

Årsredovisning 2009

med Hållbarhetsredovisning



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)



Finansiell information 2010

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

Bokslutskommuniké 2009	5 februari
Årsredovisning 2009	31 mars
Årsstämma	21 april
Delårsrapport januari-mars	29 april
Delårsrapport januari-juni	23 juli
Delårsrapport januari-september	29 oktober

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)
org.nr. 556253-7513

Innehåll

Året 2009 i korthet	1
VD har ordet	2
Affärsmodell	3
Omvärld	4

Hållbarhetsredovisning 6

Strategi	7
Ansvar, styrning och redovisning	7
Ekonomiskt ansvar	8
Socialt ansvar	8
Miljöansvar	11
Intressentdialog	12
Revisors rapport	15

Förvaltningsberättelse 16

Organisation	17
Utlåning	18
Inlåning	21
Upplåning	22
Resultat	24
Femårsöversikt	26

Finansiella rapporter 27

Riskhantering	28
Resultaträkning	46
Balansräkning	47
Förändringar i eget kapital	48
Kassaflödesanalys	49
Redovisningsprinciper	50
Noter	55

Förvaltningsberättelse, forts. 79

Vinstdisposition	79
Revisionsberättelse	80

Bolagsstyrningsrapport 82

Styrelseordförandens kommentar	82
Bolagsstyrningsrapport	82
Granskningsrapport	86
Styrelse	87
Företagsledning och Revisor	88

Adresser

Omslagets insida

Året 2009 i korthet

- SBAB:s rörelseresultat ökade jämfört med föregående år och uppgick till 1 289 mnkr (585). SBAB:s totala utlåning ökade med 23% till 226,0 mdkr (184,0). SBAB:s marknadsandel inom utlåning fortsatte att öka till 9,5% (8,6). Även SBAB:s inlåningsvolym ökade och uppgick till 4,7 mdkr (3,5). Kreditförlustnivån är fortsatt mycket låg och motsvarar 0,06% (0,01) av utlåningsvolymen.
- SBAB har under året breddat verksamheten till att erbjuda inlåning till företag och bostadsrättsföreningar. Inlåningsprodukterna har en konkurrenskraftig ränta och enkla produktvillkor.
- SBAB lämnade den 18 december 2009 in en ansökan till Finansinspektionen om tillstånd att bedriva bankrörelse.
- SBAB har inlett samarbeten med fastighetsmäklarna Erik Olsson och Svenska Mäklarhuset. Genom samarbetena når SBAB nya målgrupper på en bredare marknad.
- SBAB är det tredje mest ansedda företaget bland svenska finansiella aktörer enligt en undersökning som utförts av Nordic Brand Academy.
- SBAB och dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), SCBC, anslöt sig i början på året till svenska statens garantiprogram för medelfristig upplåning. Mot bakgrund av bättre fungerande finansiella marknader valde SBAB och SCBC att under hösten 2009 inte förlänga deltagandet i garantiprogrammet.

Sammanfattning SBAB-koncernen

	2009	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, % ¹⁾	0,06	0,01
K/I-tal exkl kreditförluster, % ²⁾	29	46
K/I-tal inkl kreditförluster, % ²⁾	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 ³⁾	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

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

²⁾ Kostnader/rörelsens intäkter.

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



VD har ordet

"Vi har haft en mycket stor kundtillströmning och en mycket hög efterfrågan i vår utlåningsverksamhet. Det visar att kunderna uppskattar vår kompetens, våra enkla produktvillkor och vår goda service."



Utlåning

När finanskrisen slog till på allvar i slutet av 2008 rådde osäkerhet om hur 2009 skulle utvecklas avseende efterfrågan på bostadsfinansiering. Det visade sig dock att den totala bolånemarknaden ökade kraftigt bland annat beroende på Riksbankens kraftiga sänkningar av styrräntan.

SBAB:s kreditbedömning är mycket noggrann och vi har under året ytterligare skärpt kreditvillkoren. Med omtanke om kunden är det SBAB:s ansvar som kreditgivare att förvissa oss om att våra kunder klarar betydligt högre räntenivåer än dagens nivåer. En god kreditbedömningsprocess tillsammans med en noggrann riskhantering har möjliggjort att vi kunnat tillmötesgå våra kunder även när marknaden har varit tuff. Det tror vi är en mycket viktig förklaring till den framgång vi haft under året.

Vår kompetens och långa erfarenhet inom bolån och fastighetsfinansiering har gjort att vi fått nya kunder och ytterligare stärkt relationerna med befintliga kunder.

Inlåning

Vi har en fortsatt tillväxt i vår inlåningsvolym till privatpersoner och många nya sparkonton har öppnats under året.

Vi har breddat vår verksamhet till att även erbjuda inlåning till företag och bostadsrättsföreningar. Våra inlåningsprodukter har en konkurrenskraftig ränta med enkla villkor.

Upplåning

En väl diversifierad upplåning är mycket viktig för SBAB. Vi har under året varit aktiva på den internationella kapitalmarknaden och vi har lyckats väl med att fortsätta diversifieringsarbetet. Ett flertal emissioner har genomförts i både svensk och internationell valuta.

SBAB och dotterbolaget SCBC anslöt sig under året till svenska statens garantiprogram för medelfristig upplåning. Mot bakgrund av bättre fungerande finansiella marknader valde SBAB och SCBC att under hösten 2009 inte förlänga deltagandet i garantiprogrammet.

Hållbar utveckling

En fortsatt framgång för SBAB kräver att våra kunder och allmänheten har förtroende för att vi bedriver vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt. Vi har under året som gått integrerat det vi kallar "Corporate Responsibility" i företagets affärsplan. Vi anser att det är det bästa sättet att bedriva ett långsiktigt och aktivt arbete med frågor som är kopplade till hållbar utveckling. Vi kommer under 2010 fortsätta utbilda alla medarbetare om SBAB:s CR-strategi.

Utvidgat uppdrag

Den 22 april fick SBAB genom ett riksdagsbeslut möjlighet att utöka verksamheten till bankrörelse, fondverksamhet och annan finansiell verksamhet. Den 18 december 2009 lämnade SBAB in en ansökan till Finansinspektionen om tillstånd att bedriva bankrörelse.

Kunder och medarbetare

Det är glädjande att vi i år igen är den finansiella aktör som har de mest nöjda kunderna bland institutionskunder (bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag) enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI). Även bland privatkunder når vi en bra placering.

Med anledning av SBAB:s stora kundtillströmning har vi under året anställt flera nya medarbetare för att kunna fortsätta upprätthålla en hög servicenivå.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare för mycket goda prestationer under året. Utan medarbetarnas engagemang hade våra framgångar under året inte varit möjliga.

Till alla våra kunder vill jag rikta ett tack för visat förtroende.

Stockholm i mars 2010

Eva Cederbalk

Verkställande direktör

Affärsmodell

SBAB:s affärsmodell bygger på distribution av bolån och sparande via internet och telefon till privatpersoner och på personliga relationer till företag och bostadsrättsföreningar.



Varumärke

SBAB:s varumärkesplattform är grunden för all kommunikation internt och externt.

Kommunikation från företaget är viktigt för att profilera och synliggöra SBAB:s verksamhet och varumärke. SBAB:s kommunikation är också viktig för att skapa förtroende för SBAB:s verksamhet och stärka SBAB:s anseende.

sbab.se

SBAB erbjuder bolån och sparande via internet och telefon. Via sbab.se kan besökarna ansöka om lånelöfte, lån, öppna sparkonto, få information om konjunktur, räntor med mera vilket gör webbplatsen till en central kommunikations- och försäljningskanal för SBAB. Önskar kunden få en mer personlig rådgivning finns kundansvariga tillgängliga per telefon.

Webbplatsen är under ständig utveckling med användarvänlighet, tydlighet och enkelhet som ledord. Under 2009 har särskilda paketerbjudanden erbjudits till bland

annat yngre bostadsköpare. SBAB har även lanserat tjänster för inlåning för företag och bostadsrättsföreningar. Storstadsguiden, med information om bostadens pris per område efter budgivning, är fortsatt en av webbplatsens mest populära tjänster. Under 2009 ökade antalet besök till cirka 4,4 miljoner (3,6). Sbab.se har även 2009 kvalificerat sig till tidningen Internetworlds lista över Sveriges 100 bästa webbplatser.

Affärsidé

SBAB:s affärsidé är att erbjuda lån- och spartjänster inom områden där vår förmåga att utmana och förenkla ger oss marknadens mest nöjda kunder. Våra kunder är privatpersoner, bostadsrättsföreningar, företag, partners och investerare.

Kärnvärden

Utmana och förenkla är de två kärnvärden som präglar SBAB:s verksamhet.

- ➔ Att utmana betyder att SBAB levererar produkter och tjänster på ett nytt och enklare sätt och ständigt överträffar kundens förväntningar.
- ➔ Att förenkla betyder att SBAB inte gör saker och ting mer komplicerade än vad de behöver vara.

Värderingar

Medarbetarna på SBAB har gemensamt tagit fram SBAB:s värderingar vilka är engagemang, innovation, helhetssyn, omtanke och tillit. Dessa värderingar styr SBAB:s agerande såväl internt som externt.

Strategier

För att nå SBAB:s affärs mål är det av central betydelse att företaget växer på både privat- och företagsmarknaden. SBAB:s strategier delas in i affärsstrategier för tillväxt, kundnöjdhet, varumärke, produktutveckling, konkurrenskraftig upplåning, lönsamhet, mål för medarbetarutveckling och hållbar utveckling.

Samarbeten

I SBAB:s affärsmodell ingår att via samarbetspartners skapa en ökad volym bolån. SBAB har ett flertal samarbetspartners bland banker och mäklare, vilka tillsammans levererar omfattande volymer av bolån till SBAB, vilket i sin tur bidrar till ökade skalfördelar och därigenom en positiv lönsamhetsutveckling.

Omvärld

Massiva stimulanser internationellt och i Sverige mildrade finanskrisens negativa effekter och bidrog till att konjunkturen vände upp under andra halvåret 2009. Riksbankens kraftiga sänkningar av styrräntan och en normalisering på räntemarknaden bidrog till att den kortaste bundna boräntan kunde sänkas till rekordlåg nivå. Den låga räntan var också huvudanledningen till den positiva prisutvecklingen på bostadsmarknaden under 2009. Tillväxten i inlåningsmarknaden avtog under 2009 i samband med låga räntor och en stark tillväxt på aktiemarknaden.

Konjunktur och räntor

Den svenska konjunkturen försvagades ytterligare i början av 2009 efter fallet i slutet av 2008 när finanskrisen kulminerade. Från botten under första kvartalet 2009 kom emellertid en återhämtning med en fortsatt uppgång under andra halvåret. Stora stimulanser från penning- och finanspolitik internationellt och i Sverige bidrog till vändningen av konjunkturen. Den svenska arbetsmarknaden fortsatte att försämrans men visade ändå tecken på viss stabilisering mot slutet av året.

Inflationstakten föll kraftigt under större delen av året främst på grund av sjunkande räntor. Den underliggande inflationen, där ränteeffekten rensas bort, var mer stabil och i linje med Riksbankens inflationsmål på 2%. Det allvariga läget på finansmarknaden, fallet i konjunkturen

och den låga inflationen bidrog till att Riksbanken sänkte styrräntan från 2% vid början av året till rekordlåga 0,25% i juli. Styrräntan hölls sedan oförändrad på denna nivå under resten av året. Riksbanken tillförde också betydande belopp till räntemarknaden för att förbättra likviditeten och förstärka effekten av den låga styrräntan.

Obligationsräntorna började året på en låg nivå efter den kraftiga nedgången under andra halvåret 2008. Under våren steg obligationsräntorna när risken för en djup lågkonjunktur avtog. Ränteuppgången ebbade emellertid ut under andra halvåret och ersattes av en svagt fallande trend.

Det förbättrade läget på den internationella och svenska finansmarknaden avspeglades också i att riskpremierna på räntemarknaden minskade och närmade sig normala nivåer. Bostadsräntorna kunde därmed sänkas mer än vad som motsvarade utvecklingen av de underliggande marknadsräntorna. Riksbankens kraftiga sänkning av styrräntan bidrog till att räntenedgången var störst för den kortaste bostadsräntan som är bunden på tre månader.

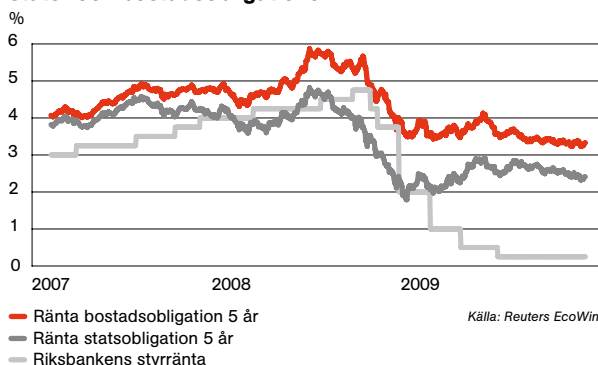
Bolånemarknaden

Den totala bolånemarknaden ökade kraftigt under 2009. I slutet av året uppgick den samlade fastighetsutlåningen till företag och privatpersoner till 2 402 mdkr, en ökning motsvarande cirka 12%. Förväntningarna inför 2009 var lågt ställda efter en svag utveckling under hösten 2008. Konsekvensen av det låga ränteläget blev istället en kraftig ökning av utlåningen med stigande priser på både villor och bostadsrätter.

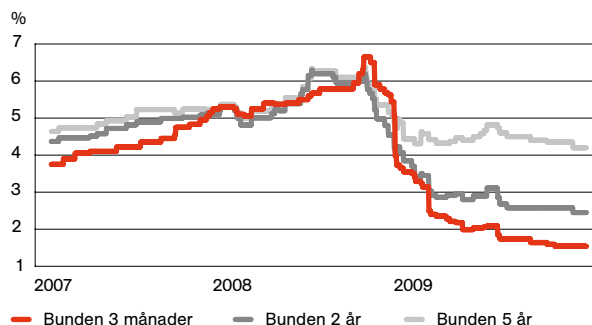
Privatmarknaden

Marknaden för privata bolån ökade kraftigt under året. En av förklaringarna var det låga ränteläget som ökat viljan hos privatpersoner att ta lån och därmed också påverkat prisutvecklingen för villor och bostadsrätter positivt.

Riksbankens styrränta samt räntor på femåriga stats- och bostadsobligationer



SBAB:s utlåningsräntor till privatkunder



Övriga faktorer som också påverkat utlåningsvolymen är ROT-avdraget som bidragit till fler renoveringar och tillbyggnader. Ett stort antal ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter har även bidragit till den ökade utlåningen.

En av de viktigaste faktorerna som styr utvecklingen på privatmarknaden är fastighetsmarknaden för villor och bostadsrätter. Trots den försämrade ekonomiska utvecklingen under första delen av året har priserna på villor och bostadsrätter stigit kraftigt som en följd av det rekordlåga ränteläget. Under året ökade priserna med cirka 20% för bostadsrätter och 5% för villor.

Företagsmarknaden

Året kan sammanfattas med låga räntor och osäkerhet om den fortsatta utvecklingen av lokalhyresmarknaden men fortsatt relativt stabilt för bostadsfastigheter. Många kreditgivare stramade åt villkoren i samband med finanskrisen vilket tillsammans med en osäkerhet om konjunkturen har påverkat transaktionsvolymen negativt. Under första halvåret sjönk den med 80%. Utomnordiska aktörer har varit betydligt mindre aktiva på köpsidan än under tidigare år. Även för bostadsfastigheter som generellt innebär en lägre risk har aktiviteten varit låg.

Bostadsinstitutens företagsutlåning har ökat i en högre takt under 2009. Det beror delvis på att fastighetsbelåning med pantbrev som säkerhet har ökat i finanskrisens spår. Andra finansieringsformer har minskat då investerarna söker en högre grad av säkerhet. Det är svårt att bedöma förändringen av den totala kreditvolymen i marknaden vilket beror på att en stor del av krediterna ligger utanför bostadsinstitutens balansräkningar och därför inte finns med i statistiken. Dessa krediter återfinns bland annat hos svenska banker och utländska aktörer.

Utlåning till bostadsrättsföreningar har haft en stark tillväxt där ombildningar i storstäderna har varit en starkt

Bolånemarknaden

	2009 mdkr	2008 mdkr	Förändring mdkr	%
Privatmarknad				
Villor och fritidshus	1 316,4	1 208,2	108,2	9,0
Bostadsrätter	425,7	358,5	67,2	18,7
Summa	1 742,1	1 566,7	175,4	11,2

	2009 mdkr	2008 mdkr	Förändring mdkr	%
Företagsmarknad				
Flerbostadshus	519,6	463,6	56,0	12,1
Kommersiella fastigheter	51,9	34,8	17,1	49,1
Övriga	88,5	82,5	6,0	7,3
Summa	660,0	580,9	79,1	13,6

Källa: Svenska Bankföreningen

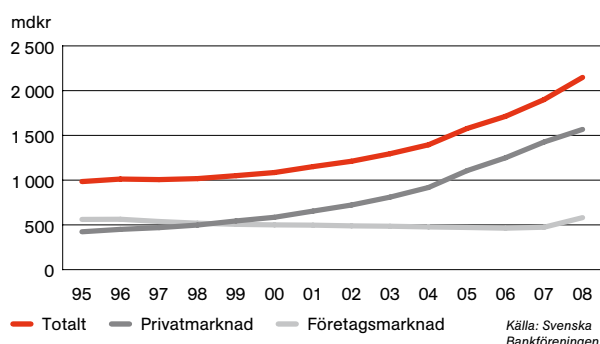
drivande faktor. Nyproduktionen av bostadsrätter har fallit tillbaka under året men förväntas öka igen i samband med ökad efterfrågan.

Inlåningsmarknaden

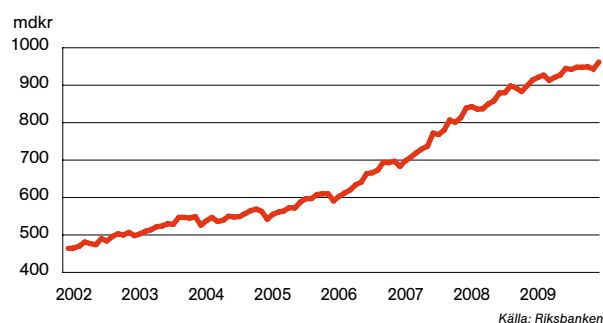
Efter några år med försämrad börsutveckling och kraftigt nysparande i säkrare sparformer vände den svenska börsen uppåt under 2009 och nysparandet i värdepappersrelaterade sparformer ökade kraftigt. Det är främst försäkringssparandet, både det individuella och det kollektiva, som har ökat både i värde och i nysparande. Totalt ökade det sammanlagda försäkringssparandet med cirka 170 mdkr.

Totalt ökade inlåningsmarknaden med cirka 39 mdkr under 2009 men under andra halvåret var ställningen mer eller mindre oförändrad. Dessutom fanns ett utflöde från Riksgäldsspar, vilket ytterligare förstärkte bilden av en förflyttning från konto- och räntesparande till aktierelaterade sparformer.

Bolånemarknadens utveckling



Inlåning från hushåll



Hållbarhetsredovisning

Strategi **sid 7** | Ansvar, styrning och redovisning **sid 7** | Ekonomiskt ansvar **sid 8**

Socialt ansvar **sid 8** | Miljöansvar **sid 11** | Intressentdialog **sid 12** | Revisors rapport **sid 15**



Hållbar utveckling

Inom SBAB är Corporate Responsibility (CR) en integrerad del av verksamheten. SBAB fokuserar på de områden där företaget har störst möjlighet att bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling.

SBAB definierar CR som arbetet företaget gör för att integrera ekonomiskt ansvar, socialt ansvar och miljöansvar i alla delar av verksamheten. Under 2009 har SBAB i CR-frågor fokuserat på att skapa en intern struktur för att trygga ett långsiktigt, aktivt och trovärdigt arbete med dessa frågor.



Strategi

SBAB:s värderingar; engagemang, innovation, helhetssyn, omtanke och tillit är utformade av företags medarbetare och ligger till grund för SBAB:s CR-arbete.

För ett långsiktigt bidrag till en hållbar samhällsutveckling krävs främst att SBAB bedriver en sund affärsverksamhet. Det innebär i praktiken en hållbar ekonomisk utveckling av SBAB tillsammans med ett etiskt ansvarsfullt agerande i alla delar av verksamheten. Verksamheten ska också bedrivas på ett sätt som medför minsta möjliga negativa miljöpåverkan.

Det är viktigt att tydligt kommunicera och redovisa det arbete som görs inom SBAB för att bidra till en hållbar och positiv samhällsutveckling. Genom en strukturerad och aktiv dialog med företagets medarbetare, kunder, investerare och andra intressentgrupper får SBAB kännedom om omvärldens önskemål, krav och förväntningar på SBAB. Denna kunskap utgör grunden för att utveckla företagets verksamhet i rätt riktning och bidrar till en hållbar framgång för SBAB.

Ansvar, styrning och redovisning

Ansvar

Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att ett aktivt och trovärdigt arbete med hållbar utveckling bedrivs inom SBAB. Arbetet med CR-frågor har drivits av en projektgrupp med deltagare från företagsledningen samt CR-samordnare. Projektgruppen kommer att ersättas med en permanent arbetsgrupp med representanter från företagsledningen. Inom SBAB ansvarar avdelningen Kommunikation och Produkt för samordning av arbetet med hållbar utveckling.

Styrning

För SBAB är det viktigt att CR är en integrerad del av verksamheten. Därför har SBAB valt att mäta, rapportera och följa upp CR-mål i samma styrmodell som organisationens övriga mål och nyckeltal. CR är även en integrerad del i SBAB:s övergripande affärsplan.

För att tydliggöra SBAB:s CR-strategi och gemensamma förhållningssätt för hur SBAB ska bidra till en hållbar och positiv samhällsutveckling har en CR-policy fastställts och beslutats i styrelsen. Andra interna instruktioner och riktlinjer med koppling till CR fastställs av företagsledningen.

Inom SBAB har alla medarbetare en personlig affärsplan som är baserad på företagets övergripande affärsplan, där även CR ingår.

Redovisning

För verksamhetsåret 2008 redovisade SBAB hållbar utveckling enligt Global Reporting Initiative (GRI) för första gången med nivå C som utgångspunkt. För verksamhetsåret 2009 redovisar SBAB hållbar utveckling enligt GRI, nivå C+. Personer inom företagsledningen ansvarar för samtliga nyckeltal och resultatindikatorer. Redovisningen är kvalitetssäkrad genom oberoende granskning och bestyrkande. Mer information om hållbar utveckling inom SBAB samt GRI-index finns på sbab.se.

SBAB har under året signerat FN:s Global Compact (GC). SBAB stödjer de tio principerna gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. SBAB åtar sig därmed även att årligen rapportera företagets förbättringsarbete i enlighet med GC:s nya striktare krav som infördes 1 juli 2009. Detta görs i form av en så kallad "Commitment on progress" som också redovisas på GC:s hemsida, unglobalcompact.org.





Ekonomiskt ansvar

SBAB ska bedriva en lönsam och hållbar verksamhet baserad på kundernas behov och deras ekonomiska förutsättningar. SBAB:s uppdrag från ägaren är att med lönsamhet bidra till ökad konkurrens på den svenska bolånemarknaden. För att lyckas med detta krävs att företaget bedriver verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och med låga kostnader.

Ansvarsfull kreditgivning

SBAB vill skapa långsiktiga relationer där företagets kunder känner förtroende för SBAB och den verksamhet som företaget bedriver. Det kräver att SBAB tar ansvar för både kunden och företaget genom att kontrollera att kunden har de ekonomiska förutsättningar som krävs för att klara sitt åtagande. Varje kund i SBAB går igenom en mycket noggrann kreditbedömningsprocess.

Det ligger i SBAB:s intresse att genomföra korrekta och säkra kreditbedömningar för att undvika en situation där kunden inte klarar av sitt åtagande gentemot SBAB. Det är också SBAB:s ansvar att försäkra sig om att kunden har kunskap om vad åtagandet innebär samt att kunden har en ekonomisk situation som klarar de krav SBAB ställer för att bevilja en kredit.

SBAB anser samtidigt att det är viktigt att visa företagets kunder och omvärlden att SBAB finns som en pålitlig samarbetspartner inte bara i goda tider utan också i en tuffare marknad. Tack vare en noggrann och säker kreditgivningsprocess i kombination med kvalificerad riskhantering har SBAB lyckats stärka sin position i marknaden. För mer information om SBAB:s riskhantering se sidorna 28-45. SBAB:s framgång under året visar också att kunder och omvärlden har haft förtroende för SBAB och känt en trygghet i varumärket SBAB i en turbulent och osäker marknad.

Avkastningskrav

Ägarens avkastningskrav på SBAB är, sett över en konjunkturcykel, räntabilitet på eget kapital motsvarande femårig statsobligationsränta plus 5 procentenheter efter skatt. SBAB har överträffat ägarens avkastningskrav för 2009. Ägarens utdelningsprincip är att en tredjedel av nettovinsten efter skatt ska delas ut till ägaren. Med hänsyn tagen till SBAB:s starka tillväxt föreslår styrelsen dock att 2009 års vinst ska balanseras i ny räkning och att ingen utdelning ska ske.

Nyckeltal	2009	2008	2007
○ K/I-tal exkl kreditförluster, %	29	46	68
○ Kreditförlustnivå, %	0,06	0,01	(0,01)
Räntabilitet, %	13,8	6,7	3,1
Primärkapitalrelation, %	9,2	9,4	9,4

○ = CR-nyckeltal i affärsplanen

Socialt ansvar

Etik och gemensamma värderingar

SBAB:s styrelse beslutar varje år vid det konstituerade styrelsesammanträdet om en etikpolicy. Den skapar grunden för ett gemensamt förhållningssätt i etiska frågor för SBAB och dess medarbetare. SBAB ska bedriva verksamheten på ett sådant sätt att ägarens, kundernas, affärspartners och allmänhetens förtroende för SBAB och den finansiella marknaden upprätthålls.

SBAB:s gemensamma värderingar; engagemang, innovation, helhetssyn, omtanke och tillit ligger till grund för hur företaget agerar internt och externt. Ett etiskt korrekt agerande i alla delar av SBAB:s verksamhet utgör grunden för en hållbar utveckling. Det är viktigt att varje medarbetare förstår och kan anpassa företagets riktlinjer till vardagen. Ett arbete med att levandegöra SBAB:s etikpolicy kommer att prioriteras inom ramen för hållbar utveckling.

Medarbetare

Motiverade och kompetenta medarbetare leder till SBAB:s framgång. För detta krävs ett gott ledarskap, utvecklingsmöjligheter och ett stimulerande arbete.

Ledarskap

Under året har fyra ledardagar genomförts där alla ledare samlats för att gemensamt arbeta kring vision, affärspotential och ledarskap. I samband med dessa ledardagar utarbetades även en ny ledarprofil som innebär att SBAB:s ledare ska vara:

- ➔ inspirerande och engagerade
- ➔ kommunikativa, tydliga och lyhörda
- ➔ modiga och våga fatta beslut
- ➔ ärliga och pålitliga
- ➔ konsekventa och hålla fast vid strategin
- ➔ noga med att följa upp

Ett gott ledarskap är viktigt för såväl affärernas som medarbetarnas utveckling. Därför har SBAB fortsatt ledarskapsutbildningen som påbörjades 2006. För fjärde året i rad utbildas SBAB:s ledare i det coachande ledarskapet. 41 av 46 ledare har nu genomgått utbildningen.

Kompetensutveckling

SBAB bedriver en verksamhet där kundernas och omvärldens förtroende för SBAB är mycket viktigt. Det ställer i sin tur höga krav på medarbetarnas kompetens. Utöver löpande produktutbildningar och handledning har SBAB under året genomfört en intern utbildningsserie. Fokusområden har varit ekonomi, finansiering, riskhantering och säkerhet, det vill säga flera av de områden som har stark koppling till SBAB:s kärnverksamhet.

SBAB har under året dessutom förstärkt konsumentorganisationen med en kompetensgrupp.

I samband med att lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism trädde i kraft den 15 mars 2009 har samtliga SBAB:s medarbetare genomgått en utbildning hur SBAB och SBAB:s medarbetare kan minimera risken att kriminella personer eller grupper i samhället utnyttjar SBAB:s produkter och tjänster för penningtvätt eller annan ekonomisk brottslighet.

Nya medarbetare

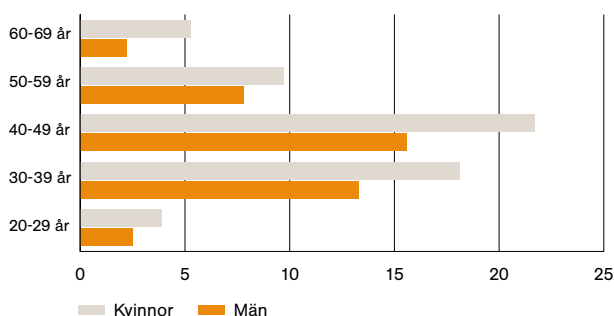
SBAB har haft en mycket stor kundtillströmning under året. För att kunna bibehålla en hög servicenivå där ambitionen är att överträffa kundernas förväntningar har SBAB under året anställt flera nya medarbetare. SBAB har också bemannat en resurspool med hög service och flexibilitet i fokus. Vid två tillfällen genomfördes två lyckade "öppet hus", i syfte att rekrytera.

Jämställdhet och mångfald

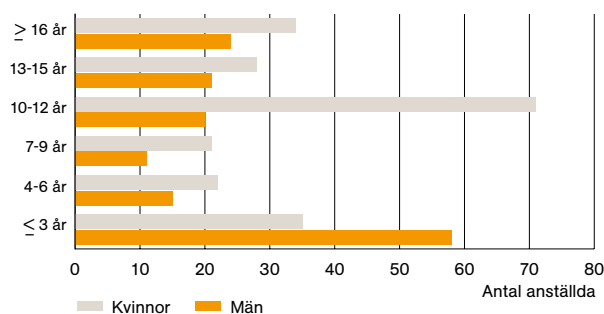
SBAB ska vara en jämställd arbetsplats som uppmuntrar till mångfald. Det ska finnas lika möjligheter och rättigheter för alla oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder. SBAB:s målsättning är att chefstjänster med personalansvar ska vara fördelade 50/50 mellan kvinnor och män. För verksamhetsåret 2009 var fördelningen 39% kvinnliga chefer och 61% manliga chefer vilket är en viss försämring jämfört med föregående år (41/59). Vid rekrytering ska jämställdhet och mångfald alltid beaktas. SBAB genomför regelbundet en lönekartläggning för att säkerställa att det inte förekommer systematiska eller osakliga löneskillnader. Resultatet redovisas och följs upp i jämställdhetsplanen.

Andelen män som är föräldralediga med föräldrabidrag har minskat till 16% (24). Som föräldraledig kompenseras

Åldersfördelning



Anställningstid





SBAB:s medarbetare med 10% av lönen under 10 basbelopp och med 80% på den del av lönen som överstiger 10 basbelopp.

Arbetsmiljö och hälsa

En god arbetsmiljö och friska medarbetare är viktigt för en hållbar framgång. SBAB genomför arbetsmiljökartläggningar minst en gång per år för att identifiera och förebygga arbetsmiljörelaterade problem. SBAB:s kundtjänst har under året byggts om för att skapa en bättre arbetsmiljö avseende luft, ljus och ljud.

Friskvårdsambassadörer arbetar för att inspirera medarbetare till aktiviteter som företaget initierar. Under året har inspirationsföreläsningar med tema: kost och motion, arbetslust och arbetsglädje genomförts. SBAB erbjuder alla medarbetare en så kallad friskvårdstimme. Det innebär att alla medarbetare har möjlighet att nyttja en timme av betald arbetstid varje vecka till en friskvårdsaktivitet. Medarbetarna har också möjlighet till friskvårdsbidrag, fria läkemedelskostnader och en subventionerad sjukvårdsförsäkring.

SBAB arbetar aktivt med att förebygga och förhindra långtidssjukskrivningar. Det görs genom en nära kontakt med medarbetaren, företagshälsövarlden, försäkringskassan och medarbetarens chef. Det ska också finnas

flexibilitet i att finna lösningar som möjliggör återgång till arbetet på deltid. Sjukfrånvaron inom SBAB har under året sjunkit till 2,6% (3,6).

Riktlinjer för incitamentsprogram

SBAB:s modell för incitamentsprogram består av två delar där en del är relaterad till företagsövergripande mål och den andra till avdelnings- eller enhetsmål. Utfallet under de två delarna är oberoende av varandra och maximalt utfall är två månadslöner. Incitamentsprogrammet omfattar samtliga medarbetare utom företagsledningen och andra ledande befattningshavare som rapporterar direkt till VD enligt "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande" som beslutades 2009-04-20. Ytterligare upplysningar om incitamentsprogrammet finns i not 6.

Samhällsengagemang

SBAB har genom åren sponsrat en rad olika projekt och organisationer. Under 2009 har SBAB med medarbetarnas hjälp valt att stödja Barnens Rätt i Samhället, Världsnaturfonden och Stadsmissionen. SBAB stödjer det arbete som Stadsmissionen bedriver, främst i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö men även i andra delar av landet.

I Karlstad deltar SBAB i ett projekt kallat Entreprenör 3.0. Projektet drivs av Handelskammaren i Värmland och syftar till ett ökat samspel mellan skola och näringsliv.

Nyckeltal	2009	2008	2007
○ SKI Privatmarknad	71,8	74,1	72,8
SKI Institutionskunder ¹⁾	71,1	70,9	70,5
○ Anseendebarmetern	67,6	66,9	–
○ Nöjda medarbetare ²⁾	79	75	71
○ Kvinnliga chefer vid årets slut, %	39	41	39
Tjänster vid årets slut	360	352	351
varav innehas av kvinnor	210	210	207
Genomsnittsalder	43	43	42
Personalomsättning, %	3	8	10
Korttidsfrånvaro, %	1,7	1,6	1,7
Långtidsfrånvaro, %	0,9	2,0	2,7
Total sjukfrånvaro, %	2,6	3,6	4,4
Uttag friskvårdsbidrag			
av alla anställda, %	73	68	66
Andelen män med föräldra-			
bidrag av total, %	16	24	21
Utbildningsdagar per anställd	3,4	2,0	2,3

○ = CR-nyckeltal i affärsplanen

¹⁾ Omfattar kundkategorierna bostadsrättsföreningar, privata fastighets-ägare och fastighetsföretag.

²⁾ Enligt genomförd medarbetarundersökning.

Miljöansvar

SBAB ska verka för att verksamheten bedrivs med minsta möjliga miljöpåverkan. SBAB distribuerar merparten av alla tjänster och produkter via internet och telefon. Det minskar den negativa miljöpåverkan ett kontorsnät medför och reducerar bland annat pappersförbrukning och transporter.

Miljö- och klimatredovisning

För att identifiera att SBAB:s miljöarbete fokuserar på områden som ger största möjliga bidrag till en bättre miljö och klimat har SBAB låtit göra en så kallad "Carbon footprint analys". Den miljö- och klimatredovisning som analysen resulterat i är utförd enligt den internationella standarden "Greenhouse Gas Protocol" (GHG-protokollet). Utifrån analysen kommer en handlingsplan att utarbetas för att ytterligare reducera SBAB:s miljöpåverkan. Mer information om SBAB:s klimatredovisning finns på sbab.se.

Direkt miljöpåverkan

SBAB har en mycket liten direkt påverkan på miljön. Med direkt miljöpåverkan menas utsläpp från källor som ägs



eller kontrolleras av SBAB som till exempel förbrukning av fossilt bränsle till biltransporter eller uppvärmning i egen anläggning. SBAB äger eller kontrollerar ingen anläggning för uppvärmning. Inom SBAB används tjänstebilar mycket restriktivt och ska ha miljöklass 1. För att minska resor med bil och taxi i närområdet uppmanas alla medarbetare att använda kollektiva färdmedel alternativt utnyttja de tjänstecyklar som finns tillgängliga på SBAB:s kontor.

Indirekt miljöpåverkan

Med indirekt miljöpåverkan menas främst utsläpp av inköpt elektricitet och fjärrvärme men omfattar även andra indirekta utsläpp som är ett resultat av verksamhetens aktiviteter men som är utanför verksamhetens kontroll. För att reducera SBAB:s indirekta påverkan av miljön

köper SBAB endast "grön el". För att bland annat minska elförbrukningen i organisationen har en omfattande genomgång av 260 arbetsplatser utförts vilket resulterat i optimala lösningar gällande förbrukning av el avseende belysning och IT-utrustning. SBAB för en löpande dialog med de fastighetsägare där SBAB hyr lokaler för att påverka och reducera förbrukningen av fjärrvärme.

