av transaktioner som fram till bokslutet 2008 redovisades direkt i eget kapital. Dessa komponenter presenteras inte längre i rapporten över förändringar i eget kapital då denna endast ska innehålla transaktioner med företagets aktieägare.

Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2008, med undantag för att SBAB nu tillämpar IFRS 8 Rörelsesegment istället för IAS 14 Segmentrapportering. Dessutom har SBAB bytt redovisningsprincip när det gäller IAS 19 Ersättning till anställda.

Ett rörelsesegment är enligt IFRS 8 en del av ett företag, vilken kan ådra sig intäkter och kostnader. Det ska finnas fristående finansiell information tillgänglig och rörelseresultatet ska regelbundet granskas och följas upp av företagets högste verkställande beslutsfattare. Den högste verkställande beslutsfattaren, i SBAB VD:n, är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. SBAB har identifierat tre rörelsesegment: Konsument, Företag och Finans. Rörelsesegmenten överensstämmer med hur SBAB:s organisation ser ut och även med de segment som tidigare har presenterats i enlighet med IAS 14. Overheadkostnader/indirekta kostnader har fördelats ut till segmenten med hjälp av relevanta fördelningsnycklar.

SBAB har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Båda dessa planer har tidigare, på grund av informationsbrist, redovisats som avgiftsbestämda pensionsplaner. Den information som nu kan inhämtas angående den förmånsbestämda planen är utformad på ett sätt som gör det möjligt att redovisa den som förmånsbestämd enligt IAS 19, från och med 2009-01-01. I enlighet med övergångsbestämmelserna till IAS 19 redovisas den förmånsbestämda skulden direkt, enligt IAS 8. Pensionsskulden under posten "Avsättningar" per 2009-01-01 är beräknad till 76 mnkr (94 mnkr inklusive särskild löneskatt). Med hänsyn till uppskjuten skatt påverkas balanserad vinst med 70 mnkr.

## Finansiell information

	2010
Årsredovisning 2009	31 mars
Årsstämma	21 april
Delårsrapport januari-mars	29 april
Delårsrapport januari-juni	23 juli
Delårsrapport januari-september	29 oktober

Stockholm den 4 februari 2010

Eva Cederbalk  
Verkställande direktör

# Resultaträkning

mnkr	Koncernen				Moderbolaget	
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Ränteintäkter	6 043	11 222	1 074	2 987	2 294	4 445
Räntekostnader	(4 524)	(10 081)	(617)	(2 777)	(1 611)	(4 175)
<b>Räntenetto</b>	<b>1 519</b>	<b>1 141</b>	<b>457</b>	<b>210</b>	<b>683</b>	<b>270</b>
Erhållna utdelningar	-	-	-	-	9	-
Provisionsintäkter	44	45	17	11	90	73
Provisionskostnader	(90)	(33)	(31)	(7)	(40)	(18)
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde (Not 1)	495	(26)	(46)	196	356	(143)
Övriga rörelseintäkter	6	0	0	0	415	375
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 974</b>	<b>1 127</b>	<b>397</b>	<b>410</b>	<b>1 513</b>	<b>557</b>
Personalkostnader	(309)	(268)	(81)	(72)	(308)	(268)
Övriga kostnader	(241)	(220)	(68)	(67)	(250)	(230)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(28)	(32)	(8)	(8)	(13)	(16)
<b>Summa kostnader före kreditförluster</b>	<b>(578)</b>	<b>(520)</b>	<b>(157)</b>	<b>(147)</b>	<b>(571)</b>	<b>(514)</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>	<b>1 396</b>	<b>607</b>	<b>240</b>	<b>263</b>	<b>942</b>	<b>43</b>
Kreditförluster, netto (Not 2)	(107)	(22)	(42)	(23)	(82)	(4)
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 289</b>	<b>585</b>	<b>198</b>	<b>240</b>	<b>860</b>	<b>39</b>
Skatt	(338)	(161)	(52)	(64)	(224)	16
<b>Årets resultat</b>	<b>951</b>	<b>424</b>	<b>146</b>	<b>176</b>	<b>636</b>	<b>55</b>