SBAB:s ambition är att minska antalet tjänsteresor inom företaget. Det görs bland annat genom att öka användandet av digitala möten. SBAB har under 2009 köpt in ytterligare videokonferensutrustningar i detta syfte. SBAB:s interna instruktioner för tjänsteresor uppmanar all personal att resa med tåg då detta är möjligt. Genom policyer, instruktioner, utbildning och engagemang ska SBAB uppmuntra och uppmäna alla medarbetare att ta ett personligt miljöansvar både i arbetet och privat.

Nyckeltal	2009	2008	2007
⊙ Miljöcertifierade leverantörer, % ¹⁾	23	20	–
Totalt utsläpp, ton CO ₂	231,8	227,1	–
Tjänsteresor bil, antal/ton CO ₂	597/27,5	702/25,4	–
Tjänsteresor tåg, antal/ton CO ₂	2 115/6,9	1 015/3,4	–
Tjänsteresor flyg, antal/ton CO ₂	598/71,4	377/65,8	–
Tjänsteresor totalt, antal/ton CO ₂	3 310/105,8	2 094/94,6	–
Pappersförbrukning Privatmarknad/nyutbetalt lån, ark	26,6	37,4	39,5

⊙ = CR-nyckeltal i affärsplanen

¹⁾ enligt ISO 14001

Intressentdialog

Att känna till omvärldens önskemål, krav och förväntningar på SBAB är en förutsättning för att kunna utveckla affärsverksamheten i rätt riktning och därigenom säkerställa en positiv och hållbar ekonomisk utveckling.

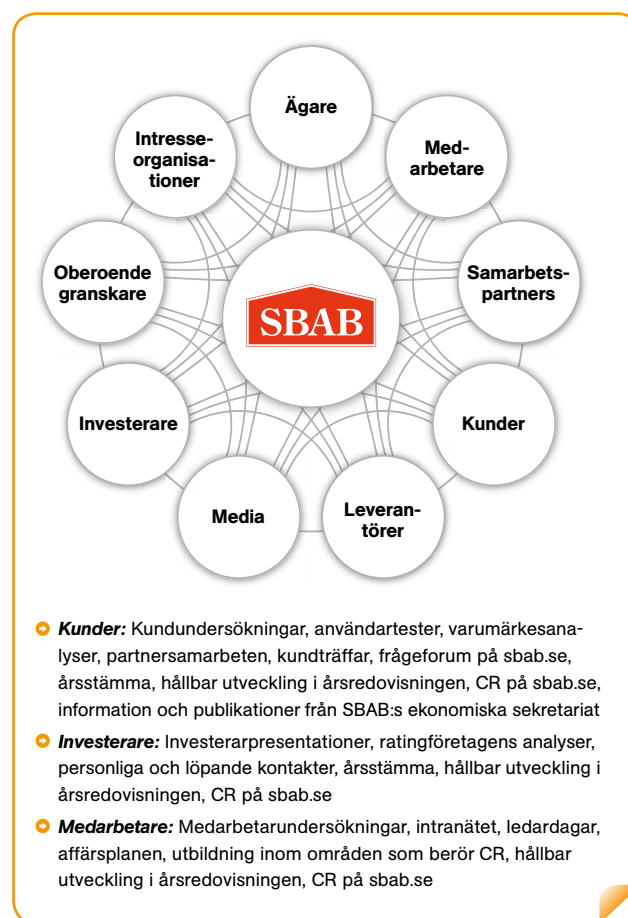
Ett antal olika grupper i samhället har intresse av hur SBAB:s verksamhet bedrivs. Bilden visar företagets primära intressenter och samspelet mellan dessa. SBAB:s prioriterade målgrupper är kunder, investerare och medarbetare. Det är SBAB:s ambition, där det är rimligt, att uppfylla de önskemål, förväntningar och krav olika intressenter ställer på SBAB.

Kunder

Att vara lyhörd för kundens behov och förväntningar på SBAB är en förutsättning för företagets framgång. Långsiktiga relationer uppnås genom god tillgänglighet och genom att överträffa kundens förväntningar på god

service samt med tydliga, enkla och konkurrenskraftiga produkter och tjänster. För att känna till kundernas krav och önskemål på SBAB:s produkter och tjänster genomförs löpande kundundersökningar, kundträffar, användartester och fokusgrupper. Hur väl SBAB lyckas tillmötesgå kundernas förväntningar visar bland annat resultatet i olika typer av oberoende mätningar. I 2009 års mätning av SKI (Svenskt Kvalitetsindex) behåller SBAB positionen som bolåneföretaget med flest nöjda institutionskunder (bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare och fastighetsföretag). Även inom privatmarknad har SBAB en bra placering.

Kundrelationer handlar också mycket om anseende och förtroende. För att vara säkra på att företaget arbetar på rätt sätt och har marknadens och kundernas förtroende bevakar SBAB olika typer av förtroendemätningar som görs i marknaden. Mätningen, "Anseendebarenmetern" genomförs årligen av Nordic Brand Academy. Årets mätning visar att SBAB har ett högt anseende i marknaden och bland



kunder. Av de finansiella företagen ligger SBAB på tredje plats. Genom en fortsatt aktiv och öppen dialog med företagets kunder är det SBAB:s ambition att erhålla topplaceringar i dessa undersökningar.

Investorerare

SBAB:s relation till företagets investerare är baserad på förtroende för SBAB:s medarbetare, den verksamhet SBAB bedriver och en hållbar positiv utveckling av företaget. SBAB:s medarbetare har en daglig kontakt med investerare och andra motparter i marknaden. Genom en nära kontakt med marknaden säkerställs att SBAB känner till investerares och andra motparter förväntningar, krav och önskemål på SBAB. SBAB genomför också så kallade "roadshows" i Sverige och utomlands där verksamheten beskrivs. Det är ett bra tillfälle för investerare att ställa frågor och ha en dialog med företrädare för SBAB.

Utöver dessa större presentationer träffar SBAB investerare i mindre sammanhang där investeraren har möjlighet att, utan andra närvarande, ställa frågor kring verksamheten och ha en nära dialog med representanter för SBAB. Årligen träffar SBAB ratingföretagen Standard & Poor's och Moody's. Vid dessa möten görs en mycket noggrann

genomlysning av företaget och verksamheten. Dessa möten utgör också grunden för den officiella rating som ratingföretagen sedan fastställer.

I samtliga kommunikationskanaler med investerare och kapitalmarknaden eftersträvar SBAB att vara transparent och tillhandahålla relevant information. Information om SBAB finns även tillgänglig för investerare på sbab.se och scbc.se.

Medarbetare

Genom en tydlig och aktiv kommunikation med samtliga medarbetare blir företaget effektivare och bidrar till att nå uppsatta mål för verksamheten.

Med ett interaktivt intranät ges medarbetarna möjlighet att kommunicera med företagsledningen och även följa verksamhetens utveckling. SBAB är en förhållandevis liten organisation med korta beslutsvägar där alla medarbetare har nära till information om företagets vision, målsättningar och resultat. SBAB har medarbetarsamtal som utgår från en personlig affärsplan inklusive mål och aktiviteter. I samtalet kopplas SBAB:s övergripande affärsplan, med mål och strategier, ihop med medarbetarens arbetsuppgifter och hur dessa bidrar till helheten. 68% (75) av



SBAB:s medarbetare har haft ett medarbetarsamtal och minst en uppföljning under året.

Som en del i dialogen med medarbetarna genomförs medarbetarundersökningar två gånger per år. Med hjälp av resultatet från undersökningarna kan SBAB identifiera förbättringsområden, formulera handlingsplaner och vidta åtgärder när det krävs. Svarsfrekvensen i årets första mätning var 91% och vid höstens mätning 92%. Resultatet visar att 79% av alla medarbetare är nöjda eller mycket nöjda med sin arbetssituation. Det kan betecknas som ett mycket bra resultat då 75% enligt mätmetoden räknas som godkänt resultat och SBAB:s mål var 77%. Andelen medarbetare som var stolta över att arbeta på SBAB hade ökat från 81% till 86%.

Alla medarbetare har under hösten deltagit i ett omfattande arbete att formulera de förväntningar SBAB:s medarbetare tror att kunder och omvärlden har på företaget i framtiden. Engagemanget var mycket stort och resultatet av medarbetarnas arbete kommer att återspglas i SBAB:s framtida strategier.

Uppnått 2009

- CR-policy beslutad i styrelsen
- Fastställd CR-strategi
- CR är en del i SBAB:s styrmodell och övergripande affärsplan
- En så kallad "Carbon footprint"-analys är genomförd
- SBAB har signerat FN:s Global Compact

Fokus 2010

- Fortsatta arbetsinsatser för kommunikation och utbildning i CR-frågor i organisationen
- Åtgärdsplan baserad på "Carbon footprint"-analys
- Kunddialog



Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning

Till läsarna av Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolags, SBAB (publ) årsredovisning

Vi har fått i uppdrag av ledningen i SBAB att översiktligt granska innehållet i avsnittet "Hållbarhetsredovisning" på sidorna 6-14 i SBAB:s årsredovisning 2009. Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö, arbetsmiljö, socialt ansvar och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 *Bestyrkande av hållbarhetsredovisning* utgiven av FAR SRS. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga 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.

De kriterier som vår granskning baseras på är de delar av Sustainability Reporting Guidelines G3, utgiven av Global Reporting Initiative (GRI), som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vår översiktliga granskning har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, bl.a. omfattat följande:

- uppdatering av vår kunskap och förståelse för SBAB:s organisation och verksamhet,
- intervjuer med ansvariga chefer på koncernnivå i syfte att bedöma om den kvalitativa och kvantitativa informationen i hållbarhetsredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- utvärdering av design för de system och processer som använts för att inhämta, hantera och validera hållbarhetsinformation,
- analytisk granskning av rapporterad information,
- bedömning av företagets uttalade tillämpningsnivå avseende GRI:s riktlinjer,
- överbäggande av helhetsintrycket av hållbarhetsredovisningen, samt dess format, därvid överbäggande av informationens inbördes överensstämmelse med tillämplade kriterier.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan angivna kriterierna.

Stockholm den 17 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Lars-Olle Larsson
Specialistmedlem i FAR SRS

Förvaltningsberättelse

Organisation **sid 17** | Utlåning **sid 18** | Inlåning **sid 21** | Upplåning **sid 22** | Resultat **sid 24**

Femårsöversikt **sid 26** | Vinstdisposition **sid 79**



Organisation

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) (org. nr. 556253-7513) ("SBAB") är ett statligt helägt publikt aktiebolag. Den svenska statens ägarintresse företräds av Näringsdepartementet. SBAB är ett oberoende vinstdrivande företag som regleras av lag (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse och står under tillsyn av Finansinspektionen.

SBAB bildades i syfte att anskaffa behövt kapital för att finansiera statliga bostadslån och startade sin verksamhet den 1 juli 1985. Innan dess hade statliga bostadslån finansierats direkt över statsbudgeten.

SBAB:s huvudsakliga verksamhet består i att driva en effektiv och vinstgivande utlåning på den svenska bolåne-marknaden till såväl privatpersoner, bostadsrättsföreningar som till företag. SBAB har ett antal samarbetspartners som är en viktig distributionskanal för SBAB:s produkter.

I april 2007 utvidgade SBAB sitt produktutbud med sparande till privatpersoner. Under 2009 lanserades inlåning för företag och bostadsrättsföreningar.

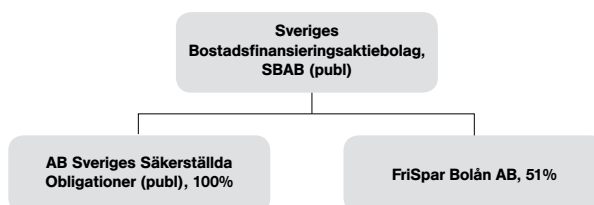
SBAB-koncernen består av SBAB och dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) (org.nr. 556645-9755) ("SCBC"), med engelsk firma; The Swedish

Covered Bond Corporation, samt det delägda bolaget FriSpar Bolån AB (org.nr. 556248-3338) ("FriSpar").

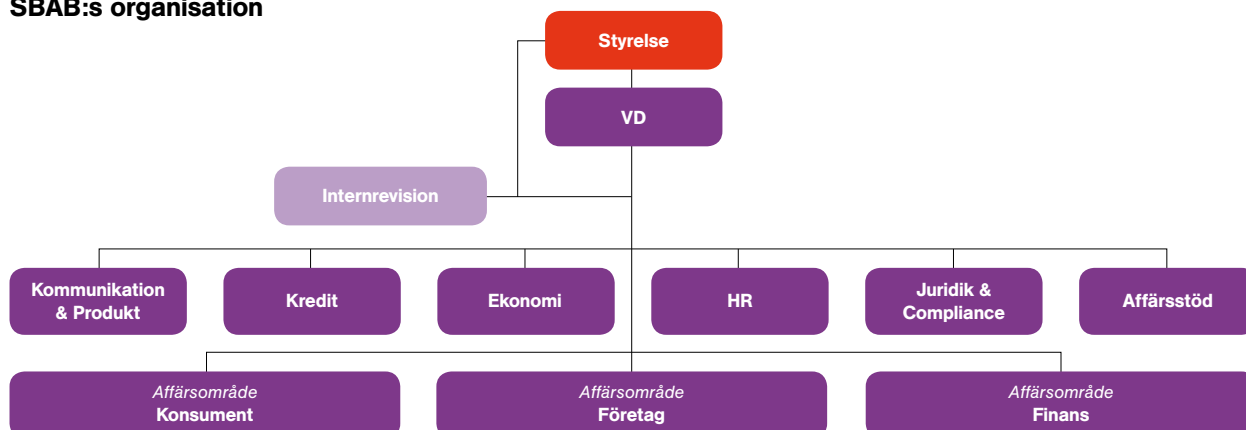
SCBC ägs till 100% av SBAB och bolaget konsolideras i SBAB-koncernen. SCBC:s huvudsakliga verksamhet är att emittera säkerställda obligationer enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer på den svenska och internationella kapitalmarknaden. SCBC bedriver ingen egen utlåningsverksamhet utan förvärvar lån främst från SBAB.

FriSpar är ett samägt kreditmarknadsbolag med verksamhet i södra Sverige. SBAB:s ägarandel är 51% och bolaget redovisas enligt klyvningsmetoden i SBAB-koncernen. Sparbanken Finn äger 34,3% och Sparbanken Gripen AB (publ) äger 14,7%. Utlåning sker både till privat- och företagsmarknaden. Marknadsbearbetning, utlåning och kreditbedömning sköts av Sparbankerna. Upplåning och löpande administration hanteras av SBAB.

SBAB-koncernen



SBAB:s organisation



Utlåning

SBAB har under året tagit marknadsandelar och utlåningsportföljen har växt med 45,0 mdkr (7,4). Nyutlåningen ökade och uppgick till 67,3 mdkr (34,5) medan lösen minskade och uppgick till 22,3 mdkr (27,1). Utlåningsportföljen uppgick vid årets slut till 230,2 mdkr (185,2), varav utlåning till hushåll 140,0 mdkr (117,9), bostadsrättsföreningar 49,0 mdkr (34,9) och företag 41,2 mdkr (32,4).

Utlåningsportföljen som presenteras i det här avsnittet inkluderar hela FriSpar Bolån AB:s utlåningsportfölj. I SBAB:s finansiella rapporter konsolideras FriSpar till 51% enligt klyvningsmetoden.

Årets utlåningsverksamhet

Hushåll

2009 har kännetecknats av en mycket hög efterfrågan på SBAB:s produkter och kundtillströmningen har ökat väsentligt jämfört med föregående år. Nyutlåningen till hushåll ökade och uppgick till 39,1 mdkr (21,2). Den största delen av nyutlåningen, 27,6 mdkr (13,7), avsåg lån för finansiering av bostadsköp, varav 5,8 mdkr (1,8) utgjordes av lån till medlemmarna i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Av nyutlåningen var 46% (52) utlåning till villor eller fritidshus och 54% (48) utlåning till bostadsrätter. SBAB:s utlåningsverksamhet är i hög grad koncentrerad till storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund. Under 2009 stod dessa marknader för 91% (90) av nyutlåningen till hushåll.

Den mycket stora skillnaden mellan tremånadersräntan och de längre bundna boräntorna har resulterat i ett rekordstort intresse för korta räntebindingstider. Av de kunder som under året valde räntebindingstid valde 89% (77) 1-3 månader, 10% (19) 1-4 år och 1% (4) 5-10 år.

Lösen har varit relativt låg under året och uppgick till 17,0 mdkr (17,0). Utlåningsportföljen ökade därmed med 22,1 mdkr (4,2) till 140,0 mdkr (117,9), vilket innebär att SBAB:s marknadsandel för utlåning till hushåll ökade till 8,0% (7,5).

SBAB lanserade under året två nya produktpaketeringar riktade mot konsumenter: Första-hem-lånet och Byta-hem-lånet som båda erbjuder bolån kombinerat med hemförsäkring och låneskydd.

Samarbetspartners

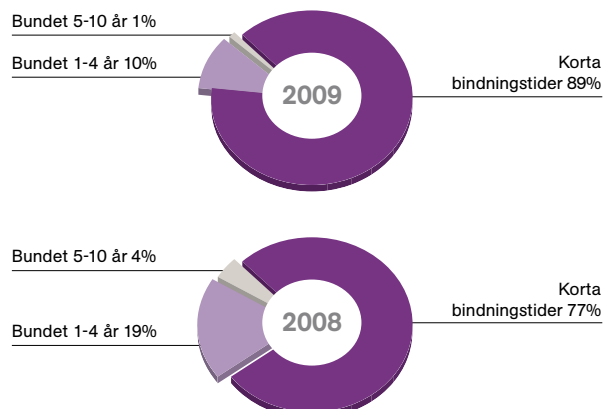
SBAB:s samarbeten fortsätter att vara en viktig distributionskanal för SBAB:s utlåning till hushåll. Nyutlåningen via samarbetspartners ökade väsentligt jämfört med föregående år och uppgick till 13,6 mdkr (6,3). En stor del av nyutlåningen kom i likhet med tidigare år från det gemensamägda bolaget FriSpar Bolån AB. Även övriga banksamarbeten, däribland Sparbanken Syd, ICA Banken och Ikano Bank, har haft en gynnsam utveckling under året. Under 2009 genererade också SBAB:s samarbeten med fastighetsmäklare betydande lånevolym. SBAB inledde under året nya samarbeten med bland andra fastighetsmäklarna Erik Olsson och Svenska Mäklarhuset. Vid årets slut uppgick utlåningen till hushåll via samarbetspartners till 46,2 mdkr (37,4).

Bostadsrättsföreningar

Nyutlåningen till bostadsrättsföreningar ökade kraftigt jämfört med föregående år och uppgick till 16,5 mdkr (5,6). SBAB har under de senaste åren tagit en stark position på ombildningsmarknaden. Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt står för en stor del av nyutlåningen, 7,0 mdkr (2,0), varav en betydande del kommer från allmännyttans utförsäljningar i Stockholmsregionen.

Nyutlåning till nyproducerade bostadsrättsföreningar uppgick till 1,1 mdkr (0,4), medan nyutlåning till

Val av räntebindingstid, utlåning till hushåll



befintliga kunder och till bostadsrättsföreningar som bytte långivare uppgick till 8,4 mdkr (3,2).

Den stora nyutlåningen i kombination med låg lösen, 2,4 mdkr (4,2) gör att utlåningsportföljen växte med 14,1 mdkr (1,4) under året. Vid årets slut uppgick portföljen till 49,0 mdkr (34,9) vilket innebär att SBAB:s marknadsandel för utlåning till bostadsrättsföreningar ökade till 17,7% (14,2). En viktig förklaring till att SBAB lyckats flytta fram sin position på den här marknaden är att SBAB kan erbjuda bra helhetslösningar till både föreningen och dess medlemmar.

Företag

Under ett år med oro på de finansiella marknaderna och en nästan obefintlig transaktionsmarknad för fastigheter ökade SBAB:s nyutlåning till fastighetsbolag och fastighetsfonder med 4,0 mdkr till 11,7 mdkr (7,7) under 2009. Nyutlåningen till flerbostadshus uppgick till 6,2 mdkr (6,2) och kommersiella fastigheter till 1,7 mdkr (1,5). Utlåningen till den kommunala sektorn ökade efter flera års minskning med 3,2 mdkr (-2,0). Företagsportföljen, inklusive kommunportföljen, uppgick till 41,2 mdkr (32,4). SBAB:s marknadsandel för utlåning till juridiska personer, exklusive bostadsrättsföreningar, bedöms vara cirka 7%, vilket är en ökning jämfört med föregående år.

Nyutlåningen har till största delen utgjorts av refinansiering av befintliga fastigheter som lyfts av från andra banker eller ersatt obligationer och företagscertifikat. Tack vare en stabil upplåningssituation och en specialiserad organisation med fokus på fastighetsmarknaden har SBAB kunnat stärka relationerna med befintliga kunder och göra affärer med nya kunder. Att vara en pålitlig partner, tillgänglig med kundteam i Stockholm, Göteborg och Malmö och med korta beslutsvägar ger den trygghet och service som kunderna efterfrågar. I de orostider som präglat kreditmarknaden under året har SBAB stärkt sin position i alla regioner.

Nyutlåning

mdkr	2009	2008	Förändring
Hushåll	39,1	21,2	+17,9
varav samarbetspartners	13,6	6,3	+7,3
Bostadsrättsföreningar	16,5	5,6	+10,9
Företag	11,7	7,7	+4,0
Summa nyutlåning	67,3	34,5	+32,8

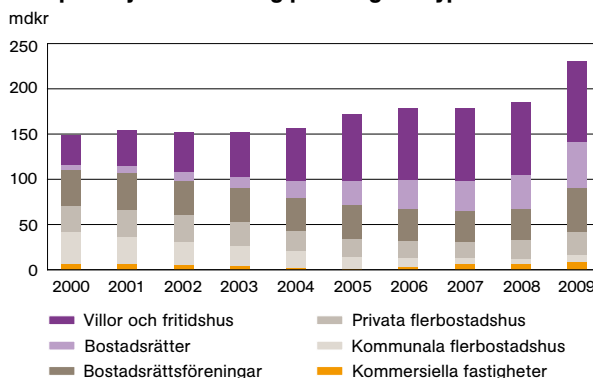
Utlåningsportföljen

SBAB:s totala utlåningsportfölj omfattade vid årsskiftet 230,2 mdkr (185,2), vilket motsvarar en marknadsandel på den totala bolånemarknaden om 9,5% (8,6). Utlåningen till hushåll utgjorde vid årets slut 61% av SBAB:s totala låneportfölj och uppgick till 140,0 mdkr (117,9). Utlåningen till företag, inklusive bostadsrättsföreningar, uppgick till 90,2 mdkr (67,2).

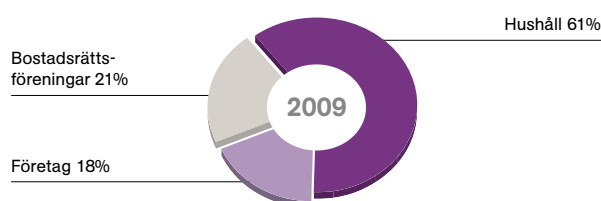
Den största delen av SBAB:s portfölj, 39% (44), utgjordes av lån till villor, inklusive fritidshus. Utlåningen till kommuner och kommunala flerbostadshus som under ett flertal år minskat i omfattning, ökade under 2009 och uppgick vid årets slut till 8,2 mdkr (5,0). Utlåningen till kommersiella fastigheter uppgick till 7,7 mdkr (6,3) vilket motsvarade 3,3% (3,4) av SBAB:s portfölj. Pantbrev är den största kategorin av säkerheter och utgjorde 74% (75) av portföljen.

Portföljen är till stor del koncentrerad till storstadsregionerna. Befolkningen ökar i storstadsregionerna med en ökad bostadsefterfrågan som följd. Detta har i sin tur medfört högre omsättning på fastighetsmarknaden med åtföljande ökad efterfrågan på bostadslån. SBAB:s utlåningsportfölj är till övervägande del koncentrerad till Stockholmsregionen 47% (43), Öresundsregionen 23% (24) och Göteborgsregionen 9% (9).

Låneportföljens fördelning på fastighetstyper



Låneportföljens fördelning på låntagarkategorier



Låneportföljens fördelning på fastighetstyper

mdkr	2009	2008	Förändring
Villor och fritidshus	90,0	81,3	+8,7
Bostadsrätter	50,0	36,6	+13,4
Bostadsrättsföreningar	49,0	34,9	+14,1
Privata flerbostadshus	25,3	21,1	+4,2
Kommunala flerbostadshus	8,2	5,0	+3,2
Kommersiella fastigheter	7,7	6,3	+1,4
Summa	230,2	185,2	+45,0

Låneportföljens säkerhetssammansättning

mdkr	2009	2008	Förändring
Pantbrev	169,7	138,2	+31,5
Bostadsrätt	50,0	36,6	+13,4
Kommunal borgen och direktlån kommuner	8,8	8,5	+0,3
Statlig kreditgaranti	1,0	1,1	-0,1
Bankgaranti	0,0	0,0	+0,0
Övrig säkerhet	0,7	0,8	-0,1
Summa	230,2	185,2	+45,0

Låneportföljens geografiska fördelning

mdkr	2009	2008	Förändring
Stockholmsregionen	108,2	80,4	+27,8
Göteborgsregionen	20,5	15,8	+4,7
Öresundsregionen	53,5	45,3	+8,2
Universitets- och tillväxtorter	18,6	15,8	+2,8
Övriga orter	29,4	27,9	+1,5
Summa	230,2	185,2	+45,0

Utveckling av låneportföljen (exklusive värdepapperiserade lån)¹⁾

	2009	2008	2007	2006	2005
Låneportfölj, mdkr	230	185	178	171	156
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,3	1,5	1,6	1,5	1,5
Antal lån, tusental	392	357	359	364	321
Andel lån med kommunal borgen eller statlig borgen/garanti, %	4	5	6	8	12

¹⁾ SBAB köpte under 2007 tillbaka samtliga värdepapperiserade lån.



Inlåning

SBAB erbjuder sedan 2007 inlåning till privatpersoner. Under 2009 lanserades inlåning till företag och bostadsrättsföreningar. Den totala inlåningsvolymen uppgick till 4 653 mnkr (3 542) vid årets slut.

Privatmarknad

SBAB:s inlåning från privatmarknaden ökade med 20% och uppgick vid periodens slut till 4 248 mnkr (3 542). Det innebär en ökning under året med 706 mnkr (2 783). Ökningstakten i inlåningsvolymen har avtagit något som en följd av sjunkande räntor.

SBAB har två typer av sparkonton riktade till privatpersoner. Sparkontot, för såväl befintliga som nya kunder, med en ränta på 0,75% per 2009-12-31 och SBAB-kontot för befintliga kunder med bolån över 1 miljon kronor eller mer, med en ränta på 1,15% per 2009-12-31.

Ökningstakten i antal konton har varit fortsatt hög under hela året, trots ett lågt ränteläge. Antal konton har under året ökat med cirka 11 000 (cirka 22 000) och totalt antal aktiva konton uppgick per 2009-12-31 till cirka 42 000 (cirka 31 000).

Räntorna har gått ned under första halvåret för att därefter vara relativt stabila. Som högst var räntan på sparkontot 2,85% i januari och som lägst 0,75% i december. För SBAB-kontot var räntan som högst i januari med 3,35% och som lägst i december med 1,15%.

Företag och bostadsrättsföreningar

Den 1 november lanserade SBAB inlåningskonton för företag och bostadsrättsföreningar. Förutom konto med rörlig ränta erbjuds också konton för tidsbunden inlåning,

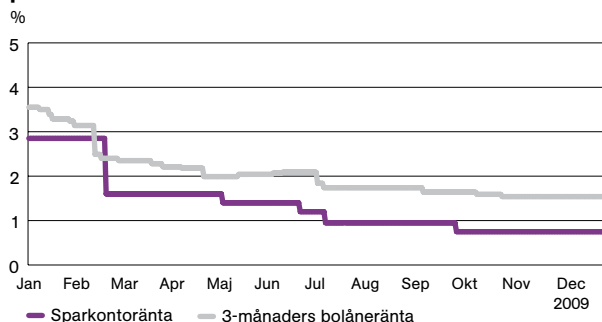


dels i form av placeringskonto med fasta löptider och räntevillkor, dels specialinlåning med flexibla löptider och individuell räntesättning.

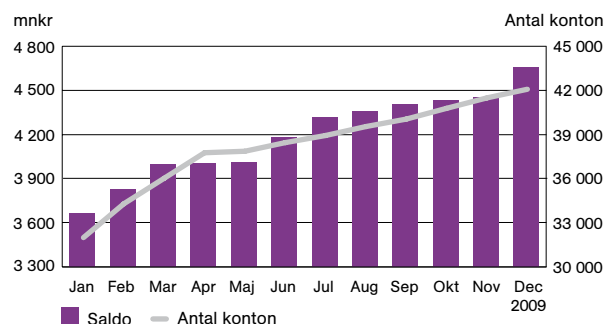
Antal aktiva konton var cirka 200 och total inlåningsvolym uppgick till 405 mnkr. Den rörliga räntan per 2009-12-31 var 0,50% till företag och till bostadsrättsföreningar 0,90% på sparkontot och 1,10% på SBAB-kontot.

Lanseringen av produkterna genomfördes genom riktad annonsering på internet och i tidningar samt brev till företagskunder och styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar. De nya inlåningskontona var även huvudbudskapet på höstens mässor där SBAB deltog och andra kundträffar. Responsen och intresset har varit mycket stort. SBAB har ännu en gång hittat en plats på marknaden där företaget kan vara konkurrenskraftigt och bidra till bättre lönsamhet, såväl för företaget som för kunderna.

SBAB:s 3-månaders bolåneränta och sparkontoränta, privatmarknad



Inlåningsvolym och antal konton



Upplåning

En väl diversifierad investerarbas är en grundpelare i SBAB:s upplåningsstrategi. SBAB är aktivt i många internationella kapitalmarknader och bevakar dessa kontinuerligt för möjligheter till nyemissioner. SBAB har framgångsrikt fortsatt detta diversifieringsarbete under året.

Det första kvartalet 2009 karakteriserades av hög riskaversion hos de flesta marknadsaktörerna. Den globala efterfrågan på stats- och statsgaranterade obligationer var mycket stark. SBAB och dotterbolaget SCBC anslöt sig i början på året till svenska statens garantiprogram för medelfristig upplåning. Mot bakgrund av bättre fungerande finansiella marknader valde SBAB och SCBC att under hösten 2009 inte förlänga deltagandet i garantiprogrammet. SBAB emitterade sin första statsgaranterade obligation i februari 2009 och totalt har SBAB emitterat statsgaranterade obligationer till motvärdet av cirka 28 mdkr. SCBC har inte utnyttjat garantiprogrammet. SBAB har som strategi att aktivt förvalta skuldportföljen och ett

led i denna strategi är att återköpa samt byta delar av de statsgaranterade obligationerna. Vid årets slut hade den utestående volymen av statsgaranterade obligationer sjunkit till 21,4 mdkr (–).

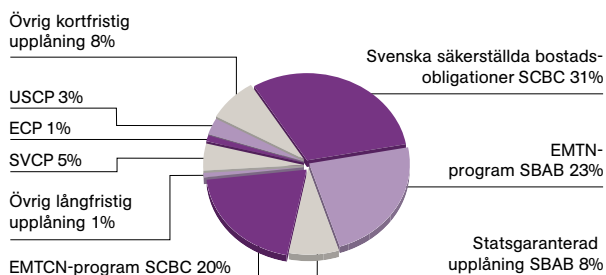
Under det andra kvartalet började riskaptiten stiga och de globala tillgångsmarknaderna såg en allt snabbare återhämtning. En del av SBAB:s upplåningsstrategi under 2009 var att invänta återhämtningen på marknaden för säkerställda obligationer för att utnyttja de krympande kreditspreadarna. Resultatet av den strategin blev framför allt lanseringen under fjärde kvartalet av en ny svensk cirka 5-årig säkerställd obligation samt en 6,5-årig säkerställd emission i schweiziska franc.

Ett urval av årets viktigaste händelser för SBAB:s upplåning:

- Två icke säkerställda emissioner utan statsgaranti i euro som med sin prissättning blev några av de bäst prissatta euro-emissionerna under 2009 för europeiska finansiella institutioner.
- Emission av ett av de största säkerställda obligationslånen under 2009 i den schweiziska marknaden.
- Emissionsverksamhet i ett flertal valutor; svenska kronor, euro, amerikanska dollar, brittiska pund, schweiziska franc och norska kronor samt aktiv marknadsnärvaro på samtliga upplåningsprogram.
- Fortsatt förlängning av löptiden i skuldportföljen.

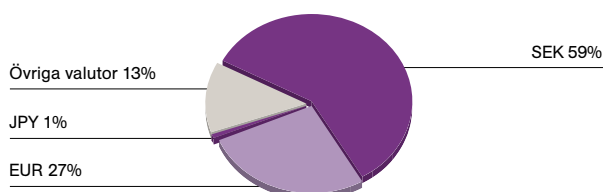
Finansieringskällor SBAB-koncernen

Utestående skuld 2009-12-31: 274 mdkr



Långfristig upplåning SBAB-koncernen

Utestående volym 2009-12-31



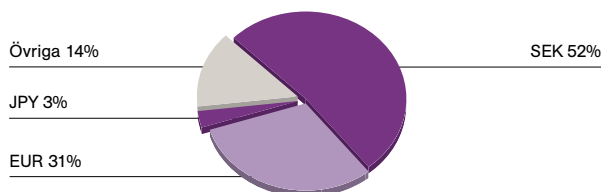
SBAB

Koncernens kortfristiga upplåning

SBAB har tre etablerade certifikatprogram för icke säkerställd kortfristig upplåning. Inget program finns för kortfristig upplåning i säkerställt format. Certifikat har emitterats i följande valutor under året: svenska kronor, kanadensiska dollar, schweiziska franc, euro, brittiska pund och amerikanska dollar.

EMTN-programmet SBAB 2009

Valutafördelning emitterade värdepapper





Koncernens långfristiga upplåning

Moderbolaget SBAB emitterar sin långfristiga icke säkerställda skuld under det internationella EMTN-programmet. Koncernens säkerställda upplåning sker i dotterbolaget SCBC:s säkerställda EMTCN-program samt under det svenska bostadsobligationsprogrammet. Under året har koncernen emitterat ett flertal långfristiga transaktioner till en volym motsvarande 142 mdkr fördelat i följande valutor: schweiziska franc, euro, norska kronor, amerikanska dollar och svenska kronor.

Kortfristig upplåning, SBAB

	Rambelopp
Svenskt certifikatprogram (SVCP)	25 mdkr
European Commercial Paper Programme (ECP)	2 md USD
US Commercial Paper Programme (USCP)	4 md USD

Långfristiga upplåningskällor

	Rambelopp
Euro Medium Term Note Programme (EMTN)	11 md USD
Euro Medium Term Covered Note Programme (EMTCN), SCBC	10 md EUR
Bostadsobligationsprogrammet, SCBC	Inget fast rambelopp

Rating	Moody's	Standard & Poor's
Långfristig upplåning, SBAB	A1	A+
Långfristig upplåning, SCBC	Aaa	AAA ¹⁾
Kortfristig upplåning, SBAB	P-1	A-1

¹⁾ Den 16 december 2009 satte Standard & Poor's SCBC, tillsammans med 97 andra emittenter av säkerställda obligationer, på CreditWatch.

SCBC

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), SCBC:s, verksamhet är i huvudsak inriktad på att emittera säkerställda obligationer på den svenska och internationella kapitalmarknaden. För detta ändamål använder sig bolaget för närvarande av två upplåningsprogram; bostadsobligationsprogrammet i Sverige och EMTCN-programmet, företrädesvis i den internationella marknaden. Dessa båda program har erhållit högsta möjliga långfristiga kreditbetyg Aaa/AAA av ratinginstituten Moody's och Standard & Poor's. Standard & Poor's deklarerade tidigt under året sin avsikt att ändra ratingmetodik för säkerställda obligationer och publicerade den 16 december sin reviderade metodik. Samtidigt sattes SCBC:s rating på CreditWatch tillsammans med 97 andra emittenter av säkerställda obligationer.

SCBC bedriver inte någon nyutlåning i egen regi utan förvärvar löpande krediter från SBAB. Syftet med förvärvet av krediter är att dessa till sin helhet eller delvis ska ingå i den säkerhetsmassa som utgör säkerhet för SCBC:s säkerställda obligationer. Under 2009 ökade SCBC:s kreditportfölj med cirka 15,6 mdkr.

Information om SCBC:s säkerhetsmassa publiceras på scbc.se.

Resultat

Rörelseresultat

SBAB:s rörelseresultat ökade till 1 289 mnkr (585). 2009 kännetecknades av en mycket god efterfrågan med hög tillväxt både avseende kreditvolym och marknadsandelar. Därtill har året karakteriserats av ökad stabilitet på de globala penning- och kapitalmarknaderna. SBAB har ökat placeringsmarginalen under året till 0,55% (0,48). Trots en viss ökning av kostnaderna har SBAB:s K/I-tal sjunkit till 29 (46). Kreditförlusterna har ökat, men är på en fortsatt låg nivå. Kreditförlustnivån uppgick till 0,06% (0,01).

Det höga rörelseresultatet har medfört att årets räntabilitet ökade betydligt jämfört med föregående år. Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 13,8% (6,7) vilket är väl över årets avkastningskrav, som för 2009 är beräknat till 7,5%. SBAB:s ägare har uttryckt en förväntad avkastning på det egna kapitalet efter skatt, avkastningskravet. Detta är utformat så att avkastningen, sett över en konjunkturcykel, ska motsvara avkastningen på en femårig statsobligation plus en riskpremie om 5%. SBAB:s räntabilitet på eget kapital uttryckt som ett genomsnitt under femårsperioden 2005-2009 uppgick till 8,7% (7,9 under perioden 2004-2008). För motsvarande period uppgick ägarens genomsnittliga avkastningskrav till 8,4% (8,6).

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 1 974 mnkr vilket är betydligt högre än 2008 då intäkterna blev 1 127 mnkr. Räntenettot ökade med 33% och uppgick för 2009 till 1 519 mnkr (1 141). Den höga ökningen av kreditvolymen tillsammans med stabilare upplåningsförutsättningar har utgjort ett betydande bidrag till ökningen under året.

SBAB har varit anslutet till svenska statens garantiprogram för medelfristig upplåning och räntenettot har under året belastats med 214 mnkr i avgifter för gjorda emissioner under detta program. Därtill har reserveringar gjorts för den så kallade stabilitetsavgiften på 46 mnkr som riksdagen beslutat om att införa 2009, vilket i huvudsak förklarar ökningen av provisionskostnaderna till 90 mnkr (33). Avgiften uppgår till en fast procentsats om 0,036% beräknat på ett underlag som består av förpliktelserna i den avgiftsskyldiges balansräkning med avdrag för vissa koncerninterna lån och efterställda skulder. Ett genomsnitt av de skulder som SBAB har emitterat under det statliga garantiprogrammet får också avräknas från avgiftsunderlaget. Avseende 2009 och 2010 kommer bara halva avgiften att behöva erläggas.

"Nettoresultatet av finansiella poster till verkligt värde" uppgick till 495 mnkr (-26). Marknadsvärdeutvecklingen i obligationer som innehas i syfte att minska bolagets likvi-

ditetsrisk 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.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna ökade och uppgick till 578 mnkr (520). Ökningen förklaras till stor del av ökade personalkostnader 309 mnkr (268). För att möta det mycket höga affärsflödet under året har SBAB ökat antalet fast och tillfälligt anställda. För 2009 uppgick medelantalet anställda till 396 (365). 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 kostnader var 241 mnkr (220). Ökningen förklaras främst av högre affärsvolym och högre konsultkostnader kopplat till SBAB:s breddning av verksamheten. Marknadsföringsinsatserna har varit lägre till följd av den mycket höga efterfrågan som kännetecknat bolåne-marknaden under året. Trots de lägre marknadsföringsinsatserna har SBAB lyckats öka sin marknadsandel till 9,5% (8,6). Kostnaderna för marknadsföring sjönk med 22% till 44 mnkr (54). Avskrivningarna uppgick till 28 mnkr (32). Under året fortsatte kostnaderna i relation till genomsnittlig balansomslutning att sjunka till 0,21% (0,22).

Kreditförluster

Kreditförlusterna ökade och uppgick netto till 107 mnkr (22). Kreditförlustnivån 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). Konstaterade kreditförluster uppgick till 32 mnkr (11). Av dessa var 17 mnkr (6) individuellt reserverade tidigare år. Dessutom har 3 mnkr (3) erhållits via kreditförlustersättningar. Effekterna av lågkonjunkturen syns inte nämnvärt i SBAB:s utlåningsverksamhet. SBAB följer utvecklingen noga.

En ökning av portföljen medför naturligt en större total kreditriskexponering. Den beräknade förväntade förlusten har ökat i kreditriskmodellen. För en mer utförlig redogörelse av utvecklingen av kreditrisken hänvisas till avsnittet Riskhantering på sidorna 28-45.

Osäkra lånefordringar och reserveringar SBAB-koncernen

	2009	2008	2007
Osäkra lånefordringar, mnkr	104	138	180
Totala reserveringar, mnkr	343	255	260
Kreditförlustnivå, %	0,06	0,01	(0,01)

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

Moderbolagets resultat var betydligt högre än föregående års utfall. Rörelseresultatet för året blev 860 mnkr (39). Rörelsens intäkter uppgick till 1 513 mnkr (557). Resultatet från finansiella poster förbättrades mellan åren. Dotterbolaget SCBC har också erlagt en högre ersättning för köpta tjänster. Räntenettet blev 683 mnkr (270). Rörelsens kostnader uppgick till 571 mnkr (514). Den stora ökningen finns inom personalkostnader, dels nyrekryteringar och dels avsättningar för incitamentsprogram. Kreditförlusterna ökade och uppgick till netto 82 mnkr (4), främst beroende på gruppvisa reserveringar.

Moderbolaget har fortsatt en mycket god kapitaltäckning. Kapitalbasen i moderbolaget uppgick till 10 855 mnkr (9 481) och primärkapitalet till 8 647 mnkr (7 287). Primärkapitalrelation och kapitaltäckningsgrad uppgick till 24,5% (27,2) respektive 30,7% (35,3).

Moderbolaget har sedan maj 2006 löpande överlåtit krediter till dotterbolaget SCBC.

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), SCBC

Rörelseresultatet för 2009 uppgick till -295 mnkr (1 012). Försämringen är främst hänförlig till nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde. Det beror främst på orealiserade marknadsvärdeförändringar på derivatinstrument och säkrade poster samt kostnader i samband med återköp av obligationer. Räntenettet har ökat något jämfört med föregående år och uppgick till 813 mnkr (797). Rörelsens kostnader uppgick till 445 mnkr (399) och ökningen beror på högre avgifter erlagda enligt det outsourcingavtal som är tecknat mellan moderbolaget SBAB och SCBC. SCBC:s låneportfölj uppgick till 173 371 mnkr (157 792) vid årets utgång. Ökningen har gjorts i syfte att möjliggöra ytterligare upplåning via säkerställda obligationer.

Kreditförlusterna ökade och uppgick netto till 25 mnkr (17). Ökningen beror främst på högre gruppvisa reserveringar. Kreditförlustnivån var 0,02% (0,01). Kapitaltäckningsgraden uppgick till 11,1% (10,0). Primärkapitalrelationen uppgick till 11,1% (10,0).

FriSpar Bolån AB

Rörelseresultatet blev 38,7 mnkr (25,3). Den 31 december 2009 uppgick kapitaltäckningsgraden till 26,2% (96,9) och låneportföljen till 8 589 mnkr (2 465). Ökningen i låneportföljen förklaras av en fortsatt god försäljningstillväxt tack vare en stark position på marknaden.

Utdelningsprincip och vinstdisposition

Den av ägaren fastställda principen om utdelning är att en tredjedel av nettovinsten efter skatt ska delas ut till ägaren. Med hänsyn tagen till SBAB:s starka tillväxt föreslår styrelsen dock att 2009 års vinst ska balanseras i ny räkning och att ingen utdelning ska ske.

Väsentliga 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 Folsams kunder.



Femårsöversikt

Koncernen

mnkr	2009	2008	2007	2006	2005 ¹⁾
Ränteintäkter	6 043	11 222	8 585	6 704	5 419
Räntekostnader	(4 524)	(10 081)	(7 408)	(5 487)	(4 123)
Räntenetto	1 519	1 141	1 177	1 217	1 296
Övriga rörelseintäkter	455	(14)	(422)	218	(70)
Summa rörelseintäkter	1 974	1 127	755	1 435	1 226
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(28)	(32)	(31)	(26)	(22)
Övriga rörelsekostnader	(550)	(488)	(486)	(569)	(574)
Summa rörelsekostnader	(578)	(520)	(517)	(595)	(596)
Resultat före kreditförluster	1 396	607	238	840	630
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	(107)	(22)	20	0	36
Rörelseresultat	1 289	585	258	840	666
Utlåningsportfölj	225 976	183 959	167 981	170 013	156 020
Övriga tillgångar	68 099	69 335	55 110	33 712	5 808
Summa tillgångar	294 075	253 294	223 091	203 725	161 828
Inlåning	4 653	3 542	759	–	–
Emitterade värdepapper m m	249 095	198 643	191 807	182 328	145 400
Övriga skulder	29 161	41 011	21 574	12 555	8 329
Uppskjutna skatteskulder	238	–	–	–	304
Efterställda skulder	3 551	3 666	2 725	2 808	1 851
Eget kapital inkl minoritetsintresse	7 377	6 432	6 226	6 034	5 944
Summa skulder och eget kapital	294 075	253 294	223 091	203 725	161 828
<i>Utlåning</i>					
Nyutlåning, mnkr	64 626	32 425	30 484	35 893	42 235
Placeringsmarginal, %	0,55	0,48	0,55	0,67	0,87
Värdepapperiserat, mnkr	–	–	–	7 427	15 108
<i>Kreditförluster</i>					
Kreditförlustnivå, %	0,06	0,01	(0,01)	0,00	(0,03)
Andel osäkra lånefordringar, %	0,01	0,02	0,04	0,03	0,03
<i>Produktivitet</i>					
K/I-tal exkl kreditförluster, %	29	46	68	41	49
K/I-tal inkl kreditförluster, %	35	48	66	41	46
<i>Kapitalstruktur</i>					
Räntabilitet, %	13,8	6,7	3,1	11,5	8,7
Kapitaltäckningsgrad med övergångsregler, % ²⁾	9,2	9,4	9,4	9,0	9,0
Kapitaltäckningsgrad utan övergångsregler, %	19,7	16,8	–	–	–
Primärkapitalrelation med övergångsregler, % ²⁾	7,4	7,6	7,6	7,3	7,1
Primärkapitalrelation utan övergångsregler, %	15,9	13,5	–	–	–
Soliditet, %	2,5	2,5	2,8	3,0	3,7
Konsolideringsgrad, %	2,6	2,5	2,8	3,0	3,9
<i>Anställda</i>					
Antal anställda (årsmedeltal)	396	365	374	410	421

¹⁾ Jämförelsetalen för år 2005 är inte omräknade enligt IAS/IFRS. De huvudsakliga skillnaderna är att värdepapperiseringsbolagen inte konsoliderats och att FriSpar Bolån AB redovisas som dotterbolag istället för joint venture.

²⁾ Jämförelsetalen för åren 2005-2006 är inte omräknade enligt IAS/IFRS.

Femårsöversikten för moderbolaget presenteras i not 37.

Definitioner på nyckeltal

Nyutlåning • Bruttoutlåning

Placeringsmarginal • Räntenetto i förhållande till genomsnittligt balansomslutning

Kreditförlustnivå • Kreditförluster i relation till ingående balans för utlåning till allmänheten

Andel osäkra lånefordringar • Osäkra lånefordringar (netto) i relation till utlåning till allmänheten vid årets slut

K/I-tal exkl kreditförluster • Summa rörelsekostnader/summa intäkter

K/I-tal inkl kreditförluster • (Summa rörelsekostnader plus kreditförluster)/summa intäkter

Räntabilitet • Rörelseresultat efter faktisk skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Kapitaltäckningsgrad • Kapitalbas/riskvägt belopp

Primärkapitalrelation • Primärkapital/riskvägt belopp

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

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

Antal anställda • Fast och tillfälligt anställda (årsmedel)

Finansiella rapporter

Riskhantering [sid 28](#) | Resultaträkning [sid 46](#) | Balansräkning [sid 47](#)

Förändringar i eget kapital [sid 48](#) | Kassaflödesanalys [sid 49](#) | Redovisningsprinciper [sid 50](#) | Noter [sid 55](#)



Riskhantering

Risk är ett naturligt inslag i en affärsverksamhet, som måste hanteras. För SBAB uppstår risk främst i utlåningsverksamheten, i form av kreditrisk, men finns även i övrig verksamhet. Den senaste tidens förtroendekris i den finansiella sektorn visar exempelvis på vikten av en god hantering av likviditetsrisk. På sbab.se finns ytterligare information om bolagets kapitältäckning och riskhantering.

För SBAB innebär riskhantering att bolaget i varje enskild transaktion ska kunna mäta vilket värde en affär genererar med avseende på avkastning och risk samt vilken kapitalnivå som är den optimala för den inneboende risken. SBAB för därför en återkommande diskussion kring följande frågeställningar:

- Vilka olika risker genereras i verksamheten och hur kan SBAB mäta dessa på ett konsistent sätt för att skapa jämförbarhet?
- Hur kan SBAB organisera sin riskhantering på bästa sätt och integrera den i affärsverksamheten så att alla förstår värdet av en korrekt riskhantering?
- Har SBAB tillräckligt med kapital för att möta bolagets risker?

Riskaptit

Risk är en integrerad del av all verksamhet som SBAB bedriver. Givet bolagets strategi att främst generera intäkter genom att ta kreditrisk är det viktigt att veta hur mycket risk bolaget faktiskt ska ta på såväl aggregerad nivå som gentemot olika segment och enskilda kunder, den så kallade riskapiten. Riskapitit kan definieras som de resultatslag ett företag kan acceptera för att stödja en viss strategi. Detta uttrycks för SBAB:s riskapitit på följande sätt:

- SBAB ska ha en avkastning på eget kapital överstigande räntan för den femåriga statsobligationen plus fem procentenheter efter skatt, sett över en konjunkturcykel.
- Kapitalkvoten ska överstiga 1,13 (motsvarar en kapitältäckningsgrad om 9%) för SBAB-koncernen.

- SBAB:s primärkapitalrelation enligt Basel II, pelare 1 med övergångsbestämmelser ska inte understiga 7%.
- Det ekonomiska kapitalet ska inte överstiga 85% av det tillgängliga kapitalet.

Därutöver ska intjäningen i huvudsak vara baserad på kredit- och ränterisk. SBAB har som huvudregel att inte vara exponerad mot valutakursförändringar, varför någon intjäning från valutapositioner inte uppstår.

Samtliga mål är uppfyllda. Avkastningen på eget kapital överskrider målet med 0,4% och det ekonomiska kapitalet uppgår till 78% av det tillgängliga kapitalet. Kapitalkvot och primärkapitalrelation framgår av sidan 45.

Process för beräkning av risk och kapitalbehov

SBAB:s definition av kapital och kapitalbehov överensstämmer med externa krav. Intern uppföljning och rapportering baseras på Baselregelverkets pelare 1 och 2.

Riskprocessen för koncernen kan övergripande beskrivas på följande sätt:

1. Identifiera risk

SBAB identifierar kontinuerligt de risker som genereras i verksamheten. SBAB-koncernen bedriver sin verksamhet i tre olika affärsområden varav två verkar inom utlåning (Företag och Konsument) medan ett verkar inom upplåning och finansiell riskhantering (Finans). Inom de två förstnämnda genereras i huvudsak kreditrisk medan upplåningsverksamheten ger upphov till flera finansiella risker varav hantering av ränterisken kan ge en mindre intjäning.

2. Mäta risk och kapitalbehov

Identifierade risker mäts i olika modeller. För affärsrisk respektive operativ risk används schabloner baserade på affärsområdenas rörelsekostnader respektive rörelseintäkter. För kreditrisk har ett flertal statistiska ratingmodeller utvecklats, beroende på vilken typ av motpart som ska kreditbedömas (PD – probability of default) och vilken säkerhet som finns (LGD – loss given default). SBAB-koncernen använder en avancerad metod för fastställande av internt och externt kapitalkrav. Marknadsrisken mäts dels med Value at Risk (VaR), dels med parallellförskjutning av avkastningskurvan, beroende på vilket syfte mätningen har.

3. Analysera, kontrollera och rapportera

Utifrån den information modellerna ger utför bolaget en analys av hur riskerna påverkar och kan förväntas påverka

verksamheten. Detta arbete innefattar såväl uppföljning och analys av det historiska utfallet som framåtriktade stresstester och scenarioanalyser. Resultatet av analysen rapporteras, tillsammans med en kvalitativ bedömning av övriga risker, till ALCO (Asset and Liability Management Committee) som är ett beredande organ i frågor om risk och kapitalplanering. SBAB:s styrelse och ledning ges kontinuerligt en adekvat bild av vilken riskprofil bolaget har. Arbetet utgör underlag till SBAB:s strategiska planering och bildar grunden för fastställande av kapitalmål.

Övergripande mål för riskhantering

- ➔ SBAB:s riskhantering ska stödja företagets affärsverksamhet och ratingmål. Risktagandet ska vara balanserat. Det ska uppnås genom att den totala risken hålls på en sådan nivå att den är förenlig med SBAB:s långsiktiga finansiella mål för avkastning, riskkapitalets storlek samt eftersträvad rating.
- ➔ Relevanta risker ska identifieras, mätas, styras och kontrolleras.
- ➔ Allokering av kapital ska ske med utgångspunkt från önskad risknivå och intjäningsförmåga inom företagets olika affärsområden.
- ➔ SBAB:s riskhantering ska vara transparent och därmed kunna presenteras för och följas av utomstående intressenter.

Organisation och ansvar

Styrelsen är ytterst ansvarig för hantering av risk och beslutar om riskstrategi och riskapitet samt riskpolicy och instruktioner för hantering och mätning av risk. Genom finansinstruktionen beslutar styrelsen om limiter för bland annat marknads- och likviditetsrisk. I vissa frågor har delegering skett till SBAB:s finansutskott. Kreditinstruktionen fastställs av styrelsen som därmed reglerar befogenheter för att fatta kredit- och limitbeslut på olika nivåer i SBAB. Styrelsens kreditutskott beslutar om kreditlimiter och krediter överstigande 250 mnkr.

ALCO bereder ärenden avseende risk och kapitalplanering som behandlas i företagsledningen. Ekonomichefen är ordförande i ALCO. I övrigt ingår cheferna för respektive affärsområde, kreditchefen och chefen för riskenheten.

Riskenheten är en enhet inom kreditavdelningen. Riskchefen utses av VD. Riskchefen har det övergripande ansvaret för att utveckla och säkerställa att SBAB:s strategier för risktagande utförs enligt avsikt och att policyer och processer stödjer en relevant uppföljning.

Därutöver ansvarar enheten för att analysera, bedöma och rapportera SBAB-koncernens samlade risker. Särskilt ska kreditrisken, som är den mest väsentliga risken inom SBAB, kontrolleras och analyseras. Riskenheten ansvarar

också för utformning, implementering, tillförlitlighet och uppföljning av SBAB:s riskklassificeringssystem samt för utvecklingen av SBAB:s riskklassningssystem samt för utvecklingen av ekonomiskt kapital och SBAB:s interna kapitalutvärdering. De enskilda riskerna hanteras av respektive affärsområde. Den samlade riskbilden och utveckling av ekonomiskt kapital rapporteras av riskenheten månadsvis till VD, företagsledning och styrelse tillsammans med en beskrivning från controllerenheten över riskjusterad avkastning. Dessutom rapporterar riskenheten kapitaltäckningsgrad och primärkapitalrelation kontinuerligt till VD och styrelse samt till ledande befattningshavare inom SBAB. Kvartalsvis rapporteras även en mer detaljerad beskrivning av risker till styrelser och VD i SBAB-koncernen.

Finansinspektionens granskning av metoder för riskbedömning

Finansinspektionen har granskat företagets interna metoder och bedömer att de är tillförlitliga.

SBAB har därför fått Finansinspektionens tillstånd att basera kapitalkravet för kreditrisk på interna riskklassificeringsmetoder (IRK-metoder). Samtidigt beviljades SBAB rätt att tillämpa schablonmetoden för kreditrisk för

- ➔ exponeringsbelopp mot svenska staten, Riksbanken och svenska kommuner
- ➔ portföljer av oväsentlig storlek (tidsbegränsat medgivande)
- ➔ samtliga stats- och institutsexponeringar.

För att mäta och hantera operativ risk tillämpas schablonmetoden. Metoden uppfyller bestämmelserna i Finansinspektionens föreskrifter. Finansinspektionen har granskat metoden och bedömer den som tillförlitlig.

Kreditrisk

Kreditrisken definieras som risken för förlust på grund av att kunden eller motparten inte kan erlagga räntebetalningar och amorteringar eller i övrigt fullfölja sina betalningsförpliktelser. Kreditrisk förekommer, förutom vid lån och lånelöften, även vid värdeförändringar av ställda säkerheter som innebär att dessa inte längre täcker koncernens fordringar och i SBAB:s finansverksamhet.

Tabellen beskriver maximal kreditriskexponering för SBAB-koncernen vid utgången av 2008 och 2009 utan hänsyn till ställda säkerheter. För tillgångar på balansräkningen uppges det bokförda värdet. 84% (81) av total kreditriskexponering härrör från utlåning till kreditinstitut och allmänheten (med hänsyn taget till förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar samt lånelöften och kreditrelaterade åtaganden.)

Kreditrisk i utlåningsverksamheten

Kreditrisken i utlåningsverksamheten begränsas av beslutade limiter för kund eller kundgrupp. Kreditrisken hanteras även genom att potentiella låntagares förmåga att betala räntor analyseras i kreditbeviljningsprocessen. Nya lån beviljas endast till låntagare som beräknas kunna erlägga räntor och amorteringar i ett ränteläge som med marginal överstiger nivån vid kreditbeslutstillfället. Vidare används riskklassbedömningen, som baseras på intern riskklassningsmetod, vid analys av kreditrisk för nya och befintliga kunder i kreditportföljerna.

För mätning och uppföljning av kreditrisk kan schablonmetod, grundläggande eller avancerad IRK-metod användas. SBAB tillämpar avancerad IRK-metod för konsumentkrediter och grundläggande IRK-metod för företagskrediter.

För varje del av enskilt engagemang till företag eller hushåll, med andel i bostadsrättsförening (bostadsrätt) eller pantbrev i bostadsfastighet som säkerhet, vilket omfattar 92% (81) av total utlåning, bedöms kreditrisken i koncernens kreditriskmodeller. För andra typer av engagemang används schablonmetoden vid kvantifiering av kreditrisk. För det fall extern rating använts har den lägsta ratingen från antingen Moody's eller Standard & Poor's valts. I modeller för kreditrisk bedöms PD, LGD och den andel av åtaganden utanför balansräkningen som är utnyttjat vid ett eventuellt fallissemang, KF¹⁾. Utifrån dessa parametrar tillsammans med EAD kan kunderna rangordnas efter risk och förväntad respektive oförväntad förlust beräknas. Engagemanget hänförs efter bedömning till en av åtta riskklasser för företags- respektive

konsumentkrediter, där den åttonde klassen utgörs av kunder i fallissemang. Utvecklingen för kunder i sämre riskklasser följs extra noggrant och vid behov hanteras engagemanget aktivt av kreditbevakare inom kreditavdelningen. Framtagna modeller valideras årsvis och kalibreras om behov föreligger. Sådan kalibrering har under året skett av modeller för företag. De kalibrerade modellerna kommer att implementeras under inledning av 2010.

Efter den kvantitativa bedömningen sker inom Företagsmarknad²⁾ en systemmässig kvalitativ bedömning utifrån kreditregelverket. Härigenom möjliggörs en mer likformig riskbedömning som baseras på ett större dataunderlag.

Den bedömda förväntade förlusten (EL) i modellen kan jämföras med den bedömda sannolika förlusten i redovisningen sett över en längre tidsperiod. Hanteringen av den senare regleras av IAS 39. Enligt dessa regler ska nedskrivningar ske där det finns objektiva belägg för en nedskrivning till följd av att en eller flera händelser inträffat som har negativ inverkan på framtida kassaflöden, till skillnad från den av modeller framtagna förväntade förlusten, vars storlek regleras av Lag om kapitaltäckning och stora exponeringar (2006:1371) samt Finansinspektionens föreskrift FFFS 2007:1, där risken i varje enskilt lån ska beräknas utifrån utfallet under en längre tidsperiod i en statistisk modell.

Säkerheter i utlåningsverksamheten

För att lämna kredit krävs att betryggande säkerhet kan lämnas i fast egendom eller bostadsrätt. Med betryggande säkerhet avses vanligen pantbrev i fastighet eller bostadsrätt inom 75%-85% av marknadsvärdet. 85% gäller under förutsättning att säkerhet kan erhållas med bästa rätt och att kunden har riskklass R1-R4 för privatkund respektive C1-C4 för företagskund. I övriga fall gäller en belåningsgrad om 75%. Om säkerheten är kompletterad med en kreditförsäkring har det under tidigare år funnits möjlighet till lån till privatkund

¹⁾ Konverteringsfaktorn (KF) är den andel av ett åtagande utanför balansräkningen, som är utnyttjad vid tidpunkten för ett eventuellt framtida fallissemang.

²⁾ Med Privatmarknad avses all utlåning till konsument som avser villa, fritidshus och bostadsrätt. Med Företagsmarknad avses all annan utlåning till allmänheten. Detta innebär bland annat att lån till privatperson avseende flerbostadshus är att betrakta som företagskund.

Maximal kreditriskexponering utan hänsyn till erhållna säkerheter eller annan kreditförstärkning

mnr	2009	2008
Kreditriskexponering avseende poster som redovisas i balansräkningen		
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	8 098	10
Utlåning till kreditinstitut	9 054	12 570
Utlåning till allmänheten		
Lån till konsumenter		
– Villor och fritidshus	86 443	80 212
– Bostadsrätter	49 399	36 611
Lån till företag/juridiska personer		
– Bostadsrättsföreningar	48 947	34 821
– Privata flerbostadshus	25 246	21 010
– Kommunala flerbostadshus	8 178	5 046
– Kommersiella fastigheter	7 763	6 259
Värdejustering av säkringsredovisade lånefordringar	2 590	3 270
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	32 412	31 787
Derivatinstrument	15 123	20 649
Övriga tillgångar	126	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	696	737
Kreditriskexponering avseende poster inom linjen		
Finansiella garantier	–	–
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	53 282	24 719
Maximal kreditexponering per 31 december	347 357	277 929

Den förväntade kreditförlusten EL (expected loss) mäts genom formeln $EL = PD * LGD * EAD$ där

- PD (probability of default) utgör sannolikheten för fallissemang hos kunden,
- LGD (loss given default) anger hur stor förlusten blir i händelse av fallissemang och
- EAD (exposure at default) mäter den förväntade exponeringen i händelse av fallissemang.

Låneportfölj fördelade på riskklass

Företagsmarknad	2009		2008	
Riskklass	Utlåning	Reserveringar/utlåning i respektive riskklass	Utlåning	Reserveringar/utlåning i respektive riskklass
C0	0,8%	–	1,0%	–
C1	67,8%	0,0%	60,1%	0,0%
C2	17,8%	0,0%	20,1%	0,0%
C3	8,2%	0,0%	9,2%	0,0%
C4	2,0%	0,1%	5,5%	0,0%
C5	1,6%	0,2%	2,3%	0,2%
C6	1,0%	2,0%	0,9%	2,5%
C7	0,3%	6,2%	0,2%	3,4%
C8	0,5%	12,3%	0,7%	16,1%
	100,0%	0,1%	100,0%	0,2%

C = Corporate (Företagsmarknad)

Låneportfölj fördelade på riskklass

Privatmarknad	2009		2008	
Riskklass	Utlåning	Reserveringar/utlåning i respektive riskklass	Utlåning	Reserveringar/utlåning i respektive riskklass
R1	34,0%	0,0%	37,1%	0,0%
R2	19,4%	0,0%	19,8%	0,0%
R3	27,6%	0,0%	25,1%	0,0%
R4	13,8%	0,0%	12,2%	0,0%
R5	2,7%	1,0%	2,9%	0,5%
R6	1,3%	2,7%	1,5%	1,4%
R7	0,9%	7,8%	1,0%	4,5%
R8	0,3%	14,1%	0,4%	9,3%
	100,0%	0,2%	100,0%	0,1%

R = Retail (Privatmarknad)

inom 95% av marknadsvärdet. Denna möjlighet fanns även från och med 2009 men kravet på kreditförsäkring ersattes då med krav på "Låneskydd Trygg"³⁾ som tecknas av kredittagaren och att lånebelopp överskjutande 85% av marknadsvärdet ska amorteras på högst 10 år mot tidigare 15 år. Förutom mot ovanstående säkerheter finns möjlighet att lämna kredit mot bland annat säkerhet av statlig kreditgaranti, kommunal proprieborgen, värdepapper, bankgaranti och inlåningsmedel i svensk bank. I begränsad utsträckning kan aktier upp till 85% av marknadsvärdet i de underliggande fastigheterna godtas som säkerhet. SBAB innehar inga säkerheter som övertagits för skyddande av fordran.

Låneportföljer i utlåningsverksamheten

Låneportföljer fördelade på riskklass

Varje kund tilldelas en riskklass. Kunder med individuellt reserverade företagsmarknadskrediter tilldelas alltid sämsta företagsmarknadsriskklass C8 respektive sämsta privatmarknadsriskklass R8. De krediter som omfattas av gruppvis reserv hämtas för Företagsmarknad från riskklasserna C6-C8 och gruppvis nedskrivna privatmarknadskrediter omfattar krediter i riskklasserna R5-R8. Riskklass C0 avser lån till motpart med 0% i riskvikt (svenska kommu-

ner). Transaktionskostnader, hänförliga till krediterna, om 18 mnkr (13) har fördelats ut i tabellen.

Under året har modeller för företagsmarknadskrediter justerats. Under 2010, efterhand som ny riskbedömning sker, kommer förändringen att ge en större spridning mellan riskklasserna och minska koncentrationen i riskklass C1.

Utlåning till allmänheten och kreditinstitut

I tabellen "Lån till allmänheten och kreditinstitut utan förfallet obetalt belopp, med förfallet obetalt belopp och med reservering" har låneportföljen fördelats på lån, där låntagaren fullgjort sina betalningar enligt lånevillkoren, lån där låntagaren ej fullgjort sina betalningar enligt lånevillkoren och lån med individuell reservering.

För en lånefordran som är individuellt reserverad har en individuell bedömning av framtida kassaflöde skett tillsammans med uppskattning av marknadsvärde för underliggande säkerhet, vilket utgör underlag för den individuella reserven. För gruppvis reserv har en förändring skett av risken i en grupp av krediter men denna förändring kan inte härledas till enskild kund. I tabellen specificeras dels reserv utan hänsyn till garantier, dels garanterat belopp för respektive grupp av reservering.

Total reserv (individuellt och gruppvis) uppgick per den 31 december 2009 till 283 mnkr (201) efter avdrag för

³⁾ Försäkring vid arbetslöshet och sjukdom utan livmoment.

Lån till allmänheten och kreditinstitut utan förfallet obetalt belopp, med förfallet obetalt belopp och med reservering

mnkr	2009		2008	
	Allmänhet	Kreditinstitut	Allmänhet	Kreditinstitut
Löpande lån utan förfallet obetalt belopp eller reservering	225 566	9 054	183 066	12 570
Lån med förfallet obetalt belopp > 5 dagar	649		1 010	
Lån med individuell reservering	104		138	
Summa utestående lån	226 319	9 054	184 214	12 570
Individuell reserv	75		95	
Gruppvis reserv företagsmarknad	38		25	
Gruppvis reserv privatmarknad	230		135	
Summa reserver	343		255	
Summa utlåning efter reserv	225 976	9 054	183 959	12 570
Garantier för lån med individuell reserv	6		12	
Garantier för lån i gruppvis reserv, företagsmarknad	8		6	
Garantier för lån i gruppvis reserv, privatmarknad	46		36	
Summa garantier	60		54	
Summa utlåning efter reserv och garantier	226 036	9 054	184 013	12 570

garantier, vilket är 0,1% (0,1) av låneportföljen, varav individuellt bedömda lån uppgick till 69 mnkr (83). Individuella reserveringar efter avdrag för garantier har per årsskiftet 2009/2010 minskat med 14 mnkr (6) jämfört med föregående år och utgör 66% (60) av osäkra fordringar, som uppgår till 104 mnkr (138). För utlåning till kreditinstitut har inget behov av reserveringar förekommit.

Utlåning till allmänheten utan förfallet obetalt belopp eller individuell reservering

Fördelningen lån per riskklass för de lån som varken har förfallet obetalt belopp eller individuell reservering visar att 2009 låg 96% (95) i riskklasserna C1/R1-C4/R4. I fördelningen för 2009 ingår transaktionskostnader om totalt 18 mnkr (13) som fördelats ut på enskilt lån utan förfallet

Utlåning till allmänheten per segment utan lån med förfallet obetalt belopp eller lån med individuell reserv plus transaktionskostnader

Riskklass mnkr	2009					
	Villor och fritidshus	Bostads- rätter	Bostadsrättsrätts- föreningar	Privata fler- bostadshus	Kommunala flerbostadshus	Kommersiella fastigheter
C0/R0	–	–	–	–	684	–
C1/R1	35 582	10 659	33 551	16 336	6 286	5 007
C2/R2	15 560	10 849	9 820	4 566	708	938
C3/R3	21 421	16 171	2 860	2 778	158	1 611
C4/R4	9 610	9 064	766	623	242	207
C5/R5	2 052	1 654	766	567	97	–
C6/R6	1 108	564	649	284	3	–
C7/R7	801	322	162	59	–	–
C8/R8	52	19	350	0	–	–
Summa	86 186	49 301	48 924	25 213	8 178	7 763

Riskklass mnkr	2008					
	Villor och fritidshus	Bostads- rätter	Bostadsrättsrätts- föreningar	Privata fler- bostadshus	Kommunala flerbostadshus	Kommersiella fastigheter
C0/R0	–	–	–	–	681	–
C1/R1	33 881	9 550	22 489	12 212	2 282	3 317
C2/R2	14 817	8 307	6 452	3 715	1 108	2 189
C3/R3	18 697	10 653	2 816	2 367	615	320
C4/R4	8 409	5 828	1 139	1 985	233	349
C5/R5	2 032	1 253	886	495	104	79
C6/R6	1 157	524	440	163	–	–
C7/R7	704	246	80	29	–	5
C8/R8	58	24	350	26	–	–
Summa	79 755	36 385	34 652	20 992	5 023	6 259

obetalt belopp eller lån med individuell reserv. Kostnaden är företrädesvis hänförlig till villor och fritidshus.

Lån med förfallet obetalt belopp men utan individuell reserv

Tabellen beskriver lån med förfallen fordran utan individuell reserv fördelad på förfallen amortering, förfallen upplupen ränta och förfallen uppsagd kapitalfordran. Dessutom anges för fullständighetens skull "ej förfallen kapitalfordran och ej förfallen upplupen ränta" för dessa lån. Samtliga belopp är fördelade på utlåningssegment. För lån med förfallna belopp i flera tidsintervall redovisas, i förekommande fall, den ej förfallna delen i det äldsta tidsintervallet.

99,7% (99,3) av utlåningen vid utgången av 2009 har inte något förfallet obetalt belopp eller bedömts som osäker. Av SBAB:s låneportfölj om 226 mdkr (184) har 649 mnkr (1 010) av kapitalbeloppet förfallet obetalt belopp. Av de lån som har förfallet obetalt belopp utgörs den största andelen av lån till villor och fritidshus (0,5% 2009 jämfört med 0,7% 2008).