# Rapport över totalresultat

mnkr	Koncernen				Moderbolaget	
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
<b>Årets resultat</b>	<b>951</b>	<b>424</b>	<b>146</b>	<b>176</b>	<b>636</b>	<b>55</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>						
<b>Intäkter/kostnader redovisade direkt i eget kapital</b>						
Förändring i omklassificerade finansiella tillgångar, efter skatt	67	(203)	13	(15)	67	(203)
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt	(3)	(15)	0	(12)	(3)	(15)
<b>Årets övriga totalresultat, efter skatt</b>	<b>64</b>	<b>(218)</b>	<b>13</b>	<b>(27)</b>	<b>64</b>	<b>(218)</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>1 015</b>	<b>206</b>	<b>159</b>	<b>149</b>	<b>700</b>	<b>(163)</b>

# Balansräkning

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	0	0	0
Belåningsbara statskskuldförbindelser m m	8 098	10	8 098	10
Utlåning till kreditinstitut (Not 3)	9 054	12 570	37 070	33 094
Utlåning till allmänheten (Not 4)	225 976	183 959	48 225	24 910
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	2 590	3 270	(23)	(41)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	32 412	31 787	32 412	31 787
Derivatinstrument (Not 6)	15 123	20 649	10 375	11 694
Aktier och andelar i joint ventures	-	-	510	510
Aktier och andelar i koncernföretag	-	-	9 600	9 600
Uppskjutna skattefordringar	-	24	-	-
Immateriella anläggningstillgångar	39	48	6	12
Materiella anläggningstillgångar	22	12	22	12
Övriga tillgångar	65	228	43	1 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	696	737	480	506
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>294 075</b>	<b>253 294</b>	<b>146 818</b>	<b>113 780</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>				
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	16 339	29 692	8 707	14 449
Inlåning från allmänheten	4 653	3 542	4 653	3 542
Emitterade värdepapper m m	249 095	198 643	109 749	72 872
Derivatinstrument (Not 6)	8 330	7 543	10 424	9 312
Övriga skulder	331	172	922	1 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 066	3 604	869	924
Avsättningar	333	-	373	354
Efterställda skulder	3 551	3 666	3 551	3 666
<b>Summa skulder</b>	<b>286 698</b>	<b>246 862</b>	<b>139 248</b>	<b>106 461</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond	-	-	392	392
Övriga reserver/Fond för verkligt värde	(140)	(204)	(140)	(204)
Balanserad vinst	4 608	4 254	4 724	5 118
Årets resultat	951	424	636	55
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 377</b>	<b>6 432</b>	<b>7 570</b>	<b>7 319</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>294 075</b>	<b>253 294</b>	<b>146 818</b>	<b>113 780</b>

# Förändringar i eget kapital

## Koncernen

mnkr	Aktiekapital	Övriga reserver	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2009-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>(204)</b>	<b>4 678</b>		<b>6 432</b>
Förändrad redovisningsprincip, IAS 19			(70)		(70)
<b>Justerad ingående balans per 2009-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>(204)</b>	<b>4 608</b>		<b>6 362</b>
Summa totalresultat för året		64		951	1 015
<b>Utgående balans per 2009-12-31</b>	<b>1 958</b>	<b>(140)</b>	<b>4 608</b>	<b>951</b>	<b>7 377</b>
<b>Ingående balans per 2008-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>14</b>	<b>4 254</b>		<b>6 226</b>
Summa totalresultat för året		(218)		424	206
<b>Utgående balans per 2008-12-31</b>	<b>1 958</b>	<b>(204)</b>	<b>4 254</b>	<b>424</b>	<b>6 432</b>

## Moderbolaget

mnkr	Aktiekapital	Reserv-fond	Fond för verkligt värde	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2009-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>392</b>	<b>(204)</b>	<b>5 173</b>		<b>7 319</b>
Summa totalresultat för året			64		636	700
Lämnat koncernbidrag				(449)		(449)
<b>Utgående balans per 2009-12-31</b>	<b>1 958</b>	<b>392</b>	<b>(140)</b>	<b>4 724</b>	<b>636</b>	<b>7 570</b>
<b>Ingående balans per 2008-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>392</b>	<b>14</b>	<b>3 966</b>		<b>6 330</b>
Summa totalresultat för året			(218)		55	(163)
Erhållet koncernbidrag				1 152		1 152
<b>Utgående balans per 2008-12-31</b>	<b>1 958</b>	<b>392</b>	<b>(204)</b>	<b>5 118</b>	<b>55</b>	<b>7 319</b>

# Kassaflödesanalys

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 377</b>	<b>10 140</b>	<b>5 986</b>	<b>3 124</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(6 487)	853	(4 427)	5 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(28)	(19)	(1 217)	(3 114)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	403	1 600	403
<b>Ökning/minskning av likvida medel</b>	<b>(6 515)</b>	<b>1 237</b>	<b>(4 044)</b>	<b>2 862</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 862</b>	<b>11 377</b>	<b>1 942</b>	<b>5 986</b>

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



# Noter

## Not 1 Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Vinster/förluster på räntebärande finansiella instrument				
- Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	432	(146)	432	(146)
- Säkringsredovisade poster	1 147	(1 672)	357	(444)
- Derivatinstrument	(321)	1 650	(359)	454
- Lånefordringar	190	32	50	4
- Skulder värderade till verkligt värde	-	(2)	-	(2)
- Övriga finansiella skulder	(949)	119	(121)	0
Vinster/förluster på aktier och andelar	-	0	-	0
Valutaomräkningseffekter	(4)	(7)	(3)	(9)
<b>Summa</b>	<b>495</b>	<b>(26)</b>	<b>356</b>	<b>(143)</b>

## Not 2 Kreditförluster, netto

### Koncernen

#### FÖRETAGSMARKNAD

mnkr	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
INDIVIDUELL RESERVERING FÖRETAGSMARKNADSLÅN		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	9	2
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(11)	(2)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	7	15
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(1)	(0)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(17)	(41)
Garantier	6	16
<b>Årets nettokostnad för individuella reserveringar företagsmarknadslån</b>	<b>(7)</b>	<b>(10)</b>
GRUPPVIS RESERVERING FÖRETAGSMARKNADSLÅN		
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	13	(28)
Garantier	(3)	2
<b>Årets nettokostnad för gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån</b>	<b>10</b>	<b>(26)</b>

#### PRIVATMARKNAD

mnkr	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
INDIVIDUELL RESERVERING PRIVATMARKNADSLÅN		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	7	4
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(6)	(4)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	6	9
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(0)	(2)
Garantier	-	-
<b>Årets nettokostnad för individuella reserveringar privatmarknadslån</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
GRUPPVIS RESERVERING PRIVATMARKNADSLÅN		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	16	5
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(2)	(1)
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	96	42
Garantier	(13)	5
<b>Årets nettokostnad för gruppvisa reserveringar privatmarknadslån</b>	<b>97</b>	<b>51</b>
<b>ÅRETS NETTOKOSTNAD FÖR KREDITFÖRLUSTER</b>	<b>107</b>	<b>22</b>

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

### Not 3 Utlåning till kreditinstitut

Av moderbolagets utlåning till kreditinstitut avser 26 626 mnkr (19 426) fordran på det helägda dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ). Denna fordran är efterställd i händelse av konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion, vilket innebär att betalning erhålls först efter att övriga borgenärer i dotterbolaget fått betalt.

### Not 4 Utlåning till allmänheten

Koncernen mnkr	2009-12-31		2008-12-31	
	Utlåning	Reserv	Utlåning	Reserv
Villor och fritidshus	86 588	(145)	80 320	(108)
Bostadsrätter	49 500	(101)	36 653	(42)
Bostadsrättsföreningar	49 018	(71)	34 901	(80)
Privata flerbostadshus	25 272	(26)	21 035	(25)
Kommunala flerbostadshus	8 178	-	5 046	-
Kommersiella fastigheter	7 763	-	6 259	-
Reserv för sannolika kreditförluster	(343)		(255)	
<b>Summa</b>	<b>225 976</b>	<b>(343)</b>	<b>183 959</b>	<b>(255)</b>

Osäkra och oreglerade lånefordringar	2009-12-31	2008-12-31
a) Osäkra lånefordringar	104	138
b) Oreglerade lånefordringar* som ingår i osäkra lånefordringar	26	17
c) Oreglerade lånefordringar* som inte ingår i osäkra lånefordringar	331	297
d) Individuella reserveringar lånefordringar	75	95
e) Gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån	38	25
f) Gruppvisa reserveringar privatmarknadslån	230	135
g) Totala reserveringar (d+e+f)	343	255
h) Osäkra lånefordringar efter individuella reserveringar (a-d)	29	43
i) Reserveringsgrad avseende individuella reserveringar (d/a)	72%	69%

\* vars kassaflöden förfallit >60 dagar.