Vid beräkning av värde av säkerheter har hela inomläget för pantbrev eller bostadsrätt inom marknadsvärdet inkluderats tillsammans med hela den kommunala borgen, statliga kreditgarantin och bankgarantin. Värdet av pantbrevssäkerheter baseras på marknadsvärdet av de fastigheter som pantsatts som säkerhet för motsvarande krediter. Marknadsvärdet kontrolleras regelbundet

Utlåning till allmänheten med förfallet obetalt belopp men utan lån med individuell reserv

	2009					
	Privatmarknad		Företagsmarknad			
	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostads-rätts-föreningar	Privata fler-bostads-hus	Kommunala flerbostads-hus	Kommer-siella fastig-heter
tkr						
Förfallet 5-30 dagar ¹⁾						
Förfallen amortering	1 597	2 846	3 287	169	–	–
Förfallen upplupen ränta	757	242	8	18	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl,förfallen amortering	470	588	–	–	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	192 048	73 741	13 227	2 805	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	68	24	16	6	–	–
Förfallet 31-60 dagar						
Förfallen amortering	67	104	–	1	–	–
Förfallen upplupen ränta	371	136	–	4	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl,förfallen amortering	1 197	35	–	–	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	54 604	30 402	–	660	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	22	2	–	2	–	–
Förfallet 61-90 dagar						
Förfallen amortering	143	13	–	56	–	–
Förfallen upplupen ränta	323	80	–	225	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl,förfallen amortering	3 118	–	–	15 526	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	26 284	8 832	–	22 934	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	2	–	–	2	–	–
Förfallet > 90 dagar						
Förfallen amortering	2 090	703	–	84	–	–
Förfallen upplupen ränta	3 603	2 296	–	413	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl,förfallen amortering	67 416	42 996	–	6 699	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	42 799	31 525	–	–	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	185	92	–	103	–	–
Summa förfallet						
Summa förfallen amortering	3 898	3 665	3 287	310	–	–
Summa förfallen upplupen ränta	5 054	2 755	8	661	–	–
Summa uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	72 200	43 619	–	22 225	–	–
Summa ej förfallen kapitalfordran	315 734	144 500	13 227	26 399	–	–
Summa ej förfallen upplupen ränta	277	118	16	113	–	–
Summa total utlåning för lån med förfallen fordran utan reserv	391 832	191 785	16 514	48 934	–	–
Värde av säkerheter och garantier	377 446	169 681	11 357	48 892	–	–

¹⁾ För tidsintervallet har valts att inte ta hänsyn till förfallna fordringar upp till fem dagar före senaste förfallodag för att ej erhållen betalning som orsakats av helgdagar inte ska störa analysen.

Utlåning till allmänheten med förfallet obetalt belopp men utan lån med individuell reserv

2008

tkr	Privatmarknad		Företagsmarknad			
	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostads-rätts-föreningar	Privata fler-bostads-hus	Kommunala flerbostads-hus	Kommer-siella fastig-heter
Förfallet 5-30 dagar ¹⁾						
Förfallen amortering	6 867	5 013	45 479	12 592	23 236	–
Förfallen upplupen ränta	1 980	825	440	328	344	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	742	–	–	–	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	323 839	144 057	95 509	14 911	0	–
Ej förfallen upplupen ränta	188	67	353	75	–	–
Förfallet 31-60 dagar						
Förfallen amortering	117	342	–	–	–	–
Förfallen upplupen ränta	903	477	–	–	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	–	1 120	–	–	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	97 632	51 705	–	–	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	124	82	–	–	–	–
Förfallet 61-90 dagar						
Förfallen amortering	50	136	4	–	–	–
Förfallen upplupen ränta	342	272	34	–	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	458	–	2 668	–	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	26 492	20 975	–	–	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	(2)	0	(1)	–	–	–
Förfallet > 90 dagar						
Förfallen amortering	3 233	489	–	9	–	–
Förfallen upplupen ränta	2 932	946	–	10	–	–
Uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	55 229	19 998	–	217	–	–
Ej förfallen kapitalfordran	38 858	17 879	–	–	–	–
Ej förfallen upplupen ränta	242	35	–	3	–	–
Summa förfallet						
Summa förfallen amortering	10 267	5 980	45 483	12 601	23 236	–
Summa förfallen upplupen ränta	6 157	2 520	474	338	344	–
Summa uppsagd förfallen kapitalfordran exkl. förfallen amortering	56 429	21 118	2 668	217	–	–
Summa ej förfallen kapitalfordran	486 821	234 616	95 509	14 911	0	–
Summa ej förfallen upplupen ränta	552	184	352	78	–	–
Summa total utlåning för lån med förfallen fordran utan reserv	553 517	261 714	143 660	27 729	23 236	–
Värde av säkerheter och garantier	547 249	260 737	143 397	27 318	23 236	–

¹⁾ För tidsintervallet har valts att inte ta hänsyn till förfallna fordringar upp till fem dagar före senaste förfallodag för att ej erhållen betalning som orsakats av helgdagar inte ska störa analysen.

och avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid värdetidpunkten. Den under året gjorda genomgången av marknadsvärden resulterade i ett lägre kapitalkrav på grund av totalt sett ökade säkerheter i kreditportföljen.

Lån med individuell reserv (osäkra fordringar) avseende utlåning till allmänheten

Med osäkra fordringar avses fordringar där reservering skett efter individuell riskbedömning. Osäkra fordringar utgör 0,046% (0,075) av SBAB:s totala utlåning. För bostadsrätts-föreningar har skett en mindre reduktion av osäkra fordringar vilket kan hänföras till en aktiv obeståndshantering.

Omstrukturerade fordringar

Omstrukturerade fordringar omfattar fordringar där låntagaren har beviljats någon form av eftergift till följd av att låntagarens finansiella ställning försämrats eller att låntagaren fått andra finansiella problem. Efter det att fordringar omstrukturerats anses de som fullgoda utifrån de nya villkoren.

Omstrukturering av en lånefordran kan innebära:

- ➔ att lånevillkoren modifieras med villkor som inte är marknadsmässiga,
- ➔ att låntagaren delvis återbetalar sitt lån genom att överlämna olika tillgångar,

Osäkra fordringar	2009					
mnkr	Villor och fritidshus	Bostads-rätter	Bostadsrätts-föreningar	Privata flerbostadshus	Kommunala flerbostadshus	Kommersiella fastigheter
Osäkra fordringar	10	7	77	10	–	–
Individuell reservering, företagsmarknad			(52)	(7)	–	–
Individuell reserv, privatmarknad	(9)	(7)			–	–
Osäkra fordringar netto	1	0	25	3	–	–
Beräknat värde av garantier	–	–	5	1	–	–
Osäkra fordringar med hänsyn tagen till ställda garantier	1	0	30	4	–	–
Värde av säkerheter och garantier	1	0	28	3	–	

Osäkra fordringar	2008					
mnkr	Villor och fritidshus	Bostads- rätter	Bostadsrätts- föreningar	Privata flerbostadshus	Kommunala flerbostadshus	Kommersiella fastigheter
Osäkra fordringar	11	7	105	15	–	–
Individuell reservering, företagsmarknad			(68)	(12)	–	–
Individuell reserv, privatmarknad	(10)	(5)			–	–
Osäkra fordringar netto	1	2	37	3	–	–
Beräknat värde av garantier	–	–	12	–	–	–
Osäkra fordringar med hänsyn tagen till ställda garantier	1	2	49	3	–	–
Värde av säkerheter och garantier	1	2	39	3	–	

Vid beräkning av värde av säkerheter och garantier har värdering skett utifrån marknadsvärdet för varje enskild fastighet vartill värdet av ställda garantier lagts till.

- att långgivaren accepterar att omvandla en del av lånefordran till en ägarandel, eller
- att låntagaren ersätts eller kompletteras med en ny låntagare.

Redovisat värde av omförhandlade lån fördelat per fastighetstyp

mnkr	2009	2008
Villor och fritidshus	13	12
Bostadsrätter	10	3
Bostadsrättsföreningar	109	108
Privata fastigheter	0	3
Kommunala fastigheter	–	–
Kommersiella fastigheter	–	–
Summa	132	126

Kreditrisk i finansverksamheten

Inom finansverksamheten uppstår kreditrisk dels i form av motpartsrisk för de derivatkontrakt SBAB ingår för att hantera företagets risker och dels till följd av placeringar, främst i form av investeringar i likviditetsportföljen.

Motpartsrisk

Motpartsrisken utgörs av exponeringar mot ledande banker och är till övervägande del säkrad genom så kallade säkerhetsavtal, där motparten överför medel eller ställer säkerheter i syfte att reducera exponeringen.

I enlighet med finansinstruktionen fastställs kreditrisklimit av SBAB:s finansutskott för samtliga motparter i finansverksamheten, med undantag för svenska staten och bolag ingående i SBAB-koncernen mot vilka ingen begränsning av exponeringen görs. Beräkningen av exponeringsbeloppet för motpartsrisken görs enligt "marknadsvärderingsmetoden" och "avtal om nettoberäkning för derivatkontrakt". Kreditrisklimiten kan fastställas för en tidsperiod om längst ett år innan ny prövning ska ske. Beslut om kreditrisklimit som fattats av finansutskottet ska anmälas till SBAB:s styrelse vid nästkommande styrelsemöte.

För att begränsa den potentiella motpartsrisken i derivattransaktioner med ostandardiserade derivatinstrument som inte clearas av clearingorganisationer som är godkända av Finansinspektionen ska standardavtal för så kallad netting i konkurs ha ingåtts med motparten. Dessa avtal, så kallade ISDA Master Agreement eller annat liknande avtal, har i förekommande fall kompletterats med tillhörande säkerhetsavtal, så kallade Credit Support Annex "CSA". När SCBC ingår derivatavtal ska det alltid upprättas ett tillhörande CSA.

SBAB:s placeringar i värdepapper återfinns till största delen i dess likviditetsportfölj.

SBAB:s värdepappersinnehav beskrivs per kreditbetyg respektive per geografisk fördelning. Geografisk fördelning avser emittentens juridiska hemvist.

Motpartsrisiker

mnkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2009		2008		2009		2008	
Ratingkategori	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit	Limit	Utnyttjad limit
AAA	500	–	1 270	273	500	–	1 270	273
AA– till AA+	7 880	649	9 590	1 801	7 880	491	9 590	1 154
A– till A+	10 335	1 742	7 780	3 990	10 335	1 114	7 780	1 774
Lägre än A–	–	–	–	–	–	–	–	–
Saknar rating	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	18 715	2 391	18 640	6 064	18 715	1 605	18 640	3 200

Tabellen åskådliggör utnyttjad limit respektive limit, på en aggregerad nivå per ratingkategori, där respektive motpart placerats i förhållande till sin lägsta rating, för SBAB:s motparter som utgörs av banker och kreditinstitut. Sammanställningen inbegriper placeringar (exklusive likviditetsportfölj), derivatkontrakt och repokontrakt. Limiten fastställs av finansutskottet inom ramen för av styrelsen fastställt ratingrelaterat ramverk. Utnyttjad limit beräknas som marknadsvärdet av finansiella derivatinstrument, repokontrakt och placeringar. För de motparter som även är lånekunder ska limiten samordnas med kreditlimiten. Limit per motpart kan fastställas för en tidsperiod om längst ett år innan ny prövning ska ske. Finansutskottets beslut ska redovisas till styrelsen vid nästkommande styrelsemöte. Samtliga av SBAB:s motparter har rating.

Enskilda limit för placerings- och motpartsrisikexponering får som huvudregel maximalt uppgå till 15% av SBAB:s kapitalbas. Undantaget från detta är vissa nordiska motparter för vilka den maximala limiten kan uppgå till motsvarande 20% av kapitalbasen. Enskilda motparter aktuella rating utfärdad av Moody's eller Standard & Poor's utgör ytterligare en begränsning i fastställande av enskilda limit. Ju högre ratingklass motparten har ju större exponering kan tillåtas i förhållande till SBAB:s kapitalbas.

Belåningsbara statsskuldförbindelser, obligationer och andra räntebärande värdepapper

Tabellen visar belåningsbara statsskuldförbindelser, obligationer och andra räntebärande värdepapper fördelade efter rating baserat på Standard & Poor's rating eller motsvarande.

Ratingkategori mnkr	2009			
	Statsgaranterade värdepapper	Säkerställda obligationer	RMBS	Summa
AAA	10 761	10 346	19 403	40 510
AA– till AA+	–	–	–	–
A– till A+	–	–	–	–
Lägre än A–	–	–	–	–
Saknar rating	–	–	–	–
Summa	10 761	10 346	19 403	40 510

Samtliga värdepapper har högsta rating AAA från Standard & Poor's. 14 värdepapper har dock delad rating. Enligt Moody's har sju covered bonds och en RMBS betyget Aa1, en covered bond och två RMBS betyget Aa2, en covered bond och en RMBS betyget Aa3 samt en RMBS betyget A2.

Belåningsbara statsskuldförbindelser, obligationer och andra räntebärande värdepapper

Tabellen visar den geografiska fördelningen i bokförda värden.

Bokförda värden	2009			
	Sverige	Övriga EU	Australien	Summa
Värdepapper, mnkr				
Säkerställda obligationer	3 355	6 991	–	10 346
RMBS	–	18 315	1 088	19 403
Statsgaranterade värdepapper	10 661	100	–	10 761
Summa per 2009-12-31	14 016	25 406	1 088	40 510
Summa per 2008-12-31	959	29 287	1 541	31 787

Likviditetsportfölj

Kreditrisken i likviditetsportföljen hanteras enligt schablonmetoden. SBAB:s likviditetsportfölj består av tre tillgångsklasser

- ➔ Europeiska säkerställda obligationer (Covered Bonds)
- ➔ Europeiska och australiska "residential mortgage backed securities" ("RMBS"), det vill säga värdepapper säkrade av portföljer med bolån
- ➔ Värdepapper emitterade av eller garanterade av stater

SBAB:s likviditetsportfölj är en likviditetsreserv vars syfte är att hantera likviditets- och finansieringsrisk. Portföljen bestod per 31 december 2009 av 1,1 mdkr (–) belåningsbara statsskuldförbindelser och 32,0 mdkr (31,5) övriga obligationer.

Innehavet i likviditetsportföljen är långsiktigt. Portföljen bestod per 2009-12-31 av värdepapper med minst en högsta rating Aaa från Moody's, alternativt AAA från Standard & Poor's. SBAB:s likviditetsportfölj varken har eller har haft någon exponering mot tillgångar som inte är klassade som "prime". Snittlöptiderna för tillgångarna

i likviditetsportföljen är 3,1 år (3,9). För att hantera ränte- och valutarisk i likviditetsportföljen har derivatkontrakt ingåtts.

Tillgångarna är klassificerade som "Lånefordringar och kundfordringar" (RMBS), 19,4 mdkr (23,1), och "Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen" (säkerställda obligationer, statspapper och av stater garanterade värdepapper), 13,7 mdkr (8,4) varav 1,1 mdkr (–) belåningsbara statsskuldförbindelser. RMBS-portföljen har klassificerats som "Lånefordringar och kundfordringar". Detta innebär att tillgångarna redovisas till sitt upplupna anskaffningsvärde och kreditriskbedömningen sker efter samma principer som riskbedömningen av SBAB:s kreditportfölj. Samtliga exponeringar i RMBS-portföljen är sedan tidigare rangordnade efter belåningsgrad, LTV (Loan To Value) och ålder (tidpunkt för originering) i tre riskklasser. Med anledning av framför allt försämrade marknadsvärden på fastigheter i delar av Europa har två nya modeller för fortsatt beräkning av kreditrisk i RMBS-portföljen tagits fram under året. Den första baserar sig på bland annat efterliggarstatistik och kreditstöd per transaktion. I denna modell har samtliga transaktioner i RMBS-portföljen analyserats. Den andra modellen baseras på information så som faktiskt och förväntat kassaflöde, underliggande låntagarstatistik och makrovariabler. Denna modell har använts på ett fåtal noggrant utvalda transaktioner med bedömd förhöjd risk. Modellen bedömer storleksordningen av ett eventuellt underskott i varje enskild transaktion och om detta underskott kommer att drabba innehavaren av AAA-trancher i form av kommande förluster eller om eventuellt underskott kommer att täckas av efterställda värdepapper och reservfond. Sammantaget visar modellerna att det inte föreligger något behov av reservering i portföljen.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att ogynnsamma marknadsrörelser kan påverka företagets resultat negativt. SBAB ska präglas av ett lågt risktagande och företagets styrelse beslutar ytterst om metoder för riskmätning samt limiter. Marknadsrisken följs upp på koncernnivå och riskenheten följer genom daglig rapportering upp aktuella risknivåer och att limiter efterlevs.

Ränterisk för positioner som inte ingår i handelslagret

Ränterisk uppkommer främst då räntestrukturen mellan upp- och utlåning "Asset and Liability Management Risk" (ALM-risk) inte är matchad fullt ut. SBAB:s räntestruktur per 2009-12-31 återges i tabellen "Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder".

Huvudprincipen för SBAB:s ALM-hantering är att genom direkt upplåning och användandet av derivat begränsa exponeringen och genom aktiv hantering inom de av styrelsen givna limiterna, skapa ett positivt förädlingsvärde.

De av styrelsen fastställda ränterisklimiterna fördelas på en operativ och en strategisk del. Den operativa ränterisken, som innefattar exponeringen i ALM- och trading- verksamheterna, är limiterad till 1% av SBAB:s kapitalbas. Per 2009-12-31 uppgick den operativa ränteriskexponeringen till –43 mnkr (–77) mot den av styrelsen fastställda limiten om +/-109 mnkr.

Den strategiska ränterisken är den ränterisk som uppstår då SBAB:s eget kapital och så kallade flöde placeras i fastförräntad utlåning. Flödet uppstår i och med att räntebetalningarna i utlåning och upplåning har olika betalningsfrekvens. SBAB:s eget kapital ska i första hand användas för att finansiera utlåningsverksamheten. Riktvärdet för placeringen av eget kapital definieras som en löptidstrappa med jämna fastförräntade förfall varje år från ett år till tio år. Flödet placeras utifrån flödets sammantagna duration. Ränterisken i eget kapital är ränterisken i avvikelser från det av styrelsen fastställda riktvärdet. Per 2009-12-31 uppgick den strategiska ränterisken till 12 mnkr (11) vilket ligger inom godkänt intervall för avvikelse från riktvärdet på +/-20 mnkr.

Ränterisken kvantifieras kontinuerligt genom känslighetsanalys av portföljens värdeförändring vid en parallellförflyttning av SBAB:s avkastningskurva med +1 procentenhet.

Ränterisken kvantifieras även genom mätning av VaR. Den VaR-modell som används är en så kallad parametrisk modell med riskmått baserade på normalfördelade standardavvikelser, beräknade med varians/kovariansmatriser för ingående riskfaktorer. Som konfidensintervall används ett ensidigt 99,97% konfidensintervall och en riskutvecklingsperiod på ett år. Värdeförändringen av portföljen vid parallellförskjutning av avkastningskurvan används vid limitsättning och limituppföljning medan resultatet från VaR ingår i modell för ekonomiskt kapital. Vid beräkningen beaktas samtliga kontrakterade transaktionsflöden i utlåning, skuldbok samt derivat.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för att förändringar i den svenska kronans kurs mot andra valutor leder till försämrad lönsamhet. SBAB ska som huvudregel inte vara exponerad mot valutakursförändringar. Upplåning i utländsk valuta kurssäkras omedelbart eller placeras i matchande valutor. Placeringar kurssäkras genom finansiering i motsvarande valuta eller genom ingående av valutaswapavtal. Viss valutarisk kan uppstå på grund av att ränteflöden inte är helt matchade varför begränsad avvikelse från huvudregeln kan accepteras. Valutarisken, exklusive likviditetsportfölj, beräknas som effekten på nuvärdet av alla kontrakterade likvidflöden givet en valutakursförändring på +/-10 procentenheter per motsvarande valutakurs. Valutarisken uppgick per 2009-12-31 till 7,7 mnkr (6,5). Totalt får valutaexponeringen inte överstiga ett motvärde av 10 mnkr.

Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder

Bokförda värden

Koncernen	2009							2008						
	Utan räntebindningstid	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt	Utan räntebindningstid	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt
mnkr														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	-	0	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	-	6 999	-	-	1 099	-	8 098	-	10	-	-	-	-	10
Utlåning till kreditinstitut	-	8 132	119	61	682	59	9 054	-	11 964	32	61	448	65	12 570
Utlåning till allmänheten	-	140 650	13 548	10 124	54 712	6 942	225 976	-	88 507	8 329	15 016	62 932	9 175	183 959
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	-	45	171	114	2 020	241	2 590	-	3	41	221	2 445	560	3 270
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	20 110	103	202	8 193	3 805	32 412	-	23 078	615	-	3 799	4 295	31 787
Derivatinstrument	-	(171 634)	28 175	20 498	121 872	16 211	15 123	-	(130 081)	2 238	21 347	117 604	9 541	20 649
Övriga tillgångar	761	-	-	-	-	-	761	965	-	-	-	-	-	965
Summa finansiella tillgångar	761	4 303	42 116	30 999	188 578	27 258	294 014	965	(6 519)	11 255	36 645	187 228	23 636	253 210
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	-	16 339	-	-	-	-	16 339	-	24 692	5 000	-	-	-	29 692
Inlåning från allmänheten	-	4 653	-	-	-	-	4 653	-	3 542	-	-	-	-	3 542
Emitterade värdepapper m m	-	69 895	43 629	13 247	108 445	13 879	249 095	-	57 471	6 113	22 955	106 731	5 373	198 643
Derivatinstrument	-	(103 579)	20 041	9 820	69 430	12 618	8 330	-	(93 063)	8 246	13 478	64 047	14 835	7 542
Övriga skulder	4 397	-	-	-	-	-	4 397	3 776	-	-	-	-	-	3 776
Efterställda skulder	-	300	-	928	1 583	740	3 551	-	300	-	1 033	1 585	748	3 666
Summa finansiella skulder	4 397	(12 392)	63 670	23 995	179 458	27 237	286 365	3 776	(7 058)	19 359	37 466	172 363	20 956	246 862
Differens tillgångar och skulder	(3 637)	16 694	(21 554)	7 004	9 120	21	7 649	(2 811)	539	(8 104)	(821)	14 865	2 680	6 348
Moderbolaget														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	-	0	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	-	6 999	-	-	1 099	-	8 098	-	10	-	-	-	-	10
Utlåning till kreditinstitut	(551)	35 741	243	125	1 392	121	37 070	(668)	27 179	5 410	125	915	133	33 094
Utlåning till allmänheten	-	38 033	1 630	1 857	6 091	613	48 225	-	16 056	1 178	1 173	4 982	1 521	24 910
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade lånefordringar	-	(1)	(1)	(1)	(13)	(7)	(23)	-	(2)	(2)	(4)	(22)	(11)	(41)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	20 110	103	202	8 193	3 805	32 412	-	23 078	615	-	3 799	4 295	31 787
Derivatinstrument	-	(192 710)	46 579	21 182	118 810	16 515	10 375	-	(151 584)	11 993	21 968	114 698	14 619	11 694
Övriga tillgångar	523	-	-	-	-	-	523	2 192	-	-	-	-	-	2 192
Summa finansiella tillgångar	(28)	(91 827)	48 553	23 365	135 571	21 047	136 680	1 524	(85 263)	19 194	23 262	124 372	20 557	103 646
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	-	8 707	-	-	-	-	8 707	-	9 449	5 000	-	-	-	14 449
Inlåning från allmänheten	-	4 653	-	-	-	-	4 653	-	3 542	-	-	-	-	3 542
Emitterade värdepapper m m	-	52 311	33 332	204	23 001	901	109 749	-	54 488	6 189	1 762	8 752	1 681	72 872
Derivatinstrument	-	(161 257)	32 732	14 497	104 010	20 441	10 424	-	(137 713)	8 247	19 922	102 852	16 004	9 312
Övriga skulder	1 791	-	-	-	-	-	1 791	2 266	-	-	-	-	-	2 266
Efterställda skulder	-	300	-	928	1 583	740	3 551	-	300	-	1 033	1 585	748	3 666
Summa finansiella skulder	1 791	(95 286)	66 064	15 629	128 594	22 082	138 875	2 266	(69 934)	19 436	22 717	113 189	18 433	106 107
Differens tillgångar och skulder	(1 820)	3 459	(17 511)	7 735	6 977	(1 035)	(2 194)	(742)	(15 329)	(242)	545	11 183	2 124	(2 461)

Även likviditetsportföljen kurssäkras genom finansiering i motsvarande valuta eller genom valutaswapaval. Portföljen ska, beräknat per valuta, vara kurssäkrad till mellan 99,5 och 100,5%.

Valutaoptioner får endast användas i säkringssyfte och ingen öppen exponering tillåts.

Risker i handelslagret

Handelslagret består till övervägande del av placeringar i SBAB:s likviditetsportfölj. Likviditetsportföljen har en minimerad ränterisk. Risker i likviditetsportföljen är framför allt att hänföra till kreditrisk. Ränte-, valuta-, kredit- och likviditetsrisk i handelslagret hanteras inom SBAB som en integrerad del av balansräkningen tillsammans med den övriga verksamheten och riskerna limiteras i enlighet med finansinstruktionen. Ränterisk i handelslagret ingår som en del av den limit för operativa ränterisker som delegerats till finansavdelningen. Kreditrisker i form av emittent- och motpartsrisker i handelslagret regleras av kreditrisklimiter.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att SBAB inte kommer kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.

SBAB har sedan länge identifierat vikten av en avancerad likviditetsriskhantering. SBAB:s likviditetsriskhantering bygger på följande principer:

Bred och diversifierad upplåning

Då SBAB har haft en aktiv internationell kapitalmarknadsnärvaro sedan 1989 innebär detta att SBAB:s varumärke är väl etablerat. Upplåningen sker på global basis för både kort-, medel- och långfristig skuld. Dessutom har SBAB-koncernen genom SCBC tillgång till den säkerställda obligationsmarknaden.

Konservativ matchning av tillgångar och skulder

SBAB har ett strikt reglemente för hur tillgångar och skulder ska matchas. Grundregeln innebär att finansieringen av utlåningen minst ska ha en kapitalbindningstid som motsvarar utlåningens kapitalbindningstid.

Likviditetsreserver

Vid beräkningen av värdet på de värdepapper som ingår i reserverna tillämpar SBAB de värderingsavdrag som är utställda av Riksbanken, enligt "Riksbankens anvisningar för säkerhetshantering" i Riksbankens regelverk för RIX och Penningpolitiska Instrument. Utöver reserver enligt ovan utgör även ej ianspråktaget emissionsutrymme för säkerställda obligationer en ytterst likvid reserv.

En likvid balansräkning

SBAB:s tillgångar består till största delen av utlåning mot säkerhet i fastigheter och andelar i bostadsrättsföreningar. SCBC etablerades 2006 med syfte att emittera säkerställda obligationer, vilket även har medfört en ökad likviditet av SBAB:s balansräkning.

Kontinuerlig övervakning av likviditetsrisken

Storleken på SBAB:s likviditetsreserver samt balansräkningens likviditet är nyckelfaktorer i SBAB:s hantering av likviditetsrisken. Genom att samordna upplåningen med likviditetsriskhanteringen undviks dessutom koncentrationer av stora upplåningsförfall.

Nya föreskrifter för likviditetsrisk

Finansmarknadernas tillsynsmyndigheter bedriver ett omfattande utvecklingsarbete i syfte att ta fram nya föreskrifter för likviditetsriskhantering. SBAB deltar i arbetet och gör bedömningen att bolaget är väl rustat för att klara kommande förändringar.

Likviditetsreserv med omedelbart tillgänglig likviditet

Likviditetsreserven omfattar omedelbart tillgänglig likviditet. Den 31 december 2009 hade SBAB följande reserver för omedelbart realiserbar likviditet:

- ➔ 3,0 mdkr lånefacilitet hos Riksgälden (vilken reduceras med 1 mdkr i början av varje år och löper fram till och med 31 december 2011)
- ➔ 1,6 mdkr i bankfaciliteter och
- ➔ 28,0 mdkr i likvida värdepapper.

Likviditetsriskmått

SBAB mäter och stresstestar likviditetsrisken genom att summera det maximala tänkbara behovet av likviditet för varje dag framåt under de kommande 365 dagarna. Detta mått på likviditetsrisken benämns "Maximum Cumulative Outflow" ("MCO") och är limiterat. MCO-beräkningarna baseras på ett krisscenario där all utlåning antas förlängas, det vill säga ingen likviditet tillförs genom lösen och ingen finansiering finns att tillgå. På så sätt kan det maximala behovet av likviditet för varje given period i framtiden identifieras och nödvändig likviditetsreserv fastställs utifrån dessa beräkningar.

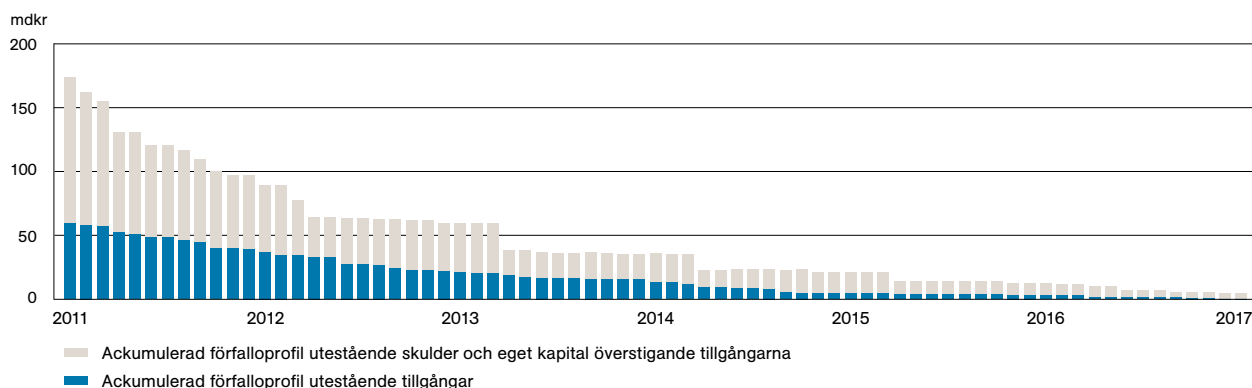
Därutöver utgör ej ianspråktaget emissionsutrymme för säkerställda obligationer en ytterligare reserv som inte ingår vid beräkning av MCO.

De viktigaste likviditetsriskmått för SBAB är

- ➔ hur lång tid SBAB klarar sig utan att ta upp nya lån och
- ➔ hur lång tid SBAB klarar sig om SBAB-koncernen endast kan emittera säkerställd skuld *.

* Det senare måttet begränsas av mängden för säkerställda obligationer kvalificerade säkerheter på SBAB:s balansräkning.

Framtida överlikviditet, ett år och framåt, koncernen



Tillgångar och skulder plus eget kapital från ett år och framåt, per 2009-12-31. Grafen visar att SBAB har längre skulder och eget kapital än tillgångar och därför inte saknar framtida finansiering för existerande tillgångar.

Likviditetssituationen under 2009

Under 2009 har likviditeten i penning- och kapitalmarknaderna successivt förbättrats.

Likviditetsrisken är fortsatt en högt prioriterad fråga inom SBAB och hanteringen baseras även fortsättningsvis på ett konservativt synsätt.

Likviditetsreserven har under 2009 i genomsnitt motsvarat 73 dagars (87) MCO. Per 2009-12-31 motsvarade reserven 81 dagars (105) MCO. Under 2009 underskred likviditetsreserven aldrig 30 dagars framtida likviditetsbehov. I likviditetsriskhanteringen fokuserar SBAB även på ledigt emissionsutrymme för säkerställda obligationer.

Finansieringsrisk

SBAB eftersträvar generellt en upplåning som har minst lika lång löptid som kapitalbindningstiden för tillgångarna. Finansieringsrisken är ett uttryck för avvikelser ifrån full matchning.

SBAB:s beräkning av finansieringsrisken baseras på alla kontrakterade kapitalbelopp med en återstående löptid över ett år. Beräkningen kompletterar därmed SBAB:s användning av likviditetsriskmodellen, vilken täcker intervallet upp till ett år. I finansieringsriskmodellen beräknas eget kapital ha samma löptid som SBAB:s längsta utlåningstillgångar.

Sedan andra halvåret 2007 har SBAB valt en mer konservativ hantering av finansieringsrisken än tidigare där kommande förfall förfinansierats, andelen kortfristig upplåning har minskats samt skulden har förlängts. Kapitalbindningstiden för upplåningen är nu längre än för tillgångarna. Kommande förfall övervakas noga och återköp och förfinansiering utgör viktiga delar i den praktiska hanteringen för att minimera risken. Finansieringsrisken beräknas som storleken på ett eventuellt framtida likviditetsunderskott, samt som kostnaden för att uppnå riskneutralitet i form av en fullt löptidsmatchad balansräkning.

Av tabellerna "Löptider för finansiella tillgångar och skulder" respektive "Kassaflödesanalys derivat" framgår hur SBAB:s framtida kassaflöden såg ut per 2009-12-31 respektive 2008-12-31 såväl i det korta som i det längre perspektivet.

Operativ risk

Med operativ risk avses risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade interna processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Definitionen inkluderar legal risk.

SBAB tillämpar schablonmetoden vid bedömning av kapitalkrav för operativ risk. Metoden beräknar kapitalkravet utifrån 12-18% på affärsområdenas genomsnittliga rörelseintäkter de tre senaste åren. En förutsättning för att få utnyttja schablonmetoden är att företaget uppfyller ställda regelverkskrav på dokumentation, processer och struktur såsom:

- ➔ fastställda styrdokument
- ➔ processer för att hantera operativa risker
- ➔ beredskapsplaner och kontinuitetsplaner
- ➔ dokumenterad riskhantering
- ➔ intern rapporteringsstruktur
- ➔ metod att fördela rörelseintäkter på affärsområden.

SBAB använder sig av Opera-modellen för hantering av operativ risk. Modellen baseras på självutvärdering av operativa risker för fastställda processer och registrering av inträffade incidenter. Resultatet av självutvärderingen rapporteras årligen och inträffade incidenter rapporteras månadsvis till styrelse och ledande befattningshavare.

Under året har en kartläggning av väsentliga processer och risker kopplade till den finansiella rapporteringen genomförts i syfte att säkerställa dess kvalitet.

Löptider för finansiella tillgångar och skulder (Beloppen avser kontraktssentliga, ej diskonterade kassaflöden)

Koncernen	2009							2008						
	Utan löptid	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt	Utan löptid	< 3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	-	7 000	-	55	1 110	-	8 165	-	10	-	-	-	-	10
Utlåning till kreditinstitut	275	5 268	974	1 845	730	65	9 157	200	11 272	167	448	491	71	12 649
Utlåning till allmänheten	-	28 721	48 002	84 533	67 438	7 781	236 475	-	23 681	28 383	62 422	72 260	9 992	196 738
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	793	636	2 553	25 817	6 763	36 562	-	782	1 217	1 567	25 906	8 505	37 977
Varav klassificerade som lånefordringar och kundfordringar	-	463	382	2 153	15 895	2 629	21 522	-	667	1 102	1 405	20 247	3 257	26 678
Derivatinstrument	-	15 328	16 955	18 824	96 656	17 868	165 631	-	13 693	11 238	27 398	84 415	11 667	148 411
Övriga tillgångar	761	-	-	-	-	-	761	965	-	-	-	-	-	965
Summa finansiella tillgångar	1 036	57 110	66 567	107 810	191 751	32 477	456 750	1 165	49 438	41 005	91 835	183 072	30 235	396 750
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	-	16 340	-	-	-	-	16 340	9 634	15 146	5 120	-	-	-	29 900
Inlåning från allmänheten	4 653	-	-	-	-	-	4 653	3 542	-	-	-	-	-	3 542
Emitterade värdepapper m m	-	33 718	32 104	19 562	164 368	14 948	264 700	-	25 221	10 617	33 504	138 933	7 683	215 958
Derivatinstrument	-	14 239	14 899	17 763	93 953	18 822	159 676	-	13 204	10 637	23 991	76 014	11 982	135 828
Övriga skulder	4 397	-	-	-	-	-	4 397	3 776	-	-	-	-	-	3 776
Efterställda skulder	-	1	129	14	1 980	1 887	4 011	-	3	130	44	2 079	2 047	4 303
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	-	53 282	-	-	-	-	53 282	-	24 719	-	-	-	-	24 719
Summa finansiella skulder	9 050	117 579	47 132	37 339	260 301	35 657	507 058	16 952	78 293	26 504	57 539	217 026	21 712	418 026
Moderbolaget														
TILLGÅNGAR														
Kassa och tillgodohavanden från centralbanker	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	-	7 000	-	55	1 110	-	8 165	-	10	-	-	-	-	10
Utlåning till kreditinstitut	26 845	3 059	1 988	3 766	1 489	132	37 279	19 524	5 975	5 815	915	1 001	144	33 374
Utlåning till allmänheten	-	6 541	10 620	23 141	8 961	670	49 932	-	3 087	3 511	9 698	8 670	1 656	26 622
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	793	636	2 553	25 817	6 763	36 562	-	782	1 217	1 567	25 906	8 505	37 977
Varav klassificerade som lånefordringar och kundfordringar	-	463	382	2 153	15 895	2 629	21 522	-	667	1 102	1 405	20 247	3 257	26 678
Derivatinstrument	-	96 681	29 734	13 520	116 842	14 882	271 659	-	81 880	18 155	24 171	91 082	16 617	231 905
Övriga tillgångar	523	-	-	-	-	-	523	2 192	-	-	-	-	-	2 192
Summa finansiella tillgångar	27 368	114 074	42 978	43 035	154 219	22 446	404 120	21 716	91 734	28 698	36 351	126 659	26 922	332 080
SKULDER														
Skulder till kreditinstitut	-	8 708	-	-	-	-	8 708	544	8 998	5120	-	-	-	14 662
Inlåning från allmänheten	4 653	-	-	-	-	-	4 653	3 542	-	-	-	-	-	3 542
Emitterade värdepapper m m	-	20 576	18 467	5 479	67 616	1 156	113 294	-	24 750	8 356	9 138	34 161	3 104	79 509
Derivatinstrument	-	96 511	29 623	13 351	117 356	15 602	272 443	-	79 718	18 650	23 726	91 705	16 563	230 362
Övriga skulder	1 791	-	-	-	-	-	1 791	2 266	-	-	-	-	-	2 266
Efterställda skulder	-	1	129	14	1 980	1 887	4 011	-	3	130	44	2 079	2 047	4 303
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	-	53 184	-	-	-	-	53 184	-	24 633	-	-	-	-	24 633
Summa finansiella skulder	6 444	178 980	48 219	18 844	186 952	18 645	458 084	6 352	138 102	32 256	32 908	127 945	21 714	359 277

För fordringar och skulder som amorteras har löptiden för amorteringarna beräknas som tiden fram till förfallodagen för respektive amortering. Utländska flöden är omräknade till bokslutskurs per 2009-12-31. Moderbolaget SBAB är fordringsägare till SCBC:s efterställda skulder. Då löptiden ej är specificerad redovisas aktuell skuld som utan löptid samt utan uppskattade räntefflöden. Posten "lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden" för koncernen om 53 282 mnkr (24 719) reduceras till 9 326 mnkr (4 756) efter hänsyn taget till konverteringsfaktor, det vill säga den statistiskt beräknade sannolikheten för att exponeringen leder till ett utbetalt lån. Motsvarande siffror för moderbolaget uppgick till 53 184 mnkr (24 633) respektive 9 242 mnkr (4 682).