I vissa samarbeten på utlåningssidan finns möjlighet för samarbetspartnern att förvärva förmedlade krediter.

### Not 5 Klassificering av finansiella instrument

Koncernen 2009-12-31, mnkr	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Säkrings- redovisade derivat- instrument	Låne- fordringar	Summa
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker			0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	8 098			8 098
Utlåning till kreditinstitut			9 054	9 054
Utlåning till allmänheten			225 976	225 976
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar			2 590	2 590
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13 011		19 401	32 412
Derivatinstrument	2 888	12 235		15 123
Övriga tillgångar			65	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	351		345	696
<b>Summa</b>	<b>24 348</b>	<b>12 235</b>	<b>257 431</b>	<b>294 014</b>

Finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Säkrings- redovisade derivat- instrument	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder till kreditinstitut			16 339	16 339
Inlåning från allmänheten			4 653	4 653
Emitterade värdepapper m m			249 095	249 095
Derivatinstrument	2 224	6 106		8 330
Övriga skulder			331	331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			4 066	4 066
Efterställda skulder			3 551	3 551
<b>Summa</b>	<b>2 224</b>	<b>6 106</b>	<b>278 035</b>	<b>286 365</b>

**Not 5** forts.**Moderbolaget**  
2009-12-31, mnkr

<b>Finansiella tillgångar</b>	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Säkringsredovisade derivatinstrument	Lånefordringar	Summa
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker			0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	8 098			8 098
Utlåning till kreditinstitut			37 070	37 070
Utlåning till allmänheten			48 225	48 225
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar			(23)	(23)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13 011		19 401	32 412
Derivatinstrument	7 756	2 619		10 375
Övriga tillgångar			43	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	351		129	480
<b>Summa</b>	<b>29 216</b>	<b>2 619</b>	<b>104 845</b>	<b>136 680</b>

<b>Finansiella skulder</b>	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Säkringsredovisade derivatinstrument	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder till kreditinstitut			8 707	8 707
Inlåning från allmänheten			4 653	4 653
Emitterade värdepapper m m			109 749	109 749
Derivatinstrument	8 047	2 377		10 424
Övriga skulder			922	922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			869	869
Efterställda skulder			3 551	3 551
<b>Summa</b>	<b>8 047</b>	<b>2 377</b>	<b>128 451</b>	<b>138 875</b>

Den omklassificerade portföljens verkliga värde per den 1 juli 2008 uppgick till 21,7 mdkr. Fond för verkligt värde hänförlig till tillgångarna uppgick till -200 mnkr netto efter skatt vid samma tidpunkt. Det verkliga värdet på tillgångarna skulle, om de fortsatt redovisats som "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning", uppgå till 18,4 mdkr per 31 december 2009. Det bokförda värdet per 31 december 2009 uppgår till 19,4 mdkr. Fond för verkligt värde hänförlig till de omklassificerade tillgångarna skulle vid samma tidpunkt ha uppgått till -0,8 mdkr netto efter skatt om tillgångarna fortsatt redovisats som "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning". Fonden uppgår till -136 mnkr netto efter skatt per 31 december 2009. Fonden har efter omklassificeringstidpunkten lösts upp med 116,9 mnkr före skatt och valutakursförändringar har påverkat värdet med -25,0 mnkr före skatt.

**Not 6** Derivatinstrument

<b>Koncernen</b>	Tillgångar till verkligt värde	Skulder till verkligt värde	Summa nominellt belopp
2009-12-31, mnkr			
Ränterelaterade	7 285	5 596	330 265
Valutarelaterade	7 838	2 734	132 856
<b>Summa</b>	<b>15 123</b>	<b>8 330</b>	<b>463 121</b>

<b>Moderbolaget</b>	Tillgångar till verkligt värde	Skulder till verkligt värde	Summa nominellt belopp
2009-12-31, mnkr			
Ränterelaterade	7 900	7 718	502 274
Valutarelaterade	2 475	2 706	88 669
<b>Summa</b>	<b>10 375</b>	<b>10 424</b>	<b>590 943</b>

## Not 7 Rörelsesegment

Koncernen mnkr	Jan-dec 2009				Jan-dec 2008			
	Konsument	Företag	Finans	SBAB	Konsument	Företag	Finans	SBAB
<b>Riskjusterad resultaträkning</b>								
Riskjusterade intäkter	759	161	1 001	1 921	647	144	252	1 043
Riskjusterade kostnader	(451)	(127)	(92)	(670)	(458)	(76)	(64)	(598)
Skatt	(81)	(9)	(239)	(329)	(53)	(19)	(53)	(125)
<b>Riskjusterad vinst efter skatt</b>	<b>227</b>	<b>25</b>	<b>670</b>	<b>922</b>	<b>136</b>	<b>49</b>	<b>135</b>	<b>320</b>
<b>RAROC*, efter skatt</b>	<b>7,8%</b>	<b>2,3%</b>	<b>42,4%</b>	<b>16,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,8%</b>	<b>18,5%</b>	<b>7,5%</b>

\*Risk Adjusted Return On (economic) Capital, dvs riskjusterad avkastning efter skatt

Upplysningar för rörelsesegmenten är riskjusterade. I den riskjusterade resultatuppföljningen ersätts förräntning på redovisat eget kapital med förräntning på ekonomiskt kapital. Ekonomiskt kapital utgörs av det kapital som SBAB bedömer krävs för att täcka oförväntade förluster under det kommande året. Ekonomiskt kapital är per 2009-12-31 lägre än redovisat eget kapital, vilket gör att avkastningen på eget kapital i den riskjusterade resultaträkningen blir lägre. Redovisade kreditförluster ersätts av förväntade förluster inom riskjusterade kostnader. Förväntade förluster erhålls genom att i modeller för kreditrisk beräknas risken för varje enskilt lån utifrån utfallet under en längre tidsperiod, till skillnad mot redovisade kreditförluster. För mer information om ekonomiskt kapital och förväntade förluster, se [www.sbab.se](http://www.sbab.se) / Om SBAB / Investor Relations / Risk.

Nedan presenteras en avstämning mellan SBAB:s riskjusterade resultaträkning (enligt ovan) och SBAB:s externa resultat.

mnkr	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
	SBAB	SBAB
<b>Avstämning</b>		
Riskjusterade intäkter	1 921	1 043
Justering till förräntning på redovisat eget kapital	53	84
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 974</b>	<b>1 127</b>
Riskjusterade kostnader	(670)	(598)
Justering till redovisade kreditförluster	(15)	56
<b>Omkostnader och kreditförluster</b>	<b>(685)</b>	<b>(542)</b>
Riskjusterat resultat före skatt	1 251	445
Skatt enligt riskjusterad resultaträkning	(329)	(125)
<b>Riskjusterad vinst efter skatt</b>	<b>922</b>	<b>320</b>
Rörelseresultat	1 289	585
Redovisad skatt	(338)	(161)
<b>Årets vinst efter skatt</b>	<b>951</b>	<b>424</b>

Upplysningar som tidigare lämnats, i enlighet med IAS 14, baserar sig på SBAB:s externa resultat, till skillnad från upplysningar som lämnas enligt ovan (i enlighet med IFRS 8), vilket utgör det riskjusterade resultatet.

mnkr	2009-12-31				2008-12-31			
	Konsument	Företag	Finans	SBAB	Konsument	Företag	Finans	SBAB
<b>Tillgångar</b>								
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m			8 098	8 098			10	10
Utlåning till kreditinstitut	3 772	187	5 095	9 054	1 260	85	11 225	12 570
Utlåning till allmänheten	184 789	41 187		225 976	151 644	32 315		183 959
Derivatinstrument			15 123	15 123			20 649	20 649

Ovanstående tabell visar de redovisade tillgångar som berörs av väsentliga förändringar sedan 2008-12-31.