Kassaflödesanalys derivat (Beloppen avser kontraktsenliga, ej diskonterade kassaflöden)

Koncernen	2009						2008					
mnkr	Upp till 1 mån	1-3 mån	3-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt	Upp till 1 mån	1-3 mån	3-12 mån	1-5 år	> 5 år	Totalt
DERIVAT SOM NETTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränterelaterade derivat	(339)	(496)	1 895	754	(1 409)	405	(839)	(359)	1 445	573	(863)	(43)
Summa derivat som nettoregleras	(339)	(496)	1 895	754	(1 409)	405	(839)	(359)	1 445	573	(863)	(43)
DERIVAT SOM BRUTTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat												
- Inkommande kassaflöden	2 089	12 413	25 764	66 830	13 572	120 668	2 753	8 986	27 586	65 660	9 513	114 498
- Utgående kassaflöden	(1 880)	(10 698)	(24 542)	(64 881)	(13 117)	(115 118)	(2 260)	(7 793)	(25 022)	(57 832)	(8 965)	(101 872)
Ränterelaterade derivat												
- Inkommande kassaflöden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utgående kassaflöden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkommande flöden totalt	2 089	12 413	25 764	66 830	13 572	120 668	2 753	8 986	27 586	65 660	9 513	114 498
Utgående flöden totalt	(1 880)	(10 698)	(24 542)	(64 881)	(13 117)	(115 118)	(2 260)	(7 793)	(25 022)	(57 832)	(8 965)	(101 872)
Moderbolaget												
DERIVAT SOM NETTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränterelaterade derivat	(46)	92	304	(207)	(767)	(624)	281	546	249	(621)	(217)	238
Summa derivat som nettoregleras	(46)	92	304	(207)	(767)	(624)	281	546	249	(621)	(217)	238
DERIVAT SOM BRUTTOREGLERAS												
Valutarelaterade derivat												
- Inkommande kassaflöden	78	271	11 970	43 360	4 074	59 753	2 397	8 393	10 561	15 434	5 228	42 013
- Utgående kassaflöden	(37)	(185)	(11 994)	(43 667)	(4 027)	(59 910)	(2 000)	(7 453)	(10 863)	(15 436)	(4 957)	(40 709)
Ränterelaterade derivat												
- Inkommande kassaflöden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utgående kassaflöden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkommande flöden totalt	78	271	11 970	43 360	4 074	59 753	2 397	8 393	10 561	15 434	5 228	42 013
Utgående flöden totalt	(37)	(185)	(11 994)	(43 667)	(4 027)	(59 910)	(2 000)	(7 453)	(10 863)	(15 436)	(4 957)	(40 709)

Utländska flöden är omräknade till bokslutskurs per 2009-12-31. Framtida ränteflöden på tillgångs- och skullderivat med rörlig ränta är estimerade fram till villkorsändringsdagen med hjälp av "forward/forward" räntor baserade på aktuell räntebas, i normalfallet 3-månaders STIBOR.

Affärsrisk

Med affärsrisk avses risken för vikande intäkter med anledning av svårare konkurrenshållanden.

Affärsrisk fördelas i två huvudgrupper; nya affärer och befintliga affärer. Affärsrisk ingår i beräkningen av kapitalbehovet utifrån ekonomiskt kapital med hjälp av en schablonmetod som baseras på affärsområdenas rörelsekostnader.

Koncentrationsrisk

SBAB definierar koncentrationsrisk som "Om samma bakomliggande faktor realiserar risken" i kombination med att koncentrationen måste bedömas som riskfylld.

SBAB har under 2009 utvecklat en modell med syfte att hantera koncentrationsrisker. Erforderligt kapital har allokerats för att möta de koncentrationsrisker verksamheten ger upphov till.

SBAB:s verksamhet är i huvudsak koncentrerad mot den svenska fastighetsmarknaden vilket medför en viss koncentrationsrisk ur ett branschperspektiv samt ur ett geografiskt perspektiv.

Stora exponeringar, det vill säga låntagarkoncentrationer, hanteras utifrån direktiv i SBAB-koncernens kreditinstruktion. Berörda krediter identifieras, kontrolleras och följs upp med syfte att säkerställa att de faller inom lagstadgade ramar för stora exponeringar.

Intern kapitalutvärdering, Baselkommitténs pelare 2

Den interna kapitalutvärderingsprocessen, IKU, syftar till att säkerställa att företaget identifierar, värderar, säkerställer och hanterar de risker SBAB är exponerat för och att koncernen har ett riskkapital som står i paritet med den valda riskprofilen. Processen revideras årsvis med syfte att fånga upp de omvärldsförändringar som kontinuerligt påverkar företagets utveckling.

SBAB:s bedömning av storleksordningen på det riskkapital som behövs för att möta den sammantagna risken i företagets verksamhet, bygger till övervägande del på beräkningen av SBAB:s ekonomiska kapital. Sedan görs en kvalitativ bedömning av de risker som ej inbegrips i beräkningen av det ekonomiska kapitalet. Därtill beaktas risken kopplad till extraordinära händelser som belyses i samband med stresstester. Baserat på den kvalitativa bedömningen och resultatet av stresstesterna kompletteras det ekonomiska kapitalet med ett extra buffertkapital vilket utgör bedömt riskkapital enligt pelare 2.

Sammantaget utgör det beräknade riskkapitalet det kapital som är önskvärt för att möta samtliga risker i SBAB-koncernens verksamhet. Internt beräknat kapitalbehov uppgår per den 31 december 2009 till 6 939 mnkr (5 986).

Jämförelsetalet per december 2008 har justerats med -34 mnkr på grund av justering av buffertkapitalets storlek.

Ekonomiskt kapital

Det ekonomiska kapitalet utgörs av det kapital som SBAB bedömer krävs för att täcka oförväntade förluster under det kommande året. De förväntade förlusterna ska täckas av resultatet i den löpande verksamheten. I bedömningen av det ekonomiska kapitalet har hänsyn tagits till kreditrisk, marknadsrisk, operativ risk samt affärsrisk. Kreditrisken är den dominerande risken i SBAB:s verksamhet. Nivåerna reflekterar diversifieringseffekter, det vill säga att risken har reducerats genom att beakta sannolikheten i att flera risker realiserar samtidigt.

Modellen för ekonomiskt kapital bygger i hög grad på resultatet från koncernens IRK-modeller för kvantifiering av kreditrisk. Utöver att utgöra en bedömning av det samlade kapitalbehovet för att möta riskerna i företagets verksamhet, används det ekonomiska kapitalet även vid uppföljning av avkastningen i bolagens verksamhet, för ekonomisk styrning samt för strategiska överväganden.

SBAB-koncernens ekonomiska kapital fördelat på risktyper

	2009	2008
Ekonomiskt kapital, mnkr	5 763	4 896
varav		
Kreditrisk	73%	71%
Marknadsrisk	20%	25%
Affärsrisk	3%	3%
Operativ risk	4%	1%

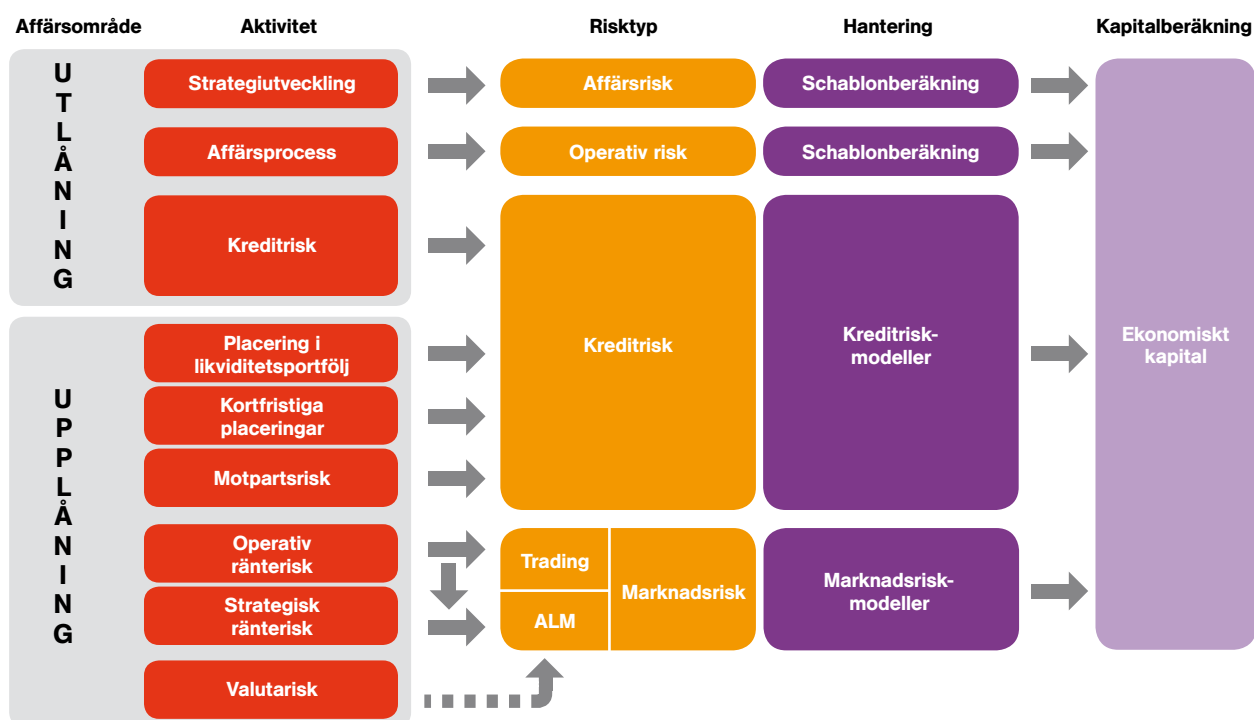
Stresstester

För att det ekonomiska kapitalet även ska täcka oförväntade förluster vid sämre ekonomiska förhållanden än dagens, utförs stresstester och scenarioanalys utifrån ett antal utvalda variabler. Särskild vikt sätts till ränteutveckling och marknadsprisförändringar på fastigheter.

Stresstester genomförs utifrån två huvudscenarios; dels utifrån 1992-1994 års utveckling – ett så kallat "down-turn" scenario, dels utifrån aktuell tidsperiod – ett så kallat rörligt scenario. Det senare belyser effekterna av SBAB:s prognoser om framtiden. Även om testerna väsentligen syftar till att indikera behovet av kapitaltillförsel belyses även effekterna på koncernens resultatutveckling.

Utförda stresstester visar att de största förändringarna sker mellan riskklasser i de bättre segmenten vid en väsentlig nedgång i ekonomin medan de sämsta segmenten inte påverkas i samma omfattning. Detta förklaras av att allt fler låntagare har kommit att representera en allt lägre kreditrisk sett över en tioårsperiod, bland annat tack vare ett gradvis sjunkande ränteläge. I ett scenario av lågkonjunktur sker motsvarande förändring mellan riskklasserna men åt motsatt håll, det vill säga till sämre riskklasser.

Övergripande process för beräkning av ekonomiskt kapital



Kapitaltäckning

SBAB redovisar kreditrisk i huvudsak enligt intern riskklassificeringsmetod (IRK-metod) och operativ risk samt marknadsrisk enligt schablonmetod. Kapitalkvoten med hänsyn taget till övergångsregler uppgick per 2009-12-31 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, uppgick per 2009-12-31 kapitaltäckningsgraden till 19,7% (16,8) och primärkapitalrelationen till 15,9% (13,5). Övergångsreglerna skulle enligt ursprunglig plan upphört att gälla 2010. Enligt nya regler från Finansinspektionen kommer nu Basel II att vara fullt implementerat först efter utgången av 2011, vilket får mycket stor påverkan på SBAB:s redovisade kapitaltäckningsgrad och primärkapitalrelation. Periodens resultat ingår vid beräkning av kapitalbas och primärt kapital. Uppgifterna innefattar ingen utdelning till aktieägare vilket är i linje med styrelsens förslag till vinstdisposition.

För moderbolaget uppgick kapitaltäckningskvoten till 3,84 (4,42), kapitaltäckningsgraden uppgick till 30,7% (35,3), primärkapitalrelationen till 24,5% (27,2) och kapitalbasen till 10 855 mnkr (9 481).

Vid beräkning av kapitaltäckningsgrad och kapitalkvot konsolideras FriSpar Bolån AB som ett dotterbolag, till skillnad mot i koncernredovisningen där FriSpar Bolån AB

konsolideras enligt klyvningsmetoden. Detta beror på skillnader mellan regelverken för kapitaltäckning och stora exponeringar och IFRS.

Modellen för beräkningen av minimikapitalnivån enligt Basel II, pelare 2 bygger i hög grad på resultatet från koncernens IRK-modeller för kvantifiering av kreditrisk. I bedömningen har dessutom tagits hänsyn till marknadsrisk, operativ risk samt affärsrisk kompletterat med resultatet av stresstester och en extra buffert för extraordinära händelser. Modellen har justerats under 2009 avseende buffertkapitalets storlek. Minimikapital enligt pelare 2 uppgår per den 31 december 2009 till 6 939 mnkr (5 986). Ökningen är till den största delen hänförlig till den ökade kreditportföljen. Jämförelsetalet per december 2008 har justerats ned med 34 mnkr i enlighet med justeringen i modellen av buffertkapitalet.

Det finns inga pågående eller oförutsedda materiella hinder eller några rättsliga hinder för en snabb överföring av medel ur kapitalbasen än som följer av villkoren för förlagslånen (se not 29 i årsredovisningen) eller vad som allmänt följer av aktiebolagslagen.

Kapitalbas

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

Kapitalkrav

Koncernen, mnkr	2009	2008
Kreditrisk som redovisas enligt IRK-metoden		
– Företagsexponeringar	2 014	1 577
– Hushållsexponeringar	889	672
Summa kreditrisk enligt IRK-metoden	2 903	2 249
Kreditrisk som redovisas enligt schablonmetoden		
– 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
– Öreglerade poster	1	1
– Övriga poster	5	4
Summa kreditrisk enligt schablonmetoden	1 261	1 977
Risker i handelslagret	158	149
Operativ risk	140	143
Valutarisk	–	–
Råvarurisk	–	–
Totalt kapitalkrav	4 462	4 518
Tillägg under en övergångsperiod	5 120	3 577
Kapitalkrav inklusive tillägg	9 582	8 095

Kapitaltäckning

	Koncernen		Moderbolaget		FriSpar Bolån		SCBC	
mnkr	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Primärkapital	8 848	7 648	8 647	7 287	992	993	8 993	7 371
Totalt kapital	10 993	9 498	10 855	9 481	992	993	8 993	7 371
Med övergångsregler								
Risikvägda tillgångar	119 776	101 182	35 311	26 840	3 790	1 024	80 760	73 535
Primärkapitalrelation	7,4%	7,6%	24,5%	27,2%	26,2%	96,9%	11,1%	10,0%
Kapitaltäckningsgrad	9,2%	9,4%	30,7%	35,3%	26,2%	96,9%	11,1%	10,0%
Kapitalkvot	1,15	1,17	3,84	4,42	3,27	12,12	1,39	1,25
Utan övergångsregler								
Risikvägda tillgångar	55 780	56 474	29 147	23 666	791	504	27 172	33 783
Primärkapitalrelation	15,9%	13,5%	29,7%	30,8%	125,4%	197,1%	33,1%	21,8%
Kapitaltäckningsgrad	19,7%	16,8%	37,2%	40,1%	125,4%	197,1%	33,1%	21,8%
Kapitalkvot	2,46	2,10	4,66	5,01	15,68	24,63	4,14	2,73

Resultaträkning

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009	2008	2009	2008
Ränteintäkter	1	6 043	11 222	2 294	4 445
Räntekostnader	1	(4 524)	(10 081)	(1 611)	(4 175)
Räntenetto		1 519	1 141	683	270
Erhållna utdelningar	2	–	–	9	–
Provisionsintäkter	3	44	45	90	73
Provisionskostnader	3	(90)	(33)	(40)	(18)
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde	4	495	(26)	356	(143)
Övriga rörelseintäkter	5	6	0	415	375
Summa rörelseintäkter		1 974	1 127	1 513	557
Personalkostnader	6	(309)	(268)	(308)	(268)
Övriga kostnader	7	(241)	(220)	(250)	(230)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	(28)	(32)	(13)	(16)
Summa kostnader före kreditförluster		(578)	(520)	(571)	(514)
Resultat före kreditförluster		1 396	607	942	43
Kreditförluster, netto	9	(107)	(22)	(82)	(4)
Rörelseresultat		1 289	585	860	39
Skatt	10	(338)	(161)	(224)	16
Årets resultat		951	424	636	55

Rapport över totalresultat

mnkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009	2008	2009	2008
Årets resultat		951	424	636	55
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Intäkter/kostnader redovisade direkt i eget kapital					
Förändring i omklassificerade finansiella tillgångar, efter skatt	30	67	(203)	67	(203)
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt	30	(3)	(15)	(3)	(15)
Årets övriga totalresultat, efter skatt		64	(218)	64	(218)
Summa totalresultat för året		1 015	206	700	(163)

Redovisning av övrigt totalresultat är inte tvingande för 2009 enligt FFFS 2008:25. Moderbolaget har valt att i förtid redovisa totalresultatet i två räkningar enligt ovan.

Balansräkning

		Koncernen		Moderbolaget	
mnkr	Not	2009	2008	2009	2008
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	11	8 098	10	8 098	10
Utlåning till kreditinstitut	12	9 054	12 570	37 070	33 094
Utlåning till allmänheten	13	225 976	183 959	48 225	24 910
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	14	2 590	3 270	(23)	(41)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	15	32 412	31 787	32 412	31 787
Derivatinstrument	16	15 123	20 649	10 375	11 694
Aktier och andelar i joint ventures	17	–	–	510	510
Aktier och andelar i koncernföretag	18	–	–	9 600	9 600
Uppskjutna skattefordringar	28	–	24	–	–
Immateriella anläggningstillgångar	19	39	48	6	12
Materiella anläggningstillgångar	20	22	12	22	12
Övriga tillgångar	21	65	228	43	1 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	696	737	480	506
SUMMA TILLGÅNGAR		294 075	253 294	146 818	113 780
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	23	16 339	29 692	8 707	14 449
Inlåning från allmänheten	24	4 653	3 542	4 653	3 542
Emitterade värdepapper m m	25	249 095	198 643	109 749	72 872
Derivatinstrument	16	8 330	7 543	10 424	9 312
Övriga skulder	26	331	172	922	1 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	4 066	3 604	869	924
Avsättningar	28	333	–	373	354
Efterställda skulder	29	3 551	3 666	3 551	3 666
Summa skulder		286 698	246 862	139 248	106 461
Eget kapital					
Aktiekapital	30	1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond		–	–	392	392
Övriga reserver/Fond för verkligt värde	30	(140)	(204)	(140)	(204)
Balanserad vinst	30	4 608	4 254	4 724	5 118
Årets resultat		951	424	636	55
Summa eget kapital		7 377	6 432	7 570	7 319
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		294 075	253 294	146 818	113 780
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter för egna skulder	31	166 374	153 115	7 157	10
Åtaganden	32	53 282	24 719	89 285	46 813

Förändringar i eget kapital

Koncernen

mnkr		Aktiekapital	Övriga reserver	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS 2008-01-01					
		1 958	14	4 254	6 226
Summa årets övriga totalresultat, efter skatt	Not 30		(218)		(218)
Årets resultat				424	424
UTGÅENDE BALANS 2008-12-31					
		1 958	(204)	4 678	6 432
INGÅENDE BALANS 2009-01-01					
		1 958	(204)	4 678	6 432
Förändrad redovisningsprincip, IAS 19, efter skatt	Not 30			(70)	(70)
Justerad ingående balans per 2009-01-01					
		1 958	(204)	4 608	6 362
Summa årets övriga totalresultat, efter skatt	Not 30		64		64
Årets resultat				951	951
UTGÅENDE BALANS 2009-12-31					
		1 958	(140)	5 559	7 377

Moderbolaget

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS 2008-01-01					
	1 958	392	14	3 966	6 330
Summa årets övriga totalresultat, efter skatt	Not 30		(218)		(218)
Årets resultat				55	55
Erhållet koncernbidrag, efter skatt				1 152	1 152
UTGÅENDE BALANS 2008-12-31					
	1 958	392	(204)	5 173	7 319
INGÅENDE BALANS 2009-01-01					
	1 958	392	(204)	5 173	7 319
Summa årets övriga totalresultat, efter skatt	Not 30		64		64
Årets resultat				636	636
Lämnat koncernbidrag, efter skatt				(449)	(449)
UTGÅENDE BALANS 2009-12-31					
	1 958	392	(140)	5 360	7 570

Kassaflödesanalys

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Likvida medel vid årets början	11 377	10 140	5 986	3 124
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor	6 162	11 299	2 326	4 394
Erhållna provisioner	39	52	86	91
Betalda räntor	(4 729)	(10 150)	(1 895)	(4 878)
Betalda provisioner	(46)	(27)	(23)	(24)
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	–	–	9	408
Inbetalningar avseende tidigare bortskrivna lån	3	1	3	1
Utbetalningar till leverantörer och anställda	(531)	(482)	(532)	(484)
Betalda/återbetalda inkomstskatter	89	(96)	(7)	68
Förändring efterställda fordringar	–	–	(7 200)	(3 986)
Förändring utlåning till kreditinstitut ¹⁾	(3 000)	8 577	(820)	12 255
Förändring utlåning till allmänheten	(41 942)	(15 957)	(23 354)	4 667
Förändring värdepapper, omsättningstillgångar	(9 786)	2 512	(9 786)	2 512
Förändring skulder till kreditinstitut	(13 353)	14 156	(5 742)	7 357
Förändring inlåning från allmänheten	1 111	2 783	1 111	2 783
Emission långfristig upplåning	141 797	78 787	72 077	33 198
Återbetalning långfristig upplåning	(93 954)	(68 912)	(40 273)	(30 435)
Emission kortfristig upplåning	83 691	111 530	83 691	111 530
Återbetalning kortfristig upplåning	(75 707)	(133 332)	(75 707)	(133 332)
Förändring övriga tillgångar och skulder	3 669	112	1 609	(552)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(6 487)	853	(4 427)	5 573
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	(28)	(19)	(17)	(6)
Investeringar i dotterbolag och joint ventures	–	–	(1 200)	(3 108)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(28)	(19)	(1 217)	(3 114)
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Emission av förlagslån	–	1 000	–	1 000
Återbetalning av förlagslån	–	(597)	–	(597)
Erhållet koncernbidrag	–	–	1 600	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	403	1 600	403
Ökning/Minskning av likvida medel	(6 515)	1 237	(4 044)	2 862
Likvida medel vid årets slut	4 862	11 377	1 942	5 986

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

¹⁾ Avser utlåning till kreditinstitut med en löptid på mer än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Redovisningsprinciper

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) och dess dotterföretag och joint venture bedriver huvudsakligen utlåning på den svenska bolånemarknaden till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och företag. SBAB:s produktutbud omfattar även sparande. SBAB är ett aktiebolag registrerat, och med säte, i Stockholms län, Stockholms Kommun. Adressen till huvudkontoret är Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), Box 27 308, 102 54 Stockholm.

Årsredovisningen för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Utöver dessa redovisningsstandarder beaktas även Finansinspektionens redovisningsföreskrifter (FFFS 2008:25), lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) samt de krav som finns i Rådet för finansiell rapportering RFR 1.2 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av derivat, finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning samt finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Den 16 mars 2010 godkände styrelsen de finansiella rapporterna för utfärdande. Dessa fastställs slutligen av ordinarie bolagsstämma den 21 april 2010.

Förändrade och nya redovisningsprinciper 2009

Koncernen har tillämpat följande nya och ändrade IFRS från 1 januari 2009.

- ➔ IAS 1 (omarbetad) Utformning av finansiella rapporter
Den omarbetade standarden förbjuder presentation av intäkt- och kostnadsposter (det vill säga förändringar i eget kapital som inte avser transaktioner med aktieägare) i rapporten över "förändringar i eget kapital". Istället krävs att "förändringar i eget kapital" som inte avser transaktioner med aktieägare redovisas i en rapport över totalresultat. Koncernen presenterar därför alla ägarrelaterade förändringar i eget kapital i rapporten "Förändringar i eget kapital" medan alla förändringar i eget kapital som inte avser transaktioner med aktieägare redovisas i "Rapport över totalresultat".
- ➔ IFRS 7 (ändring) Finansiella instrument – Upplysningar
Ändringen kräver ökade upplysningar om värdering till verkligt värde och likviditetsrisk. För SBAB innebär ändringen framför allt upplysning om värdering till verkligt värde per nivå i följande värderingshierarki: noterade priser på den aktiva marknaden, andra observerbara marknadsdata samt icke observerbara marknadsdata.
- ➔ IFRS 8 Rörelsesegment
Ett rörelsesegment är enligt IFRS 8 en del av ett företag, vilken kan ådra sig intäkter och kostnader. Rörelsesegmentet rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Rörelsesegmenten överensstämmer med hur SBAB:s organisation ser ut och överensstämmer med de segment som tidigare har presenterats i enlighet med IAS 14.
- ➔ IAS 19 Ersättningar till anställda
SBAB har förmånsbestämda pensionsplaner. Tidigare år har informationen inte varit tillgänglig och dessa planer har därför redovisats som avgiftsbestämda planer. Den information som kan inhämtas om denna är nu utformad på sådant sätt att det är möjligt att beräkna pensionsförpliktelsen som förmånsbestämd plan enligt IAS 19, från och med 2009-01-01.
Bytet av redovisningsprincip har skett i enlighet med övergångsbestämmelserna där man gör ett oåterkalleligt val att den förmånsbestämda skulden redovisas direkt, enligt IAS 8. Pensions-

skulden per 2009-01-01 är beräknad till 76 mnkr (94 mnkr inklusive särskild löneskatt) för de förmånsbestämda planer som tidigare, på grund av informationsbrist, inte kunnat redovisas på detta sätt. Med hänsyn till uppskjuten skatt påverkas balanserad vinst med 70 mnkr.

Införande av nya redovisningsstandarder

IASB har beslutat om nya standarder samt förändringar i gällande standarder. Standarderna träder i kraft den 1 juli 2009 och tillämpas på räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2010.

- ➔ IAS 27 (ändring) Koncernredovisning och separata finansiella rapporter (gäller från 1 juli 2009)
Den omarbetade standarden kräver att effekterna av alla transaktioner med "innehavare utan bestämmande inflytande" (tidigare benämnd "minoritetsintresse") redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet och dessa transaktioner ger inte längre upphov till goodwill eller vinster och förluster. Standarden anger också att när ett moderföretag mister det bestämmande inflytandet ska eventuell kvarvarande andel omvärderas till verkligt värde och en vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen. Koncernen kommer att tillämpa IAS 27 (ändring) framåttriktat för eventuella transaktioner med "innehavare utan bestämmande inflytande" från den 1 januari 2010.
- ➔ IFRS 3 (omarbetad) Rörelseförvärv (gäller från 1 juli 2009)
Den omarbetade standarden fortsätter att föreskriva att förvärvsmetoden tillämpas för rörelseförvärv men med några väsentliga ändringar. Exempelvis redovisas alla betalningar för att köpa en verksamhet till verkligt värde på förvärvsdagen, medan efterföljande villkorade betalningar klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen. "Innehav utan bestämmande inflytande" (tidigare benämnd "minoritetsintresse") i den förvärvade rörelsen kan valfritt för varje förvärv värderas antingen till verkligt värde eller till den proportionella andel av den förvärvade rörelsens nettotillgångar, som innehas av innehavare utan bestämmande inflytande. Alla transaktionskostnader avseende förvärv ska kostnadsföras. Koncernen kommer att tillämpa IFRS 3 (omarbetade) framåttriktat för eventuella rörelseförvärv från den 1 januari 2010.
- ➔ IFRS 9 Finansiella instrument
I denna standard presenteras nya krav rörande klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder. Målsättningen är att IFRS 9 ska ersätta IAS 39 i sin helhet. Standarden är obligatorisk först från och med januari 2013, men förtida tillämpning är tillåten. IFRS 9 är dock ännu inte antagen av EU. SBAB inväntar att övriga delar av IFRS 9 är beslutade för att då utvärdera effekterna på bolagets finansiella rapporter.

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och omfattar moderbolaget Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) och dess dotterföretag.

Dotterföretag är företag över vilka moderbolaget utövar ett bestämmande inflytande, vilket innebär att moderbolaget har rätt att utforma dotterföretagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. De företag som ingår i koncernen är de över vilka SBAB utövar sådan kontroll som normalt medföljer ett aktieinnehav med över 50% av röstvärdet eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Företagen konsolideras från det datum kontroll övergår till SBAB och konsolideringen upphör när kontroll inte längre föreligger. Koncerninterna transaktioner samt fordringar och skulder mellan koncernbolag elimineras.

Joint venture

FriSpar Bolån AB är genom avtal att betrakta som joint venture och redovisas enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att SBAB:s andel (51%) av bolagets tillgångar och skulder inkluderas i koncernbalansräkningen. I koncernresultaträkningen inkluderas motsvarande andel av bolagets intäkter och kostnader.

Redovisning och bortbokning i balansräkningen

Emitterade och förvärvade värdepapper, inklusive samtliga derivat-instrument, redovisas på affärsdagen, det vill säga vid den tidpunkt då de väsentliga riskerna och rättigheterna övergår mellan parterna. Övriga finansiella instrument redovisas på likviddagen.

En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödet från den finansiella tillgången upphör och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten av tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den upphör att existera, det vill säga när den förpliktelse som specificeras i avtalet är fullgjord, annullerad eller har löpt ut.

Kostnads- och intäktsredovisning

Ränteutgifter och räntekostnader (inklusive ränteutgifter från nedskrivna fordringar) redovisas enligt effektivräntemetoden. Beräkningen av den effektiva räntan innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna, bland annat transaktionskostnader.

Transaktionskostnader i form av ersättningar till samarbetspartners eller emissionskostnader hänförliga till anskaffningen av lån utgör en del av anskaffningskostnaden för lånet, vilket därför redovisas i balansräkningen och resultatförs via räntenettot över kreditens förväntade löptid.

Provisionsintäkter och provisionskostnader resultatförs löpande i enlighet med avtalsvillkoren.

Vid förtida inlösen av lån betalar kunden en ränteskillnadsersättning som är avsedd att täcka den kostnad som uppstår för SBAB. Denna ersättning intäktsförs direkt under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde". Övriga poster under denna rubrik beskrivs i avsnittet "Finansiella instrument".

Finansiella instrument

Klassificering

Alla finansiella instrument som omfattas av IAS 39 och som inte omfattas av säkringsredovisning har i enlighet med denna standard klassificerats i följande kategorier:

- ➔ Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- ➔ Lånefordringar och kundfordringar
- ➔ Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- ➔ Övriga finansiella skulder

SBAB har inte några tillgångar som klassificerats som "Investeringar som hålles till förfall" eller "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning".

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde är det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas eller en skuld regleras, mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Beräkning av verkligt värde på finansiella instrument värderade till verkligt värde och som handlas på en aktiv marknad, baserar sig på noterade priser.

För finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs verkligt värde utifrån vedertagna värderingstekniker. Beräkningar i samband med värderingen baseras så långt som möjligt på observerbara marknadsuppgifter. I enstaka fall kan beräkningarna även baseras på egna antaganden eller bedömningar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen" delas upp i innehav för handel och finansiella tillgångar som företagsledningen vid första redovisningstillfället valt att klassificera i denna kategori. Samtliga SBAB:s tillgångar i denna kategori har klassificerats som innehav för handel och omfattar främst räntebärande instrument. Första gången redovisas tillgångar i denna kategori till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

Förändringar av verkligt värde och realiserade resultat för dessa tillgångar redovisas direkt i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde", medan upplupen och erhållen ränta redovisas som ränteutgift.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar klassificerade som låne- och kundfordringar redovisas vid utlåningstidpunkten till verkligt värde plus transaktionskostnader. Låne- och kundfordringar redovisas därefter till upplupet

anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Denna kategori utgörs av tillgångar, som har fasta eller fastställbara betalningar, och som inte noteras på en aktiv marknad. Lånefordringar omfattar utlåning till såväl allmänheten som kreditinstitut och därmed sammanhörande poster. Den huvudsakliga utlåningen utgörs av konsumentkrediter avseende bostadsfinansiering samt lån till såväl juridiska personer som privatpersoner avseende flerbostadshus och kommersiella fastigheter. Värdeförändringar och nedskrivningar resultatförs som "Kreditförluster netto" medan upplupen och erhållen ränta redovisas som ränteutgift. Se även stycket "Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar" sidan 52.

Lånefordringar omfattar från och med 1 juli 2008 även de obligationer (RMBS, Residential Mortgage Backed Securities) vilka omklassificerats från "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning" till "Lånefordringar och kundfordringar". För mer upplysningar se not 33. Nedskrivningar resultatförs som "Nedskrivning av finansiella tillgångar" medan upplupen och erhållen ränta redovisas som ränteutgift.

Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning

Finansiella tillgångar som tidigare år tillhört denna kategori avser de obligationer som har omklassificerats till "Lånefordringar och kundfordringar". Den värdeförändring som vid omklassificeringstillfället fanns redovisad i "Övriga reserver/Fond för verkligt värde" i eget kapital upplöses med hjälp av effektivräntemetoden i takt med underliggande tillgångs löptid. Upplösningen redovisas i resultaträkningen som ränteutgift.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen" delas upp i sådana finansiella skulder som innehas för handel och sådana finansiella skulder som företagsledningen vid första redovisningstillfället valt att klassificera i denna kategori. Samtliga SBAB:s skulder i kategorin har klassificerats som innehav för handel. I kategorin ingår derivat som ej omfattas av säkringsredovisning. Första gången redovisas skulder i denna kategori till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

Förändringar av verkligt värde och realiserade resultat för dessa skulder redovisas i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde", medan upplupen och betald ränta redovisas i räntenettot.

Övriga finansiella skulder

Finansiella skulder som inte klassificeras som "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen" redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Denna kategori omfattar huvudsakligen emitterade värdepapper, inlåning från allmänheten och skulder till kreditinstitut.

Realiserade resultat från återköp av egna skulder påverkar årets resultat när de uppstår och redovisas under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde".

Återköpsavtal

Med återköpstransaktioner eller så kallade "repo" menas avtal där parterna har kommit överens om försäljning samt återköp av ett visst värdepapper till ett i förväg bestämt pris. Värdepapper som har lämnats eller mottagits enligt dessa återköpsavtal bokas inte bort från, respektive redovisas inte i balansräkningen.