## Kapitalbas

### Koncernen

mnkr	2009-12-31	2008-12-31
<b>Primärt kapital</b>		
Eget kapital	7 517	6 637
Primärkapitaltillskott	994	994
Minoritetsintresse	492	500
<b>Summa primärt kapital brutto</b>	<b>9 003</b>	<b>8 131</b>
Avgår övriga immateriella tillgångar	(39)	(48)
Avgår uppskjutna skattefordringar	-	(24)
Avdrag enligt 3 kap. 8 § Kapitältäckningslagen	(116)	(411)
<b>Summa primärt kapital netto</b>	<b>8 848</b>	<b>7 648</b>
<b>Supplementärt kapital</b>		
Eviga förlagslån	-	-
Tidsbundna förlagslån	2 260	2 260
Avdrag enligt 3 kap. 8 § Kapitältäckningslagen	(115)	(410)
<b>Summa supplementärt kapital</b>	<b>2 145</b>	<b>1 850</b>
Utvidgad del av kapitalbasen	-	-
Avdrag från hela kapitalbasen	-	-
<b>Belopp för kapitalbas netto efter avdragsposter och gränsvärden</b>	<b>10 993</b>	<b>9 498</b>

## Kapitalkrav

### Koncernen

mnkr	2009-12-31	2008-12-31
<b>Kreditrisk som redovisas enligt IRK-metoden</b>		
- Företagsexponeringar	2 014	1 577
- Hushållsexponeringar	889	672
<b>Summa kreditrisk enligt IRK-metoden</b>	<b>2 903</b>	<b>2 249</b>
<b>Kreditrisk som redovisas enligt schablonmetoden</b>		
- Exponeringar mot stater och centralbanker	0	0
- Exponeringar mot kommuner och därmed jämförliga samfälligheter	0	0
- Institutsexponeringar	188	978
- Företagsexponeringar	1 044	980
- Hushållsexponeringar	23	14
- Oreglerade poster	1	1
- Övriga poster	5	4
<b>Summa kreditrisk enligt schablonmetoden</b>	<b>1 261</b>	<b>1 977</b>
<b>Risker i handelslagret</b>	<b>158</b>	<b>149</b>
<b>Operativ risk</b>	<b>140</b>	<b>143</b>
<b>Valutarisk</b>	-	-
<b>Råvarurisk</b>	-	-
<b>Totalt minimikapitalkrav</b>	<b>4 462</b>	<b>4 518</b>
Tillägg under en övergångsperiod	5 120	3 577
<b>Kapitalkrav inklusive tillägg</b>	<b>9 582</b>	<b>8 095</b>

## Kapitältäckning

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Primärkapital	8 848	7 648	8 647	7 287
Totalt kapital	10 993	9 498	10 855	9 481
<b>Med övergångsregler:</b>				
Risikvägda tillgångar	119 776	101 182	35 311	26 840
Primärkapitalrelation	7,4%	7,6%	24,5%	27,2%
Kapitältäckningsgrad	9,2%	9,4%	30,7%	35,3%
Kapitalkvot	1,15	1,17	3,84	4,42
<b>Utan övergångsregler:</b>				
Risikvägda tillgångar	55 780	56 474	29 147	23 666
Primärkapitalrelation	15,9%	13,5%	29,7%	30,8%
Kapitältäckningsgrad	19,7%	16,8%	37,2%	40,1%
Kapitalkvot	2,46	2,10	4,66	5,01

Vid beräkning av kapitältäckningsgrad och kapitalkvot konsolideras FriSpar Bolån AB som ett dotterbolag, till skillnad mot i koncernredovisningen där FriSpar Bolån AB konsolideras enligt klyvningsmetoden. Det beror på skillnader mellan regelverken för kapitältäckning och stora exponeringar samt IFRS.

# Granskningsrapport

Till styrelsen i Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)  
Org nr 556253-7513

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogade bokslutskommuniké för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), org nr 556253-7513, för perioden 2009-01-01– 2009-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översikt-

liga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundad på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade bokslutskommunikén inte, i all väsentlighet, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och för moderbolagets del i enlighet med lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag.

Stockholm den 4 februari 2010  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg  
Auktoriserad revisor



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)