Erhållen likvid redovisas i balansräkningen som skuld till kreditinstitut och erlagd likvid redovisas som utlåning till kreditinstitut. Resultatet utgörs av skillnaden mellan försäljnings- och återköpsbelopp och redovisas i räntenettot.

Derivat och säkringsredovisning

Derivatinstrument används i huvudsak för att eliminera ränte- och valutarisker i koncernens tillgångar och skulder. Derivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen.

För de ekonomiska säkringar där riskerna för betydande resultat-slag är störst och som uppfyller de formella kraven har SBAB valt att tillämpa säkringsredovisning avseende säkring av ränte- och valuta-risk. Därutöver finns andra ekonomiska säkringar där säkringsredovisning inte tillämpas. Dessa derivat utanför säkringsredovisningen är klassificerade som tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

SBAB använder två modeller för säkringsredovisning; verkligt värdesäkring respektive kassaflödessäkring.

Verkligt värdesäkring

Vid verkligt värdesäkring värderas säkringsinstrumentet (derivatet) till verkligt värde samtidigt som den säkrade tillgången eller skulden värderas med ett tillägg för ackumulerad förändring av verkligt värde hänförlig till den säkrade risken på den säkrade posten. Värdeförändringarna redovisas direkt i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde". Säkringens betalda och upplupna ränta redovisas i räntenettet.

Då säkringsrelationer upphör periodiseras de ackumulerade vinsterna eller förlusterna som justerat det redovisade värdet av den säkrade posten i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden. Periodiseringen sträcker sig över den säkrade postens återstående löptid. Den realiserade vinst eller förlust som uppstår i samband med förtida stängning av ett säkringsinstrument redovisas i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde".

Macro hedge

I denna typ av säkring, används derivat för att på en mer övergripande nivå säkra strukturerade ränterisker. Vid redovisning av dessa transaktioner, används den så kallade "carve-out"-versionen av IAS 39 såsom den antagits av EU. Den redovisningsmässiga hanteringen av derivat som designats såsom macro hedge, liknar övriga verkligt värdesäkringsinstrument.

Vid verkligt värdesäkring av portföljer av tillgångar redovisas den vinst eller förlust som är hänförlig till den säkrade risken under rubriken "Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar" i balansräkningen. Den säkrade posten är en portfölj av utlåningstransaktioner som är baserad på nästa kontraktuella omsättningsdag. Säkringsinstrumentet som används är en grupp av ränteswappar indelade i ränteomsättningsspann utifrån villkoren i den fasta delen av swappen.

Kassaflödessäkring

Vid kassaflödessäkring värderas säkringsinstrumentet, (derivatkontraktet), till verkligt värde. Den effektiva delen av den totala värdeförändringen redovisas mot "Övriga reserver/Fond för verkligt värde" i eget kapital. Ackumulerade belopp återförs i resultaträkningen i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. Ineffektiv del av derivatets marknadsvärdeförändring förs direkt till resultaträkningen under posten "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde" där även den realiserade vinst eller förlust, som uppstår i samband med att säkringsrelationen upphör, redovisas. Derivatets betalda och upplupna ränta redovisas i räntenettet.

Kreditförluster och nedskrivningar av finansiella tillgångar

På balansdagen sker en bedömning av om det finns objektiva belägg för en nedskrivning av en individuell fordran eller grupp av fordringar. Detta sker till följd av händelser som inträffat efter att tillgången redovisats första gången och som ska ha påverkat de uppskattade framtida kassaflödena för den aktuella fordran eller grupp av fordringar. Händelser som kan påverka nedskrivningsbehovet är exempelvis konkurs, betalningsinställelse, ackord och betalningsföreläggande.

Nedskrivningens storlek beräknas som skillnaden mellan fordrans redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till fordrans effektiva ränta. Kassaflödena hänförliga till låntagaren eller emittenten och eventuellt ianspråktagande av säkerheten beaktas vid bedömningen av nedskrivningsbehovet. Eventuella kostnader förknippade med realisering av panten inkluderas i kassaflödesberäkningarna. Beräkning av sannolika kreditförluster eller nedskrivningar av övriga finansiella tillgångar sker brutto och i de fall det finns en garanti eller motsvarande redovisas denna som fordran på motparten. Om nuvärdet av framtida kassaflöden överstiger tillgångens redovisade värde görs ingen nedskrivning och fordran bedöms inte heller vara osäker. Nedskrivningsbeloppet redovisas i resultaträkningen under posten "Kreditförluster, netto" eller "Nedskrivningar av finansiella tillgångar" beroende på typ av fordran. Se stycket angående "Lånefordringar och kundfordringar" sidan 51. Om nedskrivningsbehovet minskat i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen under motsvarande post i resultaträkningen.

Som kreditförluster redovisas under året konstaterade och sannolika förluster med avdrag för de garantier som bedöms kunna tas i anspråk eller som har tagits i anspråk och eventuella återvinningar.

Med konstaterade förluster avses förluster där beloppen är definitiva eller med övervägande sannolikhet fastställda.

Individuellt värderade lånefordringar

Företagsmarknadslån provas individuellt för nedskrivningsbehov. Privatmarknadslån värderas individuellt om det finns särskilda skäl. Lånefordringar som inte bedöms ha något individuellt nedskrivningsbehov inkluderas i urvalet för den gruppvisa reserven.

Gruppvís värderade lånefordringar

Lånefordringar som ingår i denna grupp är följande:

- ➔ Privatmarknadslån som inte reserverats individuellt. Dessa utgörs av ett stort antal lån som var och ett har begränsat värde och en likartad kreditrisk.
- ➔ Individuellt värderade lånefordringar där inga objektiva bevis på individuellt nedskrivningsbehov identifierats enligt ovan, "Individuellt värderade lånefordringar".

Identifiering av nedskrivning av lån på gruppvis nivå görs på två olika sätt:

- ➔ I Basel II-arbetet har statistiska modeller tagits fram, vilka används i det interna riskklassificeringssystemet. Justerat i enlighet med IFRS regelverk identifieras grupper av lån, vilka har utsatts för händelser som ger en mätbar negativ påverkan på de förväntade framtida kassaflödena.
- ➔ Därutöver görs en identifiering av de grupper av lån vars framtida kassaflöden har fått en mätbar försämring på grund av nyligen inträffade händelser, vilka ännu inte fått genomslag i riskklassificeringssystemet.

Omstrukturerade lånefordringar

En omstrukturerad lånefordran är en fordran där SBAB har lämnat någon form av eftergift på grund av brister i låntagarens betalningsförmåga. Beviljade eftergifter betraktas som en konstaterad förlust. Ett lån som har omstrukturerats betraktas inte längre som osäkert, utan som en fordran med nya villkor.

Individuellt värderade obligationer

Fordringar som ingår i denna grupp är de obligationer (RMBS) som från och med 1 juli 2008 omklassificerats från "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning" till "Lånefordringar och kundfordringar". Varje värdepapper provas individuellt för nedskrivningsbehov. SBAB:s tillvägagångssätt beskrivs i stycket om Likviditetsportföljen i avsnittet "Riskhantering" på sidan 36.

Övrigt

Funktionell valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer där de bolag som ingår i koncernen bedriver sin verksamhet. De bolag som ingår i koncernen är moderbolag, dotterföretag och joint venture. Moderbolagets funktionella valuta, tillika rapporteringsvaluta, är svenska kronor. Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Värdering av fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs och fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Valutakursresultat som uppkommer vid reglering av transaktioner i utländsk valuta och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta redovisas i resultaträkningen under rubriken "Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde".

Leasing

Förekommande leasingavtal är hänförliga till för verksamheten normala avtal och avser huvudsakligen kontorslokaler och kontorsutrustning och klassificeras som operationell leasing.

Vid operationell leasing redovisas leasingavgifterna som kostnader i resultaträkningen linjärt fördelade över leasingperioden. Leasingperioderna är på mellan 1-5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp beräknas som tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut.

Det avskrivningsbara beloppet fördelas linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod och periodens avskrivningar kostnadsförs i resultaträkningen. Nyttjandeperioden beräknas uppgå till fyra år för datainventarier respektive fem år för övriga inventarier.

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Immateriella anläggningstillgångar

Investeringar i förvärvat och/eller egenutvecklad programvara redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Kostnader för underhåll av programvara kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingsutgifter som är direkt hänförliga till utveckling och testning av identifierbara och unika programvaruprodukter som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när följande kriterier är uppfylla:

- ➔ det är tekniskt möjligt att färdigställa programvaran så att den kan användas,
- ➔ företagets avsikt är att färdigställa programvaran och att använda den,
- ➔ det kan visas hur programvaran genererar troliga framtida ekonomiska fördelar,
- ➔ adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda programvaran finns tillgängliga, och
- ➔ de utgifter som är hänförliga till programvaran under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Övriga utvecklingsutgifter, som inte uppfyller dessa kriterier, kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingsutgifter som tidigare kostnadsförts redovisas inte som tillgång i efterföljande period.

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen endast då de ökar de framtida ekonomiska fördelarna för den specifika tillgången till vilken de hänförs sig. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

Utvecklingsutgifter aktiveras endast i koncernredovisningen.

Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden beräknas uppgå till fyra eller fem år.

Avskrivningstiden och avskrivningsmetoden för en immateriell anläggningstillgång omprövas i slutet av varje räkenskapsår.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

En tillgångs återvinningsvärde fastställs när det finns någon indikation som tyder på att tillgångens värde kan ha minskat. Ännu ej färdigställda utvecklingsarbeten prövas för nedskrivning årligen oavsett förekomst av indikationer på värdeminskning. Tillgången skrivs ner när det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgörs av skatt som ska betalas eller erhållas avseende innevarande års skattemässiga resultat samt av justeringar av aktuell skatt för tidigare år. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas för utnyttjade skattemässiga avdrag i den omfattning det är sannolikt att avdragen kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatter beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla vid tidpunkten för taxeringen.

Likvida medel

Likvida medel definieras som kassa och utlåning till kreditinstitut med en löptid på högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Pensioner

Koncernen har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalas fasta avgifter till en fristående enhet och herefter uppstår inte några ytterligare förpliktelser. Den förmånsbestämda planen anger ett belopp för den pensionsförmån som en anställd erhåller efter pensionering baserat på ålder, tjänstgöringstid och lön.

Pensionskostnader för avgiftsbestämda planer kostnadsförs löpande i takt med individens intjänande.

Den avsättning som redovisas i balansräkningen avseende förmånsbestämda pensionsplaner är nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen vid rapportperiodens slut minus verkligt värde på förvaltningstillgångarna, med justering för ej redovisade aktuariella vinster och förluster samt för ej redovisade kostnader för tjänstgöring under tidigare perioder. Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen beräknas årligen av oberoende aktuarier med tillämpning av den så kallade projected unit credit method. Se även stycket angående förändrade redovisningsprinciper 2009.

Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden överstigande det högre av 10% av verkligt värde på förvaltningstillgångarna och 10% av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen, kostnads- eller intäktsförs över de anställdas uppskattade genomsnittliga återstående tjänstgöringstid.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag, vilken kan ådra sig intäkter och kostnader. Rörelsesegmentet rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren, i SBAB VD:n, är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) tillämpar lagbegränsad IFRS, vilket innebär att årsredovisningen är upprättad enligt IFRS med de tillägg och undantag som följer av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer samt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) och Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (FFFS 2008:25).

Skilnader i jämförelse med koncernen

De huvudsakliga avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan:

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer ÅRKL:s uppställningsform för resultat- och balansräkning, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital. Moderbolagets reservfond redovisas i koncernen som balanserad vinst medan moderbolagets fond för verkligt värde ingår i koncernens övriga reserver.

Pensioner

Tryggandelagen och föreskrifter från Finansinspektionen innehåller regler som leder till en annan redovisning av förmånsbestämda pensionsplaner än de som anges i IAS 19. Tillämpning av tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. Mot bakgrund av detta anger RFR 2.2 att reglerna i IAS 19 avseende förmånsbestämda pensionsplaner inte behöver tillämpas i juridisk person.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Utdelning

Erhållna utdelningar från dotterföretag redovisas i resultaträkningen. Anticiperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall formella beslut fattats i dotterföretagen eller där moderbolaget på annat sätt har full kontroll över beslutsprocessen innan moderbolaget publicerar sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skatt redovisas i moderbolaget som minskning respektive ökning av fritt eget kapital efter justering för beräknad skatt.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

Väsentliga bedömningar vid tillämpning av SBAB:s redovisningsprinciper

SBAB äger 51% av aktierna i FriSpar Bolån AB, men aktieägaravtalet mellan SBAB och Sparbankerna Finn och Gripen reglerar att SBAB inte ensamt kan utforma de finansiella och operativa strategierna för bolaget. Vidare krävs enighet mellan alla delägare för giltigt beslut i alla viktiga frågor. SBAB har således inte ett eget bestämmande inflytande och företagsledningen har bedömt att FriSpar Bolån AB ska redovisas som ett joint venture. På koncernnivå medför detta en marginell påverkan på räntenetto, balansomslutning och kapitaltäckning jämfört med att redovisa FriSpar Bolån AB som dotterföretag.

Viktiga antaganden

För att upprätta årsredovisningen i enlighet med IFRS krävs att företagsledningen använder sig av uppskattningar och bedömningar baserade på tidigare erfarenheter och antaganden som anses vara rättvisa och rimliga. Dessa uppskattningar påverkar redovisade belopp för tillgångar, skulder och åtaganden utanför balansräkningen liksom för intäkter och kostnader i den årsredovisning som presenteras. Det faktiska utfallet kan senare i viss mån komma att avvika från de uppskattningar som gjorts.

Värdering av lånefordringar

Det område som främst innebär en risk för justeringar i redovisade tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår avser värderingen av lånefordringar.

Vid individuellt värderade lånefordringar är den mest kritiska bedömningen, som också inrymmer störst osäkerhet, att uppskatta det framtida kassaflödet som kunden kommer att generera. För gruppvis värderade lånefordringar uppskattas de framtida kassaflödena bland annat baserat på antaganden om hur observerbara data kan komma att medföra kreditförluster. Se även avsnittet "Kreditförluster och nedskrivning av finansiella tillgångar" ovan. Den del av likviditetsportföljen som avser så kallade RMBS värderas också som lånefordringar. Även här är den mest kritiska bedömningen att uppskatta det framtida kassaflödet. Under året har modeller tagits fram för att kunna värdera dessa på ett ändamålsenligt sätt. Metoderna och modellerna beskrivs under stycket Likviditetsportfölj i avsnittet "Riskhantering".

Redovisning av pensioner

Beräkningen av koncernens förpliktelser för pensioner bygger på ett antal aktuariella och finansiella antaganden som har betydande inverkan på redovisade belopp. De antaganden som ligger till grund för beräkningen framgår av not 28.

Händelser efter balansdagens utgång

Se förvaltningsberättelsen avsnitt "Resultat" sidan 25.

Noter

Not 1 Räntenetto

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ränteintäkter				
Utlåning till kreditinstitut	106	501	437	1 790
Utlåning till allmänheten ¹⁾	6 641	8 604	1 192	1 128
Räntebärande värdepapper	969	1 640	969	1 640
Derivat	(1 673)	477	(304)	(113)
Summa	6 043	11 222	2 294	4 445
Räntekostnader				
Skulder till kreditinstitut	223	507	111	249
Inlåning från allmänheten	59	84	59	84
Emitterade värdepapper	7 331	8 759	2 192	3 708
Efterställda skulder	167	139	167	139
Derivat	(3 282)	554	(942)	(33)
Övrigt	26	38	24	28
Summa	4 524	10 081	1 611	4 175
Räntenetto	1 519	1 141	683	270

¹⁾ Inkluderar ränteintäkter på osäkra fordringar med 5 mnkr (6).

Not 2 Erhållna utdelningar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Erhållen utdelning från joint venture FriSpar Bolån AB	–	–	9	–
Summa	–	–	9	–

Not 3 Provisioner

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Provisionsintäkter				
Utlåningsprovisioner	26	34	55	61
Övriga provisioner	18	11	35	12
Summa	44	45	90	73
Provisionskostnader				
Värdepappersprovisioner	44	33	23	18
Stabilitetsavgift	46	–	17	–
Summa	90	33	40	18
Provisioner netto	(46)	12	50	55

Not 4 Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Vinster/förluster på räntebärande finansiella instrument				
– Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	432	(146)	432	(146)
– Värdeförändring på säkrade poster i säkringsredovisning	1 147	(1 672)	357	(444)
– Realiserat resultat från övriga finansiella skulder i säkringsredovisning	(949)	119	(121)	0
– Derivatinstrument i säkringsredovisning	(325)	1 252	(144)	502
– Övriga derivatinstrument	4	398	(215)	(48)
– Lånefordringar	190	32	50	4
– Skulder värderade till verkligt värde	–	(2)	–	(2)
Valutaomräkningseffekter	(4)	(7)	(3)	(9)
Summa	495	(26)	356	(143)

Not 5 Övriga rörelseintäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Administrativa tjänster åt dotterbolag	–	–	410	375
Övriga rörelseintäkter	6	0	5	0
Summa	6	0	415	375

Not 6 Personalkostnader

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Löner och arvoden	191	160	191	160
Pensionskostnader	32	32	31	32
Andra sociala kostnader	70	62	70	62
Övriga personalkostnader	16	14	16	14
Summa	309	268	308	268

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kvinnor	236	217	236	217
Män	160	148	160	148
Totalt medelantal anställda	396	365	396	365

Sjukfrånvaro

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Total sjukfrånvaro	2,6%	3,6%	2,6%	3,6%
Kvinnor	3,1%	4,4%	3,1%	4,4%
Män	1,7%	2,5%	1,7%	2,5%
29 år eller yngre	2,3%	1,2%	2,3%	1,2%
30-49 år	2,4%	3,8%	2,4%	3,8%
50 år och äldre	2,9%	3,6%	2,9%	3,6%
Andel långtidssjukfrånvaro, det vill säga sjukfrånvaro som pågått mer än 60 dagar	33,3%	56,3%	33,3%	56,3%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Styrelse, stämмоvald	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kvinnor	5	3	4	2
Män	12	13	5	6
Totalt antal styrelseledamöter	17	16	9	8

Koncernen inkluderar styrelseledamöter i dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) och det samägda bolaget FriSpar Bolån AB.

Företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kvinnor	5	5	5	5
Män	7	7	5	5
Totalt antal personer i företagsledning	12	12	10	10

Koncernen inkluderar VD i dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) och det samägda bolaget FriSpar Bolån AB.

Löner och andra ersättningar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Styrelse och VD	4	4	4	4
Övriga personer i moderbolagets företagsledning	13	13	13	13
Övriga anställda	174	143	174	143
Totala löner och andra ersättningar	191	160	191	160

Det utgår ingen ersättning till VD och styrelse i dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda obligationer (publ) respektive det samägda bolaget FriSpar Bolån AB.

Anställningsform

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Totalt antal anställda vid årets slut, antal	418	364	418	364
Varav kvinnor	51,9%	59,6%	51,9%	59,6%
Varav chefer	11,0%	12,1%	11,0%	12,1%
Varav kvinnliga chefer	4,3%	4,9%	4,3%	4,9%
Varav visstidsanställda	13,9%	6,6%	13,9%	6,6%
Varav deltidsanställda	4,8%	5,5%	4,8%	5,5%

Personalomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Tillsvidareanställda som slutat under året, antal	9	29	9	29
Varav kvinnor	44,4%	37,9%	44,4%	37,9%
Varav 30 år eller yngre	–	6,9%	–	6,9%
Varav 30-50 år	55,6%	86,2%	55,6%	86,2%
Varav 50 år och äldre	44,4%	6,9%	44,4%	6,9%

Extern utbildning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Utbildningsdagar per anställd, antal	1,4	1,4	1,4	1,4

Intern utbildning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Utbildningsdagar per anställd, antal	2,0	0,6	2,0	0,6
Utbildningsdagar per visstidsanställd, antal	2,0	0,6	2,0	0,6

Löner och andra ersättningar

Lön och andra ersättningar till VD uppgick till 3,0 mnkr (3,0). Inga bil- eller naturaförmåner har utgått.

Lön och andra ersättningar till ledande befattningshavare som direktrapporterar till VD, uppgick till 14,6 mnkr (13,9). Naturaförmåner till dessa (ränteförmån och sjukvårdsförmån) har utgått med 0,1 mnkr (0,1). Lön och andra ersättningar till ledande befattningshavare som direktrapporterar till VD har utgått enligt följande: Kreditchef 1,5 mnkr (1,6), Chefsjurist 1,2 mnkr (1,0), Chef Affärsstöd 1,4 mnkr (1,2), Ekonomichef 1,4 mnkr (1,2), Kommunikationschef 1,7 mnkr (1,5), Finansdirektör 1,6 mnkr (1,6), Chef Företag 1,8 mnkr (1,8), HR-chef 1,3 mnkr (1,2), Chef Konsument 1,6 mnkr (1,7) samt chef Internrevision 1,1 mnkr (1,1 mnkr). Under hösten bytte SBAB kreditchef.

Under 2009 har en anpassning av ersättningar skett med avseende på SBAB:s deltagande i svenska statens garantiprogram. För de fem ledande befattningshavarna med högsta sammanlagda ersättningen i oktober 2008 har ersättningarna inte reviderats under 2009.

Under 2009 har regeringen antagit nya riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i statligt ägda bolag. Riktlinjerna innebär bland annat att rörliga ersättningar inte ska förekomma för ledande befattningshavare. Som en anpassning till dessa riktlinjer har ersättningskommittén beslutat att ersätta övriga ledande befattningshavare, som inte längre omfattas av incitamentsprogrammet, med ett lönetillägg motsvarande 8% av befattningshavarens årslön, vilket gäller så länge SBAB har ett incitamentsprogram.

För 2010 har ersättningskommittén föreslagit en ersättningspolicy för beslut i styrelsen. Riskanalys och ersättningspolicy publiceras på sbab.se. Ersättningskommitténs sammansättning och befogenheter finns beskrivna på sidan 85.

Ersättning till styrelse

Ersättningsnivå till styrelseledamöter beslutas på årsstämman. Ersättning till styrelseledamöter i moderbolaget har för arbete i styrelsen utgått med 0,9 mnkr (1,2) och för arbete i utskott och kommittéer med 0,3 mnkr (0,3). Arvodet till styrelsens ordförande uppgick till 0,4 mnkr (0,3) och till de stämموvalda ledamöterna 0,1 mnkr (0,2) vardera. Arbetstagarnas representanter i styrelsen erhåller inga arvoden. Styrelseledamot som ingår i kommitté eller utskott erhåller 3 500 kr per bevisat sammanträde.

Pensioner

Totala pensionskostnaden för hela företaget inklusive särskild löneskatt uppgick till 40,0 mnkr (40,0). Pensionskostnaden inklusive särskild löneskatt till VD uppgick till 0,9 mnkr (0,8).

För ledande befattningshavare som direktrapporterar till VD har pension, inklusive särskild löneskatt, totalt betalats med 5,1 mnkr (5,0). Pensionskostnad, inklusive särskild löneskatt, för dessa har utgått enligt följande: Kreditchef 0,8 mnkr (0,6), Chefsjurist 0,3 mnkr (0,3), Chef Affärsstöd 0,4 mnkr (0,5), Ekonomichef 0,5 mnkr (0,5), Kommunikationschef 0,6 mnkr (0,5), Finansdirektör 0,6 mnkr (0,5), Chef Företag 0,5 mnkr (0,5), HR-chef 0,5 mnkr (0,5), Chef Konsument 0,5 mnkr (0,7) samt chef Internrevision 0,4 mnkr (0,4).

Anställda i SBAB omfattas av en pensionsplan som omfattar sjuk- och efterlevandepension, ålderspension, kompletteringspension och i förekommande fall familjepension. Pensionsplanen omfattar även så kallad tiotaggar-lösning, där den anställda kan välja en alternativ placering för en viss del av premien. SBAB tillämpar IAS 19 Ersättningar till anställda. SBAB har avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. De förmånsbestämda planerna är kollektiva arbetsgivarplaner (BTP), vilka tryggs genom försäkring hos SPP. Detta är så kallade förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. Tidigare har dessa på grund av planens konstruktion redovisats som avgiftsbestämda planer. Under 2009 har SBAB erhållit sådan information att det är möjligt att beräkna denna pensionsförpliktelse som förmånsbestämd plan. SBAB:s kostnad för pensioner uppgår till 32,1 mnkr (32,2) exkl. löneskatt. Ytterligare information ges i not 28 Avsättningar.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens beredning av frågor om ersättning till bolagets ledande befattningshavare har under 2009 skett i ersättningskommittén, som även beslutat om ersättningar. För mer information om ersättningskommittén se sidan 85. Styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, vilka beslutas av årsstämman, innebär i korthet att ersättningen ska bestå av fast grundlön utan rörlig ersättning.

Avtal om avgångsvederlag och pension

Beträffande pensionsvillkor, uppsägningstid och avgångsvederlag för ledande befattningshavare följer SBAB de principer som redovisas i regeringens riktlinjer för ledande befattningshavare (april 2009), med undantag för VD där ingen avräkning av uppsägningslön/avgångsvederlag görs vid ny anställning. För VD respektive SBAB gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om företaget säger upp avtalet och VD därigenom skiljs från sin tjänst ska bolaget – förutom lön under uppsägningstiden – utbetala ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner utan avräkning av ny lön. Med VD har vidare träffats ett avtal om ömsesidig rätt att påkalla pension tidigast då VD fyller 62 år. Bolaget betalar en premiebestämd pensionsförsäkring motsvarande 25% av VD:s pensionsgrundande lön dock längst till och med 62 års ålder.

För chefen för affärsområde företag har träffats avtal om avgiftsbestämd pensionspremie motsvarande 22% av pensionsgrundande lön. För chefen för affärsområde konsument har träffats avtal om engångsinsättning under 2008 till pension. Några andra pensionsavtal, som avviker från generella regler i kollektivavtal på bankområdet, finns inte.

I de fall individuella avtal om avgångsvederlag föreligger följer dessa regeringens riktlinjer för statligt ägda bolag. Vid uppsägning från bolagets sida utgår ersättning upp till max två år inklusive uppsägningstid. Vid ny anställning eller inkomst från annan verksamhet under tvåårsperioden avräknas ersättningen.

Accumulerat totalbelopp samt kostnadsfört totalbelopp för avgångsvederlag och garanterade rörliga ersättningar som utfästs under året är 0 kr. Utbetalda avgångsvederlag under året uppgår till 1,1 mnkr.

Lån till ledande befattningshavare

Lån till ledande befattningshavare presenteras i not 35, Upplysningar om närstående.

Incitamentsprogram

Efter beredning i SBAB:s ersättningskommitté och beslut i styrelsen har incitamentsprogrammet för 2009 anpassats till Finansinspektionens nya föreskrifter och allmänna råd om ersättningspolicy i kreditinstitut, värdepappersbolag och fondbolag (FFFS 2009:6).

Övergripande principer och förutsättningar för SBAB:s incitamentsprogram fastställs av styrelsen för ett år i taget. Incitamentsprogrammet omfattar alla anställda (dock med viss anställningstid och under förutsättning att de varit anställda ett helt kvartal och fortfarande var det per 2009-12-31). Undantagna från incitamentsprogrammet är förutom VD, tio ledande befattningshavare som rapporterar direkt till VD. Maximal ersättning är två månadslöner. All ersättning inom incitamentsprogrammet utgörs av kontant betalning. 2009 års incitamentsprogram bygger på två delar; 50% baseras på företagsövergripande mål beräknat på ett budgeterat resultat för året efter beaktande av kostnader för incitamentsprogrammet, och 50% som baseras på enhetsmål. Företagsmålet är överträffat medan det på enhetsnivå varierar i olika nivåer mellan till hälften uppfyllt och helt uppfyllt. Enhetsmålets utfall är pensionsgrundande för BTP-planen.

Under 2009 har SBAB betalat ut ersättning avseende 2008 års incitamentsprogram motsvarande 7,8 mnkr*. 2009 kostnadsförde SBAB 27,9 mnkr inklusive sociala avgifter inom ramen för incitamentsprogrammet för 2009. Rörliga ersättningar utgör således 9,5% av den totala lönekostnaden*. Av programmets 389 ersättningsstagare finns 14 anställda som kan påverka företagets risknivå samt vissa kontrollfunktioner. Deras kostnadsförda del av incitamentsersättningen är 2,2 mnkr och utgör 11,7% av deras totala lönekostnad*. För att inte röja enskilda personers ekonomiska förhållanden har deras incitamentsersättning inte vidare nedbrutits per affärsområde eller motsvarande. 60% av 2,2 mnkr utgörs av uppskjuten ersättning och betalas ut våren 2013 efter uppräknings i förhållande till konsumentprisindex (KPI). Innan utbetalning sker görs en riskjustering genom att styrelsen beslutar, efter underlag från ersättningskommittén, om hela eller delar av den uppskjutna incitamentsersättningen ska utbetalas, vilket styrelsen har rätt att fritt besluta om.

* Summa löner, pensioner och sociala avgifter.

Not 7 Övriga kostnader

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
IT-kostnader	90	85	100	98
Hyror ¹⁾	17	16	17	16
Övriga lokalkostnader	6	4	6	4
Övriga administrationskostnader	69	49	68	47
Marknadsföring	44	54	44	54
Övriga rörelsekostnader	15	12	15	11
Summa	241	220	250	230

Utgifter för utveckling uppgår till 68 mnkr (57) varav 11 mnkr (13) avser internt upparbetade immateriella tillgångar i koncernen. Merparten av utvecklingen bedrivs i projektform och inkluderar hela projektens budgetar med utgifter såsom planering, analys, kravställning, programmering, implementering, kvalitetstestning m m.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Arvoden och kostnadsersättning till Öhrlings PricewaterhouseCoopers uppgick till 7,0 mnkr (5,5) i koncernen, varav 5,2 mnkr (4,4) avsåg revision. I moderbolaget var motsvarande kostnad 6,1 mnkr (4,2), varav 4,6 mnkr (3,1) avsåg revision.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Framtida hyresavgifter ¹⁾

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Avtalade framtida hyresavgifter förfaller till betalning				
– inom ett år	14	12	14	12
– mellan ett och fem år	42	27	42	27
– efter fem år	29	–	29	–

¹⁾ Hyror = operationell leasing

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Materiella anläggningstillgångar				
Datainventarier	3	4	3	4
Övriga inventarier	3	3	3	3
Immateriella anläggningstillgångar				
Förvärvat programvara	7	9	7	9
Internt utvecklad del av programvara	15	16	–	–
Summa	28	32	13	16

Not 9 Kreditförluster netto

Företagsmarknad

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Individuell reservering företagsmarknadslån</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	9	2	9	2
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(11)	(2)	(11)	(2)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	7	15	7	15
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(1)	(0)	(1)	(0)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(17)	(41)	(17)	(41)
Garantier	6	16	6	16
Årets nettokostnad för individuella reserveringar företagsmarknadslån	(7)	(10)	(7)	(10)
<i>Gruppvis reservering företagsmarknadslån</i>				
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	13	(28)	7	(14)
Garantier	(3)	2	(1)	(1)
Årets nettokostnad för gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån	10	(26)	6	(15)

Privatmarknad mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Individuell reservering privatmarknadslån</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	7	4	7	4
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(6)	(4)	(6)	(4)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	6	9	5	9
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(0)	(2)	(0)	(2)
Garantier	–	–	–	–
Årets nettokostnad för individuella reserveringar privatmarknadslån	7	7	6	7
<i>Gruppvis reservering privatmarknadslån</i>				
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	16	5	16	5
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(2)	(1)	(2)	(1)
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	96	42	74	19
Garantier	(13)	5	(11)	(1)
Årets nettokostnad för gruppvisa reserveringar privatmarknadslån	97	51	77	22
ÅRETS NETTOKOSTNAD FÖR KREDITFÖRLUSTER	107	22	82	4

Såväl årets bortskrivning avseende konstaterade kreditförluster som återförda bortskrivningar enligt specifikationen ovan hänför sig till fordringar på allmänheten. För ytterligare analyser och information avseende kreditförluster se stycket "Kreditrisk" i avsnittet "Riskhantering" sidan 29.

Not 10 Skatt

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt	(123)	(4)	145	–
Uppskjuten skatt	(215)	(157)	(369)	16
Summa	(338)	(161)	(224)	16
<i>Den effektiva skatten skiljer sig från den nominella skattesatsen i Sverige enligt nedan</i>				
Resultat före skatt	1 289	585	860	39
Nominell skattesats i Sverige 26,3% (28)	(339)	(164)	(226)	(11)
Omräkning av uppskjuten skatt till 26,3%	–	3	–	27
Skattefri utdelning från dotterbolag	–	–	2	–
Skatt avseende tidigare år och övrigt	1	0	0	0
Summa skatt	(338)	(161)	(224)	16
Effektiv skattesats	26%	27%	26%	–41%

Not 11 Belåningsbara statsskuldförbindelser m m

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Omsättningstillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Svenska staten	8 098	10	8 098	10
Summa belåningsbara statsskuldförbindelser m m	8 098	10	8 098	10
<i>Innehav av belåningsbara statsskuldförbindelser m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	6 999	10	6 999	10
Längre än 1 år men högst 5 år	1 099	–	1 099	–
Längre än 5 år men högst 10 år	–	–	–	–
Längre än 10 år	–	–	–	–
Summa	8 098	10	8 098	10
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,4	0,1	0,4	0,1
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	0,4	0,1	0,4	0,1

Not 12 Utlåning till kreditinstitut

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Utlåning i svenska kronor	9 045	12 364	37 064	32 892
Utlåning i utländsk valuta	9	206	6	202
Summa	9 054	12 570	37 070	33 094
<i>varav repor</i>	2 917	10 810	–	10 768
<i>Utlåning till kreditinstitut fördelad efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	1 528	185	28 081	19 493
Högst 3 månader	3 998	11 275	1 789	5 990
Längre än 3 månader men högst 1 år	2 787	597	5 687	6 563
Längre än 1 år men högst 5 år	682	448	1 392	915
Längre än 5 år	59	65	121	133
Summa	9 054	12 570	37 070	33 094
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,4	0,2	0,2	0,2

Av moderbolagets utlåning till kreditinstitut avser 26 626 mnkr (19 426) fordran på det helägda dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ). Dessa fordringar är efterställda, vilket innebär att betalning erhålls först efter det att övriga borgenärer i dotterbolaget fått betalt.

Not 13 Utlåning till allmänheten

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående balans	184 214	168 241	25 078	29 752
Årets utlåning	64 626	32 425	61 828	30 283
Överfört till/från koncernbolag	–	–	(28 964)	(24 729)
Amortering, bortskrivning, lösen m m	(22 521)	(16 452)	(9 481)	(10 228)
Utgående balans	226 319	184 214	48 461	25 078
Reservering för sannolika kreditförluster	(343)	(255)	(236)	(168)
Utgående balans	225 976	183 959	48 225	24 910
<i>varav efterställda tillgångar</i>	–	–	–	–
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	–	–	–
Högst 3 månader	27 246	21 560	6 225	2 800
Längre än 3 månader men högst 1 år	129 370	86 999	33 095	12 679
Längre än 1 år men högst 5 år	62 232	66 225	8 292	7 910
Längre än 5 år	7 128	9 175	613	1 521
Summa	225 976	183 959	48 225	24 910
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,3	1,5	1,0	1,4

Koncernen

Utlåningens fördelning på fastighetstyper

mnkr	2009				2008			
	FriSpar Bolån AB	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)	Sveriges Bostads- finansierings- aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt inom koncernen ¹⁾	FriSpar Bolån AB	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)	Sveriges Bostads- finansierings- aktiebolag, SBAB (publ)	Totalt inom koncernen ¹⁾
Villor och fritidshus	7 234	68 674	14 225	86 588	2 199	72 878	6 321	80 320
Bostadsrätter	1 194	38 570	10 321	49 500	65	32 940	3 679	36 653
Bostadsrättsföreningar	83	39 859	9 117	49 018	85	30 664	4 193	34 901
Privata flerbostadshus	88	19 133	6 094	25 272	118	16 275	4 700	21 035
Kommunala flerbostadshus	–	7 229	949	8 178	2	4 996	50	5 046
Kommersiella fastigheter	–	8	7 755	7 763	–	124	6 135	6 259
Reservering för sanno- lika kreditförluster	(10)	(102)	(236)	(343)	(4)	(85)	(168)	(255)
Summa	8 589	173 371	48 225	225 976	2 465	157 792	24 910	183 959
Andel av utlåning som har statlig eller kommunal borgen, %	–	4	3	4	–	5	2	4
Genomsnittlig räntebindningstid, år	0,6	1,0	0,5	0,9	1,4	1,3	1,0	1,3

¹⁾ Koncernen inkluderar 51% av FriSpar Bolån AB.

Om inlösen sker under räntebindningstiden har SBAB rätt tillså kallad ränteskillnadsersättning. Ersättningens storlek baseras i fråga om utlåning till hushåll på lånets ränta jämfört med ränta på statsobligation/statsskuldväxel med jämförbar löptid fram till räntejusteringsdatum +1%. För övriga lån utgår i de flesta fall återplaceringsräntan för jämförbara statspapper jämförräntan. I övriga fall framgår jämförräntan av aktuella lånevillkor.

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. SBAB:s utlåningsportfölj förmedlade av samarbetspartners uppgår till 41 642 mnkr (36 431) och möjlighet finns för vissa samarbetspartners att i händelse av en ägarförändring i SBAB förvärva förmedlade krediter. Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden redovisas i not 32.

Osäkra lånefordringar och reserveringar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
a) Osäkra lånefordringar	104	138	103	138
b) Individuella reserveringar lånefordringar	75	95	73	95
c) Gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån	38	25	23	17
d) Gruppvisa reserveringar privatmarknadslån	230	135	140	56
e) Totala reserveringar (b+c+d)	343	255	236	168
f) Osäkra lånefordringar efter individuella reserveringar (a–b)	29	43	30	43
g) Reserveringsgrad avseende individuella reserveringar (b/a)	72%	69%	71%	69%

Se riskavsnittet sidan 29.

Koncernen

Fördelning av osäkra lånefordringar och reserveringar på fastighetstyper

mnkr	2009					2008				
	Villor och fritidshus	Bostads- rätter	Bostads- rätts- föreningar	Privata flerbo- stadshus	Totalt	Villor och fritidshus	Bostads- rätter	Bostads- rätts- föreningar	Privata flerbo- stadshus	Totalt
Osäkra lånefordringar brutto	10	7	77	10	104	11	7	105	15	138
Individuella reserveringar lånefordringar	(9)	(7)	(52)	(7)	(75)	(10)	(5)	(68)	(12)	(95)
Gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån			(19)	(19)	(38)			(12)	(13)	(25)
Gruppvisa reserveringar privatmarknadslån	(136)	(94)			(230)	(99)	(36)			(135)
Osäkra lånefordringar efter individuella reserveringar					29					43

Not 14 Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Bokfört värde vid årets början	3 270	(922)	(41)	(88)
Avslutade säkringar	8	9	18	47
Omvärdering av säkrade poster	(688)	4 183	–	–
Summa	2 590	3 270	(23)	(41)

Bokfört värde vid årets slut avser ackumulerade förändringar i verkligt värde för den säkrade posten i portföljsäkring.

Not 15 Obligationer och andra räntebärande värdepapper

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	13 011	8 657	13 011	8 657
Värdepapper klassificerade som lånefordringar och kundfordringar, värderade till upplupet anskaffningsvärde	19 401	23 130	19 401	23 130
Summa	32 412	31 787	32 412	31 787
<i>Innehav fördelat efter emittent m m</i>				
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Noterade värdepapper				
<i>Emitterade av offentliga organ</i>				
Svenska staten	1 095	8	1 095	8
<i>Emitterade av andra låntagare</i>				
Svenska banker (med statsgaranti)	1 468	–	1 468	–
Svenska bostadsinstitut	3 355	951	3 355	951
Övriga utländska emittenter (säkerställda obligationer, RMBS)	26 394	30 816	26 394	30 816
Övriga utländska emittenter (med statsgaranti)	100	13	100	13
Summa noterade värdepapper	32 412	31 787	32 412	31 787
Onoterade värdepapper	–	–	–	–
Summa	32 412	31 787	32 412	31 787
<i>– varav efterställda tillgångar</i>				
	–	–	–	–
<i>Obligationer och andra räntebärande värdepapper fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	1 244	1 056	1 244	1 056
Längre än 1 år men högst 5 år	22 783	20 411	22 783	20 411
Längre än 5 år men högst 10 år	5 446	6 337	5 446	6 337
Längre än 10 år	2 939	3 984	2 939	3 984
Summa	32 412	31 787	32 412	31 787
Genomsnittlig återstående löptid, år	4,0	5,1	4,0	5,1

Not 16 Derivatinstrument

mnkr	Koncernen						Moderbolaget					
	2009			2008			2009			2008		
	Verkligt värde tillgångar	Verkligt värde skulder	Nominellt belopp	Verkligt värde tillgångar	Verkligt värde skulder	Nominellt belopp	Verkligt värde tillgångar	Verkligt värde skulder	Nominellt belopp	Verkligt värde tillgångar	Verkligt värde skulder	Nominellt belopp
Derivat i verkligt värdesäkringar												
Ränterelaterade												
– ränteswappar	6 338	4 086	231 896	5 940	4 269	194 718	1 399	329	26 969	1 531	302	27 144
Aktierelaterade	–	–	–	5	1	129	–	–	–	5	1	129
Valutarelaterade	6 456	2 056	77 406	11 142	115	63 039	1 198	2 028	31 060	1 388	153	11 144
Summa	12 794	6 142	309 302	17 087	4 385	257 886	2 597	2 357	58 029	2 924	456	38 417
Derivat i kassa-flödessäkringar												
Valutarelaterade	22	20	507	43	5	529	22	20	507	43	5	529
Summa	22	20	507	43	5	529	22	20	507	43	5	529
Övriga derivat												
Ränterelaterade												
– ränteswappar	910	1 469	92 567	650	1 008	31 133	6 464	7 348	469 502	6 549	6 707	338 730
– ränteterminer	37	41	5 802	116	118	2 000	37	41	5 802	116	118	2 000
Valutarelaterade	1 360	658	54 943	2 445	2 027	29 538	1 255	658	57 102	2 062	2 026	24 086
Kreditrelaterade	–	–	–	308	–	18 042	–	–	–	–	–	–
Summa	2 307	2 168	153 312	3 519	3 153	80 713	7 756	8 047	532 406	8 727	8 851	364 816

Derivatinstrument fördelade efter återstående löptid, bokfört värde

mnkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2009		2008		2009		2008	
	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp
Högst 3 månader	1 591	65 408	1 415	19 890	(183)	54 352	1 455	17 980
3-12 månader	1 509	90 293	2 124	65 758	(224)	88 322	(668)	44 366
1-5 år	3 335	271 153	9 368	228 474	504	416 651	(2 106)	161 537
Längre än 5 år	358	36 267	199	25 006	(146)	31 617	3 701	179 879
Summa	6 793	463 121	13 106	339 128	(49)	590 942	2 382	403 762

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast för de säkringsrelationer där riskerna för betydande resultatvariation bedömts vara störst.

Säkring av verkligt värde

SBAB använder framför allt säkring av verkligt värde för att skydda sig mot förändringar i verkligt värde på utlåning och upplåning till fasta räntor och för att säkra valutaexponering vid upplåning i utländsk valuta. Som säkringsinstrument används främst ränteswappar och valutaswappar.

Koncernen

Per 2009-12-31 har derivat som används för säkring av verkligt värde ett nominellt belopp om 309,3 mdkr (257,9). Det verkliga värdet av dessa derivat var 6 652 mnkr (12 702) och årets värdeförändring uppgick till –325 mnkr (1 252). De säkrade posternas förändring av verkligt värde med avseende på säkrad risk uppgick till 1 147 mnkr (–1 672) och realiserat resultat från säkrade poster uppgick till –949 mnkr (119). Resultatet från poster i koncernens säkringsredovisning avseende verkligt värde har således påverkat årets resultat med –127 mnkr (–301).

Moderbolaget

Per 2009-12-31 har derivat som används för säkring av verkligt värde ett nominellt belopp om 58,0 mdkr (38,4). Det verkliga värdet av dessa derivat var 240 mnkr (2 468) och årets värdeförändring uppgick till –144 mnkr (502). De säkrade posternas förändring av verkligt värde med avseende på säkrad risk uppgick till 357 mnkr (–444) och realiserat resultat från säkrade poster uppgick till –128 mnkr (0). Resultatet från poster i moderbolagets säkringsredovisning avseende verkligt värde har således påverkat årets resultat med 85 mnkr (58).

Kassaflödessäkringar

SBAB säkrar också osäkerhet i framtida kassaflöden. Osäkerhet i framtida kassaflöden uppstår när upplåning sker till rörliga räntor. Dessa räntor har en räntebindningstid på mellan 1–6 månader. Löptidshorisonten är dock betydligt längre, upp till 15 år. För att säkra de framtida räntebetalningarna för en önskad löptid används räntevalutaswappar. För framtida kassaflöden som ska reinvesteras alternativt refinansieras används swappar med framtida valutadag för att garantera en känd reinvesterings- alternativt refinansieringsränta. De framtida kassaflödena som säkras har hög sannolikhet att inträffa då de är kontrakterade.

Koncernen och moderbolaget

Per 2009-12-31 har derivat som används för kassaflödessäkringar ett nominellt belopp om 0,5 mdkr (0,5). Det verkliga värdet av dessa derivat var 2 mnkr (38). I den mån som säkringen är effektiv förs värdeförändringen på derivatkontraktet till eget kapital. Värdeförändringen förs till resultaträkningen i samma takt som den säkrade postens kassaflöden påverkar resultatet. Vid årets slut uppgick säkringsreserven efter skatt till –4 mnkr (–1). Ineffektivitet i säkringarna har varit obefintlig.

Not 17 Aktier och andelar i joint ventures

FriSpar Bolån AB är ett joint venture och redovisas enligt klyvningsmetoden.

Moderbolaget

mnkr	2009	2008
	Frispar Bolån AB 556248-3338, Stockholm	Frispar Bolån AB 556248-3338, Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Anskaffningsvärde vid årets början	510	602
Aktieägartillskott	–	26
Återbetalt aktieägartillskott	–	(118)
Anskaffningsvärde vid årets slut	510	510

Tillgångarna förväntas avvecklas efter mer än tolv månader.

Moderbolaget

mnkr	2009	2008
	Frispar Bolån AB 556248-3338, Stockholm	Frispar Bolån AB 556248-3338, Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Antal aktier	6 120	6 120
Kapitalandel	51%	51%
Bokfört värde	510	510

Moderbolaget

mnkr	2009	2008
	Frispar Bolån AB 556248-3338, Stockholm	Frispar Bolån AB 556248-3338, Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Omsättningstillgångar	12	11
Anläggningstillgångar	4 895	1 769
Kortfristiga skulder	18	18
Långfristiga skulder	4 363	1 241
Intäkter	26	30
Kostnader	(6)	(17)

Beloppen avser moderbolagets andel, det vill säga 51% av FriSpar Bolån AB:s motsvarande belopp.

Not 18 Aktier och andelar i koncernföretag**Moderbolaget**

mnkr	2009	2008
	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755, Stockholm	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755, Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Anskaffningsvärde vid årets början	9 600	5 200
Aktieägartillskott	–	4 400
Anskaffningsvärde vid årets slut	9 600	9 600

Tillgångarna förväntas avvecklas efter mer än tolv månader.

Moderbolaget

mnkr	2009	2008
	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755, Stockholm	AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) 556645-9755, Stockholm
Svenska kreditinstitut		
Antal aktier	500 000	500 000
Kapitalandel	100%	100%
Bokfört värde	9 600	9 600

Not 19 Immateriella anläggningstillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Anskaffningsvärde vid årets början	131	118	43	44
Förvärv under året	12	16	1	2
Avyttringar under året	–	(3)	–	(3)
Anskaffningsvärde vid årets slut	143	131	44	43
Avskrivningar vid årets början	(83)	(60)	(31)	(25)
Årets avskrivningar enligt plan	(21)	(26)	(7)	(9)
Avyttringar under året	–	3	–	3
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	(104)	(83)	(38)	(31)
Netto bokfört värde	39	48	6	12

Not 20 Materiella anläggningstillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Anskaffningsvärde vid årets början	111	107	111	107
Förvärv under året	16	4	16	4
Avyttringar under året	(1)	(0)	(1)	(0)
Anskaffningsvärde vid årets slut	126	111	126	111
Avskrivningar vid årets början	(99)	(93)	(99)	(93)
Årets avskrivningar enligt plan	(6)	(6)	(6)	(6)
Avyttringar under året	1	0	1	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	(104)	(99)	(104)	(99)
Netto bokfört värde	22	12	22	12

Not 21 Övriga tillgångar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förfallna räntefordringar	47	107	18	24
Fordran på dotterbolag	–	–	–	1 600
Skattefordringar	–	108	–	11
Övrigt	18	13	25	51
Summa	65	228	43	1 686
Övriga tillgångar fördelade efter återstående löptid, bokfört värde				
Högst 1 år	65	228	43	1 686
Längre än 1 år	–	–	–	–
Summa	65	228	43	1 686

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förutbetalda kostnader	20	17	18	16
Upplupna ränteintäkter	594	645	419	450
Upplupna garantier	60	56	26	25
Övriga upplupna intäkter	22	19	17	15
Summa	696	737	480	506
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	656	702	463	491
Längre än 1 år	40	35	17	15
Summa	696	737	480	506

Not 23 Skulder till kreditinstitut

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Utlåning i svenska kronor	13 656	27 823	8 707	14 449
Utlåning i utländsk valuta	2 683	1 869	–	–
Summa	16 339	29 692	8 707	14 449
<i>varav repor</i>	<i>7 879</i>	<i>6 145</i>	<i>8 695</i>	<i>–</i>
<i>Skulder till kreditinstitut fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	8 460	9 642	12	544
Högst 3 månader	7 879	15 050	8 695	8 905
Längre än 3 månader men högst 1 år	–	5 000	–	5 000
Summa	16 339	29 692	8 707	14 449
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,1	0,0	0,2

Not 24 Inlåning från allmänheten

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Privatpersoner	4 248	3 542	4 248	3 542
Bostadsrättsföreningar	360	–	360	–
Företag	45	–	45	–
Summa	4 653	3 542	4 653	3 542
<i>Inlåning från allmänheten fördelad efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	4 651	3 542	4 651	3 542
Högst 3 månader	–	–	–	–
Längre än 3 månader men högst 1 år	1	–	1	–
Längre än 1 år men högst 5 år	1	–	1	–
Längre än 5 år	–	–	–	–
Summa	4 653	3 542	4 653	3 542

Not 25 Emitterade värdepapper m m

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Certifikat i svenska kronor	14 343	11 758	14 343	11 758
Certifikat i utländsk valuta	9 811	4 550	9 811	4 550
Summa	24 154	16 308	24 154	16 308
<i>Säkringsredovisade finansiella skulder</i>				
Obligationslån i svenska kronor	133 663	83 365	44 590	23 373
Obligationslån i utländsk valuta	91 278	98 970	41 005	33 191
Summa	224 941	182 335	85 595	56 564
Summa emitterade värdepapper m m	249 095	198 643	109 749	72 872
<i>varav säkerställda obligationer</i>	139 346	126 280	–	–
<i>Emitterade värdepapper m m fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	77 299	61 096	41 562	38 847
Längre än 1 år men högst 5 år	157 503	131 546	66 872	31 915
Längre än 5 år men högst 10 år	12 982	4 710	1 315	2 070
Längre än 10 år	1 311	1 291		40
Summa	249 095	198 643	109 749	72 872
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,9	1,8	1,4	1,1
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	1,6	1,6	0,7	0,5

Obligationslånevillkoren i SBAB:s långfristiga upplåningsprogram innehåller en möjlighet för obligationsinnehavare att påkalla förtida inlösen av innehavarens obligationer utgivna under sådana låneprogram om svenska staten upphör att äga majoriteten av aktierna i SBAB och svenska staten innan en sådan ägarförändring inte vidtagit åtgärder för att garantera SBAB:s förpliktelser under obligationslånen eller obligationsinnehavarna accepterat det på sådant sätt som föreskrivs i aktuella villkor. Förlagslån och primärkapitaltillskott utgivna under långfristiga upplåningsprogram innehåller dock inte ovan angivna villkor. Total upplåning under dessa program med rätt att påkalla inlösen uppgår per 2009-12-31 till 63,2 mdkr (55,2). Se även avsnittet angående upplåning sidan 22.

Not 26 Övriga skulder

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Leverantörsskulder	10	6	10	6
Personalens källskatt	6	5	6	5
Skatteskulder	54	–	52	–
Skulder till låntagare	240	133	223	103
Skulder till dotterbolag	–	–	610	1 200
Övrigt	21	28	21	28
Summa	331	172	922	1 342
<i>Övriga skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	331	172	922	1 342
Längre än 1 år	–	–	–	–
Summa	331	172	922	1 342

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Upplupna räntekostnader	3 810	3 479	657	808
Övriga upplupna kostnader	256	125	212	116
– varav incitamentsprogram	28	8	28	8
Summa	4 066	3 604	869	924
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	4 066	3 604	869	924
Längre än 1 år	–	–	–	–
Summa	4 066	3 604	869	924

Not 28 Avsättningar

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Uppskjutna skatteskulder	(238)	–	(373)	(354)
Avsättningar för pensioner	(77)	–	–	–
Avsättning för särskild löneskatt på pensioner	(18)	–	–	–
Summa	(333)	–	(373)	(354)

Uppskjutna skatter

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Uppskjuten skattefordran (+)/skatteskuld (–) avseende temporära skillnader i</i>				
– Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	92	331	–	–
– Obligationer	(277)	(860)	(277)	(860)
– Emitterade värdepapper	854	1 337	71	163
– Derivatinstrument	(923)	(1 288)	(167)	(166)
– Immateriella anläggningstillgångar	(9)	(9)	–	–
– Pensionsavsättning	25	–	–	–
– Underskottsavdrag	–	513	–	509
– Övrigt	0	0	0	0
Summa	(238)	24	(373)	(354)
<i>Förändring av uppskjutna skatter</i>				
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	(215)	(157)	(369)	16
Uppskjuten skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	(47)	78	350	(370)
Summa	(262)	(79)	(19)	(354)
<i>Uppskjuten skatt fördelad efter förväntad förfallotidpunkt, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	–	–	–	–
Längre än 1 år	(238)	24	(373)	(354)
Summa	(238)	24	(373)	(354)

Avsättningar för pensioner

Sammanställning av förmånsbestämd pensionsplan

mnkr	Koncernen	
	2009	2008
Förpliktelsens nuvärde, utgående balans	242	–
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde	(163)	–
Ej resultatredovisad aktuariell vinst (+) / förlust (–) netto	(2)	–
Avsättningar för pensioner	77	–

Förändringar avseende pensionsförpliktelser

mnkr	Koncernen	
	2009	2008
Förpliktelsens nuvärde, ingående balans 2009-01-01	233	–
Kostnad avseende tjänstgöring under perioden	10	–
Räntekostnad	9	–
Pensionsutbetalningar	(5)	–
Aktuariell vinst (–) / förlust (+) under perioden	(5)	–
– varav erfarenhetsbaserad	(5)	–
Förpliktelsens nuvärde, utgående balans	242	–

Förändringar i verkligt värde för förvaltningstillgångar

mnkr	Koncernen	
	2009	2008
Verkligt värde, ingående balans 2009-01-01	157	–
Förväntad avkastning	8	–
Premiebetalningar	10	–
Utbetalda ersättningar	(5)	–
Aktuariell vinst (+) / förlust (–) under perioden	(7)	–
– varav erfarenhetsbaserad	(7)	–
Verkligt värde, utgående balans	163	–

Förvaltningstillgångarna består av räntebärande papper (86%), aktier (8%) samt alternativa placeringar (6%).

Pensionskostnad avseende förmånsbestämd pensionsplan		Koncernen	
mnkr		2009	2008
Kostnad avseende tjänstgöring under perioden		10	–
Räntekostnad		9	–
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar		(8)	–
Summa pensionskostnad förmånsbestämd pensionsplan		11	–

Under 2010 förväntas 9 mnkr betalas till den förmånsbestämda pensionsplanen.

Aktuariella och finansiella antaganden		Koncernen	
%		2009	2008
Diskonteringsränta		3,75	3,75
Avkastning på förvaltningstillgångarna		5,00	5,00
Årlig löneökning		3,00	3,00
Årlig ökning av inkomstbasbelopp		3,00	3,00
Årlig inflation		2,00	2,00
Avgångsfrekvens		6,00	6,00
Dödlighetstabell		DUS06	DUS06

Ej redovisad aktuariell vinst (+) / förlust (–) netto		Koncernen	
mnkr		2009	2008
Ej redovisad aktuariell vinst (+)/förlust (–) netto, ingående balans		–	–
Korridorrens gränsvärde, ingående balans		23	–
Amortering av aktuariell vinst (–)/förlust (+)		–	–
Aktuariell vinst (+)/förlust (–) på förpliktelsens nuvärde under perioden		5	–
Aktuariell vinst (+)/förlust (–) på förvaltningstillgångar under perioden		(7)	–
Ej redovisad ackumulerad aktuariell vinst (+)/förlust (–) netto, utgående balans		(2)	–

Not 29 Efterställda skulder

Koncernen och Moderbolaget

Lånebeteckning	Valuta	Nominellt belopp	Utestående nominellt belopp	Första möjliga rätt till inlösen för SBAB	Räntesats, % 2009-12-31	Förfallodag	Bokfört värde, mnkr	
							2009	2008
Förlagslån JPY 1	JPY	10 000 000 000	10 000 000 000	–	5,23	2015-11-16	929	1 033
Förlagslån SEK 1	SEK	500 000 000	500 000 000	2011	3,60	2016-06-14	516	514
Förlagslån SEK 2	SEK	700 000 000	700 000 000	2016	5,22	Evigt	739	748
Förlagslån SEK 3	SEK	300 000 000	300 000 000	2016	3 M STIBOR+0,93	Evigt	300	300
Förlagslån SEK 4	SEK	1 000 000 000	1 000 000 000	2013	7,32	2018-04-25	1 067	1 071
Summa							3 551	3 666
varav koncernföretag							–	–

Förlagslånen är efterställda moderbolagets övriga skulder, vilket innebär att de medför rätt till betalning först efter det att övriga icke efterställda fordringsägare erhållit betalning. Förlagslånen SEK 2 och SEK 3 är efterställda övriga förlagslån, så kallat primärkapital-tillskott, och får inräknas som primärt kapital. Tillstånd har erhållits av Finansinspektionen att inräkna förlagslånen i kapitalbasen vid beräkning av moderbolagets kapitaltäckning.

Efterställda skulder fördelar sig på nedanstående fem lån:

JPY 1

Löptid: 1995-11-16 - 2015-11-16

Ränta: SBAB kan välja att betala räntan i USD, EUR eller JPY. Räntan uppgår till 5,23% i respektive valuta.

SEK 1

Löptid: 2005-12-14 - 2016-06-14

Ränta: För perioden 2005-12-14 till 2011-06-14: 3,60%. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 1,71%.

SEK 2

Lånet har evig löptid.

Ränta: För perioden 2006-06-30 till 2016-06-30: 5,22%. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 1,93%.

SEK 3

Lånet har evig löptid.

Ränta: För perioden 2006-06-30 till 2016-06-30: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 0,93%. För perioden därefter:

Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 1,93%.

SEK 4

Löptid: 2008-04-25 - 2018-04-25

Ränta: För perioden 2008-04-25 till 2013-04-25: 7,32%. För perioden därefter: Rörlig ränta motsvarande tre månaders STIBOR plus 4,10%.

Not 30 Eget kapital

Aktiekapitalet uppgår till 1 958 300 000 kronor. Antalet aktier var 19 583 aktier, med ett kvotvärde på 100 000 kr, liksom föregående år. Samtliga aktier ägs av svenska staten. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och fastställs av årsstämman. Ingen utdelning är föreslagen för år 2009. För åren 2007-2008 beslutades att ingen utdelning skulle utgå.

Specifikation av förändringar i eget kapital**Koncernen****Övriga reserver**

mnkr	2009	2008
Kassaflödessäkringar vid årets början	(1)	14
Förändring av verkligt värde	(4)	(21)
Skatt hänförlig till förändringen	1	6
Kassaflödessäkringar vid årets slut	(4)	(1)
Omklassificerade finansiella tillgångar vid årets början/ Tillgångar tillgängliga för försäljning vid årets början	(203)	-
Förändring av verkligt värde i tillgångar tillgängliga för försäljning ¹⁾	-	(277)
Periodisering av ränta och valutaeffekt i omklassificerade finansiella tillgångar	91	1
Skatt hänförlig till förändringen	(24)	73
Omklassificerade finansiella tillgångar vid årets slut	(136)	(203)
Summa	(140)	(204)

Moderbolaget**Fond för verkligt värde**

mnkr	2009	2008
Kassaflödessäkringar vid årets början	(1)	14
Förändring av verkligt värde	(4)	(21)
Skatt hänförlig till förändringen	1	6
Kassaflödessäkringar vid årets slut	(4)	(1)
Omklassificerade finansiella tillgångar vid årets början/ Tillgångar tillgängliga för försäljning vid årets början	(203)	-
Förändring av verkligt värde i tillgångar tillgängliga för försäljning ¹⁾	-	(277)
Periodisering av ränta och valutaeffekt i omklassificerade finansiella tillgångar	91	1
Skatt hänförlig till förändringen	(24)	73
Omklassificerade finansiella tillgångar vid årets slut	(136)	(203)
Summa	(140)	(204)

Koncernen**Balanserad vinst**

mnkr	2009	2008
Balanserad vinst vid årets början	4 254	4 064
Föregående års resultat förs till balanserad vinst	424	190
Förändrad redovisningsprincip, avsättning till pensioner inkl särskild löneskatt	(94)	-
Skatt hänförlig till förändringen	24	-
Balanserad vinst vid årets slut	4 608	4 254

¹⁾ Numera omklassificerade till lånefordringar.

Not 31 Ställda säkerheter för egna skulder

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Lånefordringar	165 569	149 745	–	–
Övriga fordringar	158	–	158	–
Repor	647	3 360	–	–
Värdepapper	0	10	6 999	10
Summa	166 374	153 115	7 157	10

Av de ställda säkerheterna utgör 166 216 mnkr (153 105) säkerhetsmassa för säkerställda obligationer på 139 346 mnkr (126 280).

Not 32 Åtaganden

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Åtaganden om framtida betalningar</i>	–	–	–	–
<i>Andra åtaganden</i>				
Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden	53 282	24 719	53 184	24 633
Outnyttjad del av beviljade räkningskrediter	–	–	–	–
Övriga åtaganden	–	–	36 101	22 180
<i>Åtaganden fördelade efter återstående löptid</i>				
Inom 1 år	52 440	23 640	88 443	45 734
1-5 år	842	1 079	842	1 079
> 5 år	–	–	–	–
Summa	53 282	24 719	89 285	46 813

Lånelöften och andra kreditrelaterade åtaganden i koncernen 53 282 mnkr (24 719) reduceras till 9 326 mnkr (4 756) efter hänsyn taget till konverteringsfaktor, det vill säga den statistiskt beräknade sannolikheten för att exponeringen leder till ett utbetalt lån. Motsvarande siffror för moderbolaget uppgick till 53 184 mnkr (24 633) respektive 9 242 mnkr (4 682). Övriga åtaganden i moderbolaget avser avtal om en likviditetsfacilitet med dotterbolaget SCBC. Syftet med avtalet är att SCBC ska kunna låna pengar från moderbolaget om SCBC inte kan erlägga betalning till sina obligationsinnehavare vid förfall av SCBC:s obligationer.

Not 33 Klassificering av finansiella instrument**Koncernen****Finansiella tillgångar**

mnkr	2009					2008				
	Säkrings- redo- visade derivatin- strument	Låneford- ringar i säkrings- redo- visning	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga låneford- ringar	Summa verkligt värde	Säkrings- redo- visade derivatin- strument	Låneford- ringar i säkrings- redo- visning	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga låneford- ringar	Summa verkligt värde
Kassa och tillgodo- havande hos centralbanker				0	0				0	0
Belåningsbara statsskuld- förbindelser m m			8 098		8 098			10		10
Utlåning till kreditinstitut				9 054	9 054				12 570	12 570
Utlåning till allmänheten		84 865		141 111	225 976		68 847		115 112	183 959
Förändring av verkligt värde på säkrings- redovisade lånefordringar				2 590	2 590				3 270	3 270
Obligationer och andra ränte- bärande värde- papper			13 011	19 401	32 412			8 657	23 130	31 787
Derivatinstrument	12 816		2 307		15 123	17 130		3 519		20 649
Övriga tillgångar				65	65				228	228
Förutbetalda kost- nader och upp- lupna intäkter		84	263	349	696		315	189	233	737
Summa	12 816	84 949	23 679	172 570	294 014	17 130	69 162	12 375	154 543	253 210

Finansiella skulder

mnkr	2009						2008					
	Säkrings- redo- visade derivatin- strument	Skulder som omfattas av säk- särings- redo- visning	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde	Säkrings- redo- visade derivatin- strument	Skulder som omfattas av säk- särings- redo- visning	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde
Skulder till kreditinstitut				16 339	16 339	16 339				29 692	29 692	29 725
Inlåning från allmänheten				4 653	4 653	4 653				3 542	3 542	3 542
Emitterade värdepapper m m		224 941		24 154	249 095	250 493		182 335		16 308	198 643	198 907
Derivatinstrument	6 162		2 168		8 330	8 330	4 390		3 153		7 543	7 543
Övriga skulder				331	331	331				172	172	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 705		361	4 066	4 066		3 359		245	3 604	3 604
Efterställda skulder		3 251		300	3 551	3 431		3 666			3 666	3 569
Summa	6 162	231 897	2 168	46 138	286 365	287 643	4 390	189 360	3 153	49 959	246 862	247 062

Moderbolaget

Finansiella tillgångar

mnkr	2009						2008					
	Säkrings- redo- visade derivatin- strument	Låneford- ringar i säkrings- redo- visning	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga låneford- ringar	Summa	Summa verkligt värde	Säkrings- redo- visade derivatin- strument	Låneford- ringar i säkrings- redo- visning	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga låneford- ringar	Summa	Summa verkligt värde
Kassa och tillgodo- havande hos centralbanker				0	0	0				0	0	0
Belåningsbara statsskuld- förbindelser m m			8 098		8 098	8 098			10		10	10
Utlåning till kreditinstitut				37 070	37 070	37 148				33 094	33 094	33 169
Utlåning till allmänheten				48 225	48 225	48 819				24 910	24 910	24 108
Förändring av verkligt värde på säkrings- redovisade lånefordringar				(23)	(23)	-				(41)	(41)	-
Obligationer och andra ränte- bärande värde- papper			13 011	19 401	32 412	31 370			8 657	23 130	31 787	28 512
Derivatinstrument	2 619		7 756		10 375	10 375	2 967		8 727		11 694	11 694
Övriga tillgångar				43	43	43				1 686	1 686	1 686
Förutbetalda kost- nader och upp- lupna intäkter			263	217	480	480			189	317	506	506
Summa	2 619	29 128	104 933	136 680	136 333	136 333	2 967	22 447	78 232	103 646	99 685	99 685

Finansiella skulder

mnkr	2009						2008					
	Säkrings- redo- visade derivatin- strument	Skulder som om- fattas av säkrings- redo- visning	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde	Säkrings- redo- visade derivatin- strument	Skulder som om- fattas av säkrings- redo- visning	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa	Summa verkligt värde
Skulder till kreditinstitut				8 707	8 707	8 707				14 449	14 449	14 482
Inlåning från allmänheten				4 653	4 653	4 653				3 542	3 542	3 542
Emitterade värdepapper m m		85 595		24 154	109 749	110 800		56 565		16 307	72 872	73 253
Derivatinstrument	2 377		8 047		10 424	10 424	461		8 851		9 312	9 312
Övriga skulder				922	922	922				1 342	1 342	1 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570		299	869	869		730		194	924	924
Efterställda skulder		3 251		300	3 551	3 431		3 666			3 666	3 569
Summa	2 377	89 416	8 047	39 035	138 875	139 806	461	60 961	8 851	35 834	106 107	106 424

Den omklassificerade portföljens verkliga värde per den 1 juli 2008 uppgick till 21,7 mdkr. Den genomsnittliga effektivräntan vid omklassificeringstillfället uppgick till 6,3%. 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.

Tabellen nedan visar hur det omklassificerade tillgångarna har resultatavräknats med avseende på vinster, förluster, intäkter och kostnader. Ränteintäkterna är brutto och exkluderar finansieringskostnader. Valutaeffekterna tar ej hänsyn till de motverkande effekter som uppstått i finansieringen.

Resultateffekt

mnkr	2009	2008	2008
	Efter omklassificering	Efter omklassificering	Före omklassificering
Ränteintäkt	628	699	307
Förändring i verkligt värde	-	-	-
Valuta	(1 138)	3 067	145
Summa	(510)	3 766	452

Förväntade kassaflöden per omklassificeringstillfälle 2008-07-01

mnkr	< 1år	1-2år	2-5år	> 5år
Strukturerade krediter	2 430	1 769	14 875	2 603

Not 34 Beräkning av verkligt värde

mnkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2009				2009			
	Noterade marknadpriser (Nivå 1)	Andra observerbara marknadsdata (Nivå 2)	Ikke observerbara marknadsdata (Nivå 3)	Summa	Noterade marknadpriser (Nivå 1)	Andra observerbara marknadsdata (Nivå 2)	Ikke observerbara marknadsdata (Nivå 3)	Summa
Tillgångar								
Värdepapper i kategorin handel	5 919	15 190	–	21 109	5 919	15 190	–	21 109
Derivat i kategorin handel	37	2 270	–	2 307	37	7 719	–	7 756
Övriga derivat	–	12 816	–	12 816	–	2 619	–	2 619
Summa	5 956	30 276	–	36 232	5 956	25 528	–	31 484
Skulder								
Värdepapper i kategorin handel	–	–	–	–	–	–	–	–
Derivat i kategorin handel	41	2 127	–	2 168	41	8 006	–	8 047
Övriga derivat	–	6 162	–	6 162	–	2 377	–	2 377
Summa	41	8 289	–	8 330	41	10 383	–	10 424

Moderbolag och koncern

I tabellen görs en uppdelning av de finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde i balansräkningen, med avseende på följande tre värderingsmetodiker:

Noterat marknadspris (Nivå 1)

Värdering till noterat pris på en marknad för identiska tillgångar och skulder. Värderingsmetoden används för innehav av räntebärande värdepapper emitterade av svenska banker, svenska bostadsinstitut och svenska staten samt börsnoterade derivat, främst ränteterminer.

Värdering baserad på observerbar marknadsdata (Nivå 2)

Värdering med hjälp av annan extern marknadsinformation än noterade priser inkluderade i nivå 1, exempelvis noterade räntor, eller priser för närbesläktade instrument. I denna grupp ingår samtliga icke noterade derivatinstrument samt innehav av europeiska säkerställda obligationer.

Värdering delvis baserad på icke-observerbar marknadsdata (Nivå 3)

Värdering där någon väsentlig komponent i modellen bygger på uppskattningar eller antaganden som inte direkt går att hämta från marknaden. Denna metod används för närvarande inte för några tillgångar eller skulder.

Not 35 Upplysningar om närstående

SBAB är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100% av den svenska staten.

Koncernföretag och joint ventures

AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) är att betrakta som dotterbolag och redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att interna transaktioner elimineras på koncernnivå. FriSpar Bolån AB är ett joint venture.

Moderbolaget

mnkr	2009					
	Koncernföretag		Joint ventures		Summa	
	Tillgångar/ Skulder	Räntor	Tillgångar/ Skulder	Räntor	Tillgångar/ Skulder	Räntor
Utlåning till kreditinstitut	26 626	291	8 503	132	35 129	423
Derivatinstrument	3 753	(195)			3 753	(195)
Övriga tillgångar	212		7		219	
Summa	30 591	96	8 510	132	39 101	228
Skulder till kreditinstitut	6 999	7			6 999	7
Emitterade värdepapper m m			1 000	39	1 000	39
Derivatinstrument	2 400	613			2 400	613
Övriga skulder	0		20		20	
Summa	9 399	620	1 020	39	10 419	659

Moderbolaget

2008

mnkr	Koncernföretag		Joint ventures		Summa	
	Tillgångar/ Skulder	Räntor	Tillgångar/ Skulder	Räntor	Tillgångar/ Skulder	Räntor
Utlåning till kreditinstitut	24 820	1 195	2 337	492	27 157	1 687
Derivatinstrument	3 946				3 946	
Övriga tillgångar	1 695		4		1 699	
Summa	30 461	1 195	2 341	492	32 802	1 687
Skulder till kreditinstitut		34				34
Emitterade värdepapper m m			1 000	41	1 000	41
Derivatinstrument	1 844				1 844	
Övriga skulder	1 200		18		1 218	
Summa	3 044	34	1 018	41	4 062	75

Av moderbolagets provisionsintäkter avser 44 mnkr (55) provisioner från joint ventures och 18 mnkr (1) ersättning avseende koncernföretags möjlighet att utnyttja en likviditetsfacilitet hos moderbolaget. Dessutom utför moderbolaget administrativa tjänster åt koncernföretag för 410 mnkr (375), se not 5.

Lån till styrelse, VD och övriga nyckelpersoner i ledande ställning

mnkr	2009		2008	
	Utlåning	Ränteintäkt	Utlåning	Ränteintäkt
VD	–	–	–	–
Styrelse	6	0	1	0
Övriga nyckelpersoner i ledande ställning	11	0	5	0
Summa	17	0	6	0

VD och styrelse avser moderbolaget. I förekommande fall ingår övriga koncernbolags VD och styrelse bland övriga nyckelpersoner.

Utlåning till ledamot i styrelse för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) eller till anställd som innehar en ledande ställning i bolaget får inte ske på andra villkor än sådana som normalt tillämpas för övriga anställda.

Not 36 Rörelsesegment

SBAB har identifierat tre rörelsesegment; Konsument, Företag och Finans. Rörelsesegmenten överensstämmer med hur SBAB:s organisation ser ut och överensstämmer med de segment som tidigare har presenterats i enlighet med IAS 14. I rörelsesegmentet Konsument ingår utlåning till villor, fritidshus, bostadsrättslägenheter och bostadsrättsföreningar samt inlåning från privatpersoner och bostadsrättsföreningar. Företag innehåller utlåning till privata flerbostadshus, kommersiella fastigheter och kommunala bolån samt inlåning. Rörelsesegmentet Finans innehåller SBAB:s upplåning samt hantering av finansiella risker och likviditet. Overheadkostnader/indirekta kostnader har fördelats ut till segmenten med hjälp av relevanta fördelningsnycklar.

Koncernen

mnkr	2009				2008			
	Konsument	Företag	Finans	Summa	Konsument	Företag	Finans	Summa
Riskjusterad resultaträkning								
Räntenetto	746	167	552	1 465	615	138	304	1 057
Provisionsintäkter	39	5	0	44	40	4	1	45
Övriga rörelseintäkter	(24)	(12)	(47)	(83)	(8)	(1)	(24)	(33)
Nettoreultat av finansiella poster till verkligt värde	(2)	1	496	495	0	3	(29)	(26)
Summa rörelseintäkter	759	161	1 001	1 921	647	144	252	1 043
Övriga kostnader	(181)	(36)	(40)	(257)	(193)	(19)	(22)	(234)
Personalkostnader	(195)	(53)	(45)	(293)	(185)	(36)	(33)	(254)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggnings-tillgångar	(19)	(3)	(6)	(28)	(21)	(3)	(8)	(32)
Summa kostnader före kreditförluster	(395)	(92)	(91)	(578)	(399)	(58)	(63)	(520)
Kreditförluster	(56)	(35)	(1)	(92)	(59)	(18)	(1)	(78)
Rörelseresultat	308	34	909	1 251	189	68	188	(445)
Skatt	(81)	(9)	(239)	(329)	(53)	(19)	(53)	(125)
Riskjusterad vinst efter skatt	227	25	670	922	136	49	135	(320)
RAROC¹⁾, efter skatt	7,8%	2,3%	42,4%	16,5%	5,0%	5,8%	18,5%	7,5%

¹⁾ Risk Adjusted Return On (economic) Capital, det vill säga 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/Om SBAB/Investor Relations/Risk](http://www.sbab.se/Om%20SBAB/Investor%20Relations/Risk).

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

Avstämning

mnkr	Koncernen	
	2009	2008
Räntenetto	1 519	1 141
Provisionsintäkter	44	45
Provisionskostnader	(90)	(33)
Övriga rörelseintäkter	6	0
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde	495	(26)
Summa rörelseintäkter	1 974	1 127
Riskjusterade intäkter	1 921	1 043
Justering till förräntning på redovisat eget kapital	53	84
Summa rörelseintäkter	1 974	1 127
Övriga kostnader	(241)	(220)
Personalkostnader	(309)	(268)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(28)	(32)
Kreditförluster	(107)	(22)
Summa omkostnader och kreditförluster	(685)	(542)
Riskjusterade kostnader	(670)	(598)
Justering till redovisade kreditförluster	(15)	56
Summa omkostnader och kreditförluster	(685)	(542)
Riskjusterat resultat före skatt	1 251	445
Skatt enligt riskjusterad resultaträkning	(329)	(125)
Riskjusterad vinst efter skatt	922	320
Rörelseresultat	1 289	585
Redovisad skatt	(338)	(161)
Årets vinst efter skatt	951	424

Det centrala lönsamhetsmåttet är RAROC efter skatt, det vill säga riskjusterad avkastning efter skatt. Även riskjusterat utfall mot budget är centralt för styrningen i SBAB. 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.

Tillgångar

mnkr	2009					2008				
	Konsu- ment	Företag	Finans	Oför- delade poster	SBAB	Konsu- ment	Företag	Finans	Oför- delade poster	SBAB
Totala tillgångar per segment	188 831	41 438	63 795	11	294 075	153 851	31 691	67 620	132	253 294

SBAB:s andel (51%) av FriSpar Bolån ingår i respektive segment. Koncerninterna elimineringar är redan justerade i respektive segment. I ofördelade poster ingår sådana poster som inte ska fördelas, såsom aktuell och uppskjuten skatt.

Not 37 Femårsöversikt

Moderbolaget

mnkr	2009	2008	2007	2006 ¹⁾	2005 ²⁾
Ränteintäkter	2 294	4 445	4 231	4 869	5 323
Räntekostnader	(1 611)	(4 175)	(4 007)	(4 043)	(4 142)
Räntenetto	683	270	224	826	1 181
Övriga rörelseintäkter	830	287	324	624	48
Summa rörelseintäkter	1 513	557	548	1 450	1 229
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(13)	(16)	(18)	(16)	(15)
Övriga rörelsekostnader	(558)	(498)	(500)	(579)	(589)
Summa rörelsekostnader	(571)	(514)	(518)	(595)	(604)
Resultat före kreditförluster	942	43	30	855	625
Kreditförluster, netto	(82)	(4)	19	(0)	36
Rörelseresultat	860	39	49	855	661
Utlåningsportfölj	48 225	24 910	29 570	65 036	141 285
Övriga tillgångar	98 593	88 870	78 571	56 623	20 795
Summa tillgångar	146 818	113 780	108 141	121 659	162 080
Inlåning	4 653	3 542	759	–	–
Emitterade värdepapper m m	109 749	72 872	86 573	105 983	146 100
Övriga skulder	20 922	26 027	11 754	6 688	8 257
Uppskjutna skatteskulder	373	354	–	–	–
Efterställda skulder	3 551	3 666	2 725	2 808	1 851
Obeskattade reserver	–	–	–	3	1 055
Eget kapital	7 570	7 319	6 330	6 177	4 817
Summa skulder och eget kapital	146 818	113 780	108 141	121 659	162 080
Kapitaltäckningsgrad, % ³⁾	30,7	35,3	34,7	19,1	9,6
Primärkapitalrelation, % ³⁾	24,5	27,2	27,3	15,3	7,4

¹⁾ Moderbolaget har sedan maj 2006 överfört delar av utlåningsportföljen till dotterbolaget.

²⁾ Jämförelsetalen för året 2005 är inte omräknat enligt IAS/IFRS.

³⁾ Jämförelsetalen för åren 2005-2006 är inte omräknade enligt IAS/IFRS.

Vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2010-04-21 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernbidrag har under förutsättning om årsstämmans godkännande lämnats med 610 000 000 kr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 449 570 000 kr. Styrelsens uppfattning är att föreslagna värdeöverföring, i form av koncernbidrag, inte är ett hinder enligt 17 kap 3 § ABL. Värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets likviditet och ställning i övrigt.

I enlighet med 6 kap 2§ andra punkten ÅRKL är styrelsens bedömning att bolagets egna kapital är tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens omfattning och risk. Styrelsen föreslår att de medel som enligt moderbolagets balansräkning står till årsstämmans förfogande, nämligen 5 220 384 692 kr, varav årets resultat 636 772 833 kr, balanseras i ny räkning.

Stockholm den 16 mars 2010

Claes Kjellander
Styrelseordförande

Lennart Francke
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Lars Linder-Aronson
Styrelseledamot

Karin Moberg
Styrelseledamot

Lena Smeby-Udesen
Styrelseledamot

Michael Thorén
Styrelseledamot

Anders Bloom
Styrelseledamot
(Arbetsstagarrepresentant)

Anna Christenson
Styrelseledamot
(Arbetsstagarrepresentant)

Eva Cederbalk
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), org nr 556253-7513, för år 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16-79. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, lag om bank- och finansieringsrörelse, lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 17 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Styrelseordförandens kommentar **sid 82** | Bolagsstyrningsrapport **sid 82**

Granskningsrapport **sid 86** | Styrelse **sid 87** | Företagsledning och Revisor **sid 88**



Styrelseordförandens kommentar



Styrelsens arbete under 2009 har präglats mycket av arbetet med strategifrågor kopplade till SBAB:s planerade breddning av verksamheten. I april fick SBAB genom ett riksdagsbeslut möjlighet att utöka verksamheten till bankrörelse, fondverksamhet och annan finansiell verksamhet. Styrelsen beslutade på styrelsesammanträdet i december att SBAB ska ansöka om Finansinspektionens tillstånd att bedriva bankrörelse. Den planerade utökningen av verksamheten är i linje med den strategi som styrelsen diskuterat under flera år.

Styrelsens arbete under året har också inneburit att följa och besluta i frågor som rör SBAB:s hantering av den turbulens som framför allt under första halvåret 2009 präglade kapitalmarknaden. Styrelsen beslutade i februari om SBAB:s deltagande i svenska statens garantiprogram. Tack vare en förbättrad situation på kapitalmarknaden

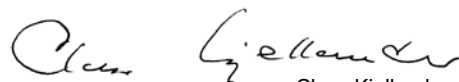
och god tillgång på finansiering kunde styrelsen i oktober besluta att SBAB:s deltagande i garantiprogrammet ska upphöra. Styrelsen har under året arbetat med frågor som rör SBAB:s kapitaltäckning och kapitalisering.

Styrelsen har också genom styrelsens utskott och kommittéer arbetat med frågor som rör kreditgivningen, finansverksamheten, revisionen, internkontroll och ersättningsfrågor. Styrelsens utskott och kommittéer är en viktig del av styrelsens styrning av SBAB.

Styrelsen har i samband med genomgången av kvartalsbokslut på styrelsens sammanträden och löpande genom VD:s månadsrapporter följt SBAB:s goda resultatutveckling under 2009.

Styrelsen har genom bolagsstämmans beslut i april och oktober utökats med ledamöterna Lennart Francke, Karin Moberg och Lena Smeby-Udesen. Gunilla Asker och Jan Berg avgick som ledamöter i samband med årsstämman i april.

Stockholm i mars 2010


Claes Kjellander
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Statens ägarförvaltning och svensk kod för bolagsstyrning

SBAB är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100% av den svenska staten. SBAB har sitt säte i Stockholm. Ägarens styrning av SBAB sker genom bolagsstämman, styrelsen och VD i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen, SBAB:s policyer och instruktioner samt ägarens riktlinjer. Den svenska koden för bolagsstyrning ("Koden") är en del av regeringens ramverk för ägarstyrning som kompletterar statens ägarpolitik. I vissa frågor har Regeringskansliet valt att tillämpa Kodens regler på ett sätt som avviker mot några av Kodens regler vilket närmare beskrivs i regeringens skrivelse "Verksamhetsberättelse för företag med statligt ägande 2009". SBAB följer Koden i enlighet med Regeringskansliets tillämpning. Det innebär att avvikelser sker från delar av punkterna 2 och 4.5 i Koden, vilket beskrivs nedan.

Bolagsstämmor

Årsstämman

Årsstämma i SBAB hölls den 15 april 2009 i Stockholm. Årsstämman var öppen och allmänheten inbjöds genom annonsering i dagspress, tillsammans med andra särskilt inbjudna personer från samarbetspartners, riksdagens ledamöter, kunder och övriga intressenter. Vid årsstämman var också flertalet av styrelseledamöterna, VD och SBAB:s revisor närvarande. Vid årsstämman var styrelseordförande Claes Kjellander stämmans ordförande.

På stämman omvaldes styrelseledamöterna Claes Kjellander (styrelseordförande), Helena Levander, Lars Linder-Aronson och Michael Thorén. Nyval skedde av ledamöterna Lennart Francke och Lena Smeby-Udesen.

Styrelseledamöternas arvoden beslutades på årsstämman. Vidare beslutades om ansvarsfrihet för styrelsen och VD, vinstdisposition och fastställelse av bokslutet för

2008. VD Eva Cederbalk höll ett anförande om SBAB:s verksamhet under 2008. Revisor Ulf Westerberg, huvudansvarig revisor på Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, rapporterade vid årsstämman om sin granskning i revisionsberättelsen och redogjorde i anslutning till det för sitt arbete med revisionen av SBAB under 2008. Vidare lade Ulf Westerberg vid stämman fram sin rapport över den öppna redovisning som SBAB upprättat enligt lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser.

Extra bolagsstämma

Den 28 oktober 2009 hölls en extra bolagsstämma i SBAB i Stockholm. Vid den extra bolagsstämman beslutade stämman att ändra bolagsordningen i SBAB. De materiella ändringarna innebär att definitionen av vilka fastigheter SBAB får belåna har utökats och SBAB får möjlighet att lämna krediter utan säkerhet i den utsträckning som styrelsen beslutar. Vid den extra bolagsstämman valdes Karin Moberg till ny ledamot i styrelsen.

Nomineringsprocess

För de av staten helägda bolagen tillämpas enhetliga och gemensamma principer för en strukturerad nomineringsprocess vilka beskrivs i regeringens skrivelse "Verksamhetsberättelse för företag med statligt ägande 2009". Det innebär att stora delar av punkten 2 i Kodens inte tillämpas för SBAB.

Styrelsen och dess arbetsformer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs normalt årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. SBAB:s styrelse består av sju ledamöter valda av stämman samt två ledamöter utsedda av den lokala klubben för arbetstagarorganisationen Finansförbundet. VD ingår inte i styrelsen. Styrelsen i SBAB består av Claes Kjellander (styrelseordförande), Anders Bloom (arbetstagarrepresentant), Anna Christenson (arbetstagarrepresentant), Lennart Francke, Helena Levander, Lars Linder-Aronson, Karin Moberg, Lena Smeby-Udesen och Michael Thorén. Ålder, huvudsaklig utbildning, arbetslivserfarenhet och andra uppdrag för styrelsens ledamöter redogörs för på sidan 87.

Samtliga styrelseledamöter med undantag för arbetstagarrepresentanterna är oberoende i förhållande till SBAB och företagsledningen. Statens ägarpolitik klargör att nomineringarna till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag för redovisning av ledamöters oberoende i förhållande till större ägare, vilket motiveras

med att den aktuella punkten i Kodens har som syfte att skydda minoritetsägare i bolag med spritt ägande. Enligt ägarens riktlinjer saknas, i statligt helägda bolag och i delägda bolag med få delägare, därför skäl för att redovisa oberoende i förhållande till större ägare. Punkten 4.5 i Kodens tillämpas därför inte av SBAB i fråga om redovisningen av oberoende i förhållande till större ägare.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsearbetet följer den arbetsordning som årligen fastställs vid styrelsens konstituerande styrelsesammanträde som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar beslutsordning inom SBAB, styrelsens mötesordning samt arbetsfördelning mellan styrelsen, styrelsens ordförande, styrelsens utskott och kommittéer.

Under 2009 har styrelsen haft sju ordinarie styrelsesammanträden och fyra extra styrelsesammanträden. Styrelsens arbete följer en årsplan som syftar till att tillgodose styrelsens behov av information. SBAB:s styrelse fattar beslut i frågor som rör SBAB:s strategiska inriktning, investeringar, finansiering, större organisationsfrågor och policyer och vissa instruktioner. Styrelsen behandlar kvartalsvis bolagets delårsrapporter och beslutar om dess fastställelse och publicering. De på styrelsen ankommande kontrollfrågorna handhas dels av styrelsen i sin helhet, dels i av styrelsen inrättade utskott och kommittéer. Styrelsen får dessutom årligen rapporter från såväl bolagets interna som externa revisorer avseende deras iakttagelser från genomförda granskningar och deras bedömningar av hur kontrollen upprätthålls inom bolaget. Andra befattningshavare inom SBAB deltar vid styrelsesammanträden som föredraganden. SBAB:s chefsjurist är protokollförare vid styrelsens sammanträden.

Förutom styrelsens sammanträden följer styrelsen det löpande arbetet och den ekonomiska utvecklingen i SBAB genom att VD varje månad översänder en skriftlig rapport till styrelsen. Rapporten innehåller bland annat en redogörelse för rörelseresultat, förändringar i låneportföljerna med redovisning av marginaler, kreditförluster och problemkrediter, upplåningsverksamhet samt kapitaltäckningssituation och rapport om risker.

Styrelsen utvärderar fortlöpande sitt arbete genom öppna diskussioner mellan styrelsens ordförande och de enskilda ledamöterna. Dessutom ska en strukturerad utvärdering av styrelsens och VD:s arbete göras varje år enligt styrelsens arbetsordning och ägarens anvisningar. En utvärdering av styrelsens och VD:s arbete har genomförts under slutet av 2009. Resultatet av utvärderingen gicks igenom vid styrelsens sammanträde den 4 februari 2010.

Ingen av styrelseledamöterna eller VD innehar aktier eller finansiella instrument utgivna av SBAB.

Styrelsens utskott och kommittéer

Styrelsen har fördjupat sitt arbete genom valda styrelseledamöters deltagande i nedanstående av styrelsen inrättade utskott och kommittéer. Sammanträden i dessa protokollförs och protokollen distribueras till samtliga styrelseledamöter och anmäls respektive rapporteras om vid styrelsens sammanträden.

Kreditutskottet

Kreditutskottets huvudsakliga uppgift är att besluta om kreditlimiter och krediter enligt fastställd kreditinstruktion. Kreditutskottet har vidare till uppgift att inför styrelsens beslut bereda förändringar i kreditpolicy och kreditinstruktion, utvärdera portföljstrategier, genomlys kreditportföljen, utvärdera värderings-, besluts-, och riskmodeller, utvärdera befintliga eller nya delegeringsrätter och prissättning av kreditrisker utifrån marknadsförutsättningar inför strategidiskussioner i styrelsen.

I kreditutskottet ingår minst tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är utskottets ordförande, samt SBAB:s VD. Kreditchefen, chefen för affärsområde företag eller annan särskilt utsedd person är föredragande.

Ledamöterna i kreditutskottet är: Claes Kjellander (ordförande), Lennart Francke, Helena Levander och Eva Cederbalk (VD).

Kreditutskottet har under året haft 18 sammanträden.

Finansutskottet

Finansutskottets huvudsakliga uppgift är att fatta beslut i enlighet med av styrelsen fastställd finansinstruktion

gällande kreditrisklimiter för finansverksamheten samt att vid eventuella limitöverskridanden till följd av förändringar i valutakurs eller ränteläge ta ställning till åtgärder, instruktioner avseende hantering av kreditrisklimiter, användning av nya finansiella instrument och riktvärdet för ränterisken i bolagets eget kapital i enlighet med av styrelsen fastställda principer. Finansutskottet ska därutöver följa riskerna inom finansverksamheten. Finansutskottet ska bereda förändringar i finanspolicy och finansinstruktion samt övriga ärenden gällande finansverksamheten inför beslut i styrelsen.

I finansutskottet ingår minst tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är utskottets ordförande, samt SBAB:s VD. Finansdirektören eller annan särskilt utsedd tjänsteman är föredragande i respektive fråga samt, i den mån det är relevant, SBAB:s riskchef.

Ledamöterna i finansutskottet är: Lars Linder-Aronson (ordförande), Claes Kjellander, Lena Smeby-Udesen och Eva Cederbalk (VD).

Finansutskottet har under året haft sju sammanträden.

Revisionskommittén

Revisionskommitténs huvudsakliga uppgift är att utifrån ägarens uppdrag och gällande regelverk granska SBAB:s styrning, den interna kontrollen och den finansiella informationen samt bereda frågor inom dessa områden inför styrelsebeslut.

I revisionskommittén ingår minst tre av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är kommitténs ordförande. Sammankallande och sekreterare vid kommitténs möten är chefen för internrevisionen. Vid kommitténs möten deltar SBAB:s ekonomichef. Vidare deltar stämмоvald revisor vid vissa förutbestämda möten under året.

Styrelseledamöternas mötesnärvaro i styrelsen, kommittéer och utskott under 2009

	Styrelse	Kreditutskott	Finansutskott	Revisionskommitté	Ersättningskommitté
Antal sammanträden	11	18	7	7	2
Närvaro					
Claes Kjellander	11	18	6		2
Gunilla Asker *	3	2			
Jan Berg *	4	4			
Anders Bloom	11			4	
Anna Christenson *	7				
Lennart Francke *	7	10		5	
Helena Levander *	9	9	3	2	
Lars Linder-Aronson	11		7		
Karin Moberg *	2				
Lena Smeby-Udesen *	7		3		
Göran Thilén *	3				
Michael Thorén	11			7	2

Deltagandet i styrelsen, kommittéer och utskott avser i vissa fall enbart en del av året då de med () markerade ledamöterna enbart varit styrelseledamot eller ledamot i kommitté eller utskott under delar av 2009. VD:s mötesnärvaro i kommittéer och utskott redovisas inte i tabellen.*

Ledamöterna i revisionskommittén är: Michael Thorén (ordförande), Lennart Francke och Karin Moberg.

Revisionskommittén har under året haft sju sammanträden.

Ersättningskommittén

Ersättningskommitténs huvudsakliga uppgift är att bereda och besluta i frågor om ersättning och andra villkor för företagets ledande befattningshavare. Frågor som rör VD:s anställningsvillkor, ersättningar och förmåner bereds av ersättningskommittén men beslutas dock av styrelsen. Ersättningskommittén ska därutöver följa upp den totala löneutvecklingen i SBAB samt bereda frågor rörande SBAB:s ersättningssystem och incitamentsprogram.

I ersättningskommittén ingår två av styrelsen utsedda styrelseledamöter, varav en är kommitténs ordförande. VD, och i vissa fall SBAB:s HR-chef, deltar vid ersättningskommitténs möten.

Ledamöterna i ersättningskommittén är: Claes Kjellander (ordförande) och Michael Thorén.

Ersättningskommittén har under året haft två sammanträden.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Mer information om ersättningen till styrelsen, VD och företagsledningen framgår av not 6 till resultat- och balansräkningen.

Övriga kontrollerande organ och funktioner

Extern revision

Ansvar för val av revisorer för företag med statligt ägande ligger hos ägaren. SBAB:s revisionskommitté utvärderar revisionsinsatserna och biträder ägaren vid framtagande av förslag till revisor och arvodering. Regeringskansliets handläggare följer alla stegen i upphandlingsprocessen från upphandlingskriterier till urval och utvärdering. Då processen avslutas ska förslag till tillsättning av revisorer offentliggöras enligt Kodens riktlinjer. Det slutliga beslutet fattas av ägaren på årsstämman.

Årsstämman utser vart fjärde år den revisor eller det revisionsbolag som får i uppdrag att revidera SBAB. Revisor ska vara auktoriserad revisor eller auktoriserad revisionsbyrå som utser huvudansvarig revisor. Årsstämman 2007 utsåg Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor. Huvudansvarig revisor är Ulf Westerberg. En närmare presentation av revisorn och de arvoden och



kostnadsersättningar som utgått återfinns på sidan 88 respektive not 7 i årsredovisningen.

Revisorn granskar årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning av företaget. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägaren genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver granskar revisorn översiktligt SBAB:s delårsrapporter och lämnar detaljerade redogörelser till revisionskommittén vid ordinarie revisionskommittémöten samt till styrelsen minst en gång per år.

Internrevision

Internrevisionen inom SBAB utgör en intern oberoende granskningsfunktion i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2005:1, 6 kap). Internrevisionens huvuduppgift är därmed att granska och utvärdera den interna kontrollen för bolag inom SBAB-koncernen. Internrevisionen rapporterar, sammanfattningsvis, skriftligt och muntligt direkt till styrelsen och revisionskommittén i enlighet med fastställd rapporterings- och mötesplan. Internrevisionens granskningsinsatser sker i enlighet med en revisionsplan som årligen bereds av revisionskommittén och beslutas av styrelsen. I samband med detta presenterar chefen för internrevisionen både förslaget till revisionsplan för det kommande året och den övergripande riskbedömning som ligger till grund för planen, för såväl revisionskommittén som styrelsen. Minst två gånger per år genomför chefen för internrevisionen muntlig och skriftlig rapportering till revisionskommittén och styrelsen avseende resultatet av internrevisionens arbete enligt planen.

Compliance (regelefterlevnad)

SBAB har en centralt placerad Compliance Officer. Uppgiften är att på en övergripande nivå följa upp att verksamheten bedrivs enligt de lagar och regler som gäller för tillståndspliktig finansiell verksamhet. Compliance Officer ansvarar även för att styra och organisera den struktur som krävs för att styrande och kontrollerande funktioner inom SBAB genomför uppföljningen inom sina instruktionsområden enligt en gemensam modell. Rapportering sker, förutom löpande till SBAB:s chefsjurist, halvårsvis till VD och styrelse. Årligen sker även muntlig rapportering till SBAB:s revisionskommitté. Funktionens årsplan fastställs av SBAB:s VD.

Risk

SBAB har en central riskenheter som analyserar och kontrollerar bolagets samlade risker. Riskenheter arbetar utifrån en fastställd årsplan. Riskenheter rapporterar löpande till styrelse, VD och företagsledning om företagets totala risker utifrån tillgänglig riskinformation. Enheten ska på övergripande nivå följa upp och se till att SBAB identifierar, mäter, styr och har kontroll över samtliga risker.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

Grundläggande för SBAB:s process för intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är den kontrollmiljö, det vill säga organisationsstruktur och ansvarsfördelning, samt de riktlinjer och styrande dokument som beskrivits tidigare i bolagsstyrningsrapporten.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

SBAB:s ekonomiavdelning analyserar, kontrollerar och utvärderar bolagets finansiella rapporteringsrisk. Ekonomiavdelningen rapporterar till styrelsen, revisionskommittén och VD om företagets finansiella rapporteringsrisk utifrån tillgänglig riskinformation. Enheten ska på övergripande nivå följa upp och se till att SBAB identifierar, mäter, styr och har kontroll över de finansiella rapporteringsriskerna. En självutvärdering avseende de finansiella rapporteringsriskerna i organisationen kommer att genomföras på årlig basis.

Information och kommunikation

SBAB:s regelverk är tillgängligt för medarbetarna på SBAB:s intranät och uppdateras löpande.

Uppföljning

Styrelsen erhåller månatligen ekonomiska rapporter och vid varje styrelsesammanträde behandlas SBAB:s ekonomiska situation. Dessutom fyller styrelsens olika utskott och kommittéer viktiga funktioner i styrelsens uppföljning. Utskottens och kommittéernas arbete beskrivs ovan under rubriken "Styrelsens utskott och kommittéer" på sidorna 84-85.

Finansiell information 2009

SBAB publicerade följande finansiella rapporter under 2009:

Bokslutskommuniké 2008	30 januari
Delårsrapport januari-mars	29 april
Delårsrapport januari-juni	14 augusti
Delårsrapport januari-september	30 oktober

Årsredovisningen 2008 publicerades den 31 mars 2009.

Granskningsrapport

Som en utvidgning av vårt revisionsuppdrag har vi på styrelsens uppdrag granskat bolagsstyrningsrapporten för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) för 2009. Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt de riktlinjer som anges i Svensk kod för bolagsstyrning.

Stockholm den 17 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Styrelse



Claes Kjellander

Styrelseordförande
Fil kand, doktorandstudier i företagsekonomi

Född 1945

Invald i styrelsen 2003

Ledamot i SBAB:s kreditutskott, finansutskott och ersättningskommitté

Andra uppdrag: Styrelseordförande ByggPartner AB, styrelseordförande Sydtotal AB

Tidigare erfarenhet: VD Jones Lang LaSalle AB, VD Stenvalvet Fastighets AB, vice VD och tf VD Vasakronan AB, vice VD ABB Environmental Control AB, ekonomidirektör Fläkt AB



Lennart Francke

Senior Advisor
Civilekonom, Executiveutbildning
Född 1950

Invald i styrelsen 2009

Ledamot i SBAB:s kreditutskott och revisionskommitté

Andra uppdrag: Senior Advisor Oliver Wyman, styrelseledamot Blomsterfonden, styrelseledamot Centrum för Näringslivshistoria

Tidigare erfarenhet: vice VD, koncernkreditchef och koncernekonomichef Handelsbanken



Helena Levander

Partner och VD Nordic Investor Services AB
Civilekonom

Född 1957

Invald i styrelsen 2004

Ledamot i SBAB:s kreditutskott

Andra uppdrag: Styrelseledamot Erik Penser Bankaktiebolag, styrelseledamot Mistra forskningsprojekt "Sustainable Investments", styrelseledamot Nordisk Energiförvaltning ASA, styrelseledamot Stampen AB, styrelseledamot AB Svensk Exportkredit (SEK), styrelseledamot Transatlantic AB, styrelseledamot Wiborg Kapitalförvaltning

Tidigare erfarenhet: VD Neonet Securities AB, VD Odin Fonder, Senior Fondförvaltare Nordea Asset Management, SEB Asset Management



Lars Linder-Aronson

Ordförande Ventshare AB
Civilekonom
Född 1953

Invald i styrelsen 2000

Ledamot i SBAB:s finansutskott

Andra uppdrag: Styrelseledamot Sjunde AP-fonden

Tidigare erfarenhet: VD Enskilda Securities, vice VD SEB



Karin Moberg

Civilekonom
Född 1963

Invald i styrelsen 2009

Ledamot i SBAB:s revisionskommitté

Andra uppdrag: Grundare FriendsOfAdam, styrelseledamot Sjunde AP-fonden, styrelseledamot Caretech AB, styrelseledamot Doro AB

Tidigare erfarenhet: Olika befattningar inom TeliaSonera bland annat som VD Telia e-bolaget, Marknadsdirektör och tf Kommunikationsdirektör, Managementkonsult Karlöf & Partners, säljare i HongKong för IDF Ltd och Ekonomitryck AB



Lena Smeby-Udesen

CFO, Andra AP-fonden
Civilekonom, MBA

Född 1961

Invald i styrelsen 2009

Ledamot i SBAB:s finansutskott

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Stiftelsen Centrum för Finans, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet

Tidigare erfarenhet: Chef Corporate Banking Göteborg & Malmö, Swedbank Markets, Projektfinansiering, Business controller Ericsson koncernen, Volvo Energi AB



Michael Thorén

Departementssekreterare
Näringsdepartementet
Civilekonom

Född 1969

Invald i styrelsen 2003

Ledamot i SBAB:s revisionskommitté och ersättningskommitté

Andra uppdrag: Styrelseledamot Infranord AB, styrelseledamot Vasallen AB

Tidigare erfarenhet: Analytiker ABN Amro Bank, projektansvarig Retriva Kredit AB



Anders Bloom

Arbetsagarrepresentant
sedan 2004

Utsedd av den fackliga organisationen Finansförbundet

Född 1955



Anna Christenson

Arbetsagarrepresentant
sedan 2009

Utsedd av den fackliga organisationen Finansförbundet

Född 1970

Förändringar i styrelsen under 2009

Nya ledamöter under året är Lennart Francke, Karin Moberg och Lena Smeby-Udesen. Ledamöterna Gunilla Asker och Jan Berg avgick i samband med årsstämman i april 2009. Anna Christenson har ersatt Göran Thilén som arbetsagarrepresentant.

Företagsledning och Revisor



Eva Cederbalk

VD

Civilekonom

Född 1952

Anställd 2004

Styrelseuppdrag:

Styrelseledamot Bilja AB, styrelseledamot Klarna AB och Klarna Finans AB

Tidigare erfarenhet:

VD Netgiro International, chef e-business If Skadeförsäkring AB, VD Dial Försäkring AB, diverse befattningar inom SEB-koncernen bland annat chef internet- och telefonbanken, chef bankprodukter, chef SEB Kort, VD Eurocard AB



Bo Andersson

Chef Affärsstöd

Civilingenjör

Född 1966

Anställd 2004

Styrelseuppdrag:

Styrelseledamot AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)

Tidigare erfarenhet:

Projektledare Sydkraft, Senior Projektledare Honeywell, Chef Projektutveckling – CPMO Icon Medialab



Per Balazsi

Ekonomichef

Civilekonom, Executive

MBA

Född 1966

Anställd 2002

Styrelseuppdrag:

Styrelseordförande AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)

Tidigare erfarenhet:

Riskanalytiker Riksgäldskontoret, kansliråd finansdepartementet



Fredrik Bergström

Chef Konsument

Civilekonom

Född 1970

Anställd 2007

Styrelseuppdrag:

Styrelseledamot FriSpar Bolån AB

Tidigare erfarenhet:

Distributionschef Ifs privataffär i Sverige samt andra befattningar inom If Skadeförsäkring AB och Dial Försäkrings AB



Johan Brodin

Kreditchef

Civilekonom

Född 1968

Anställd 2005

Styrelseuppdrag:

Styrelseledamot AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)

Tidigare erfarenhet:

Diverse befattningar inom Handelsbanken, Senior Manager KPMG, Senior Manager Oliver Wyman



Johanna Clason

Finansdirektör

Civilekonom

Född 1965

Anställd 2005

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot Läkemedelsverket, styrelseledamot AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)

Tidigare erfarenhet:

IR Brummer & Partners, finanschef AB Svensk Exportkredit, handlare ABB Treasury Center (Sweden) AB



Per O. Dahlstedt

Chef Företag

Civilekonom

Född 1953

Anställd 2005

Tidigare erfarenhet:

Strategi- och verksamhetsutveckling Askus Consulting, affärsområdes- och regionschefs befattningar inom SEB



Christine Ehnström

Chefsjurist

Jur kand

Född 1973

Anställd 1999

Styrelseuppdrag:

Styrelseledamot Maricon Marinconsult AB:s pensionsstiftelse

Tidigare erfarenhet:

Jurist Volvo Treasury AB (publ)



Lena Hedlund

Kommunikationschef

Civilekonom

Född 1961

Anställd 1994

Styrelseuppdrag:

Styrelseledamot HEBA Fastighets AB (publ)

Tidigare erfarenhet:

Fastighetsvärdering, försäljning och kreditanalytiker inom Stadshypotek AB (publ)



Catharina Kandel

HR-chef

Fil kand Linjen för Personal- och arbetslivsfrågor

Född 1965

Anställd 2004

Tidigare erfarenhet:

HR-befattningar inom Försäkringsaktiebolaget Skandia, HR-chef SkandiaBanken

Förändringar i företagsledningen under 2009

Bengt-Olof Nilsson-Lalér avgick som kreditchef sommaren 2009. Han anställdes i SBAB år 2000. Han efterträddes av Johan Brodin.

Revisor

Årsstämman 2007 beslutade att välja revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2011. Revisionsbolaget har utsett Ulf Westerberg som ansvarig revisor.

Ulf Westerberg, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor i SBAB sedan 2007

Född 1959

Andra uppdrag: NCC, Brio, Home Properties, Proventus, Stronghold

Adresser

Huvudkontor

SBAB

Box 27308
102 54 Stockholm
(Besöksadress: Löjtnantsgatan 21)
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 08-611 46 00
E-post: kundcenter@sbab.se
Org. nr. 556253-7513
www.sbab.se

Lån till villa, bostadsrätt och fritidshus

SBAB

Box 1012
651 15 Karlstad
(Besöksadress: Tingvallagatan 11)
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 054-17 71 10
E-post: kundcenter@sbab.se

Lån till företag och bostadsrättsföreningar

SBAB

Box 53072
400 14 Göteborg
(Besöksadress: Kungsportsavenyen 31-35)
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 031-743 37 10
E-post: goteborg@sbab.se

SBAB

Rundelsgatan 16
211 36 Malmö
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 040-664 53 58
E-post: malmo@sbab.se

SBAB

Box 27308
102 54 Stockholm
(Besöksadress: Löjtnantsgatan 21)
Tel: 0771-45 30 00
Fax: 08-614 38 63 / 08-614 38 60
E-post: stockholm@sbab.se

www.sbab.se
0771- 45 30 00



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308, 102 54 Stockholm • Tel: 0771-45 30 00 • Fax: 08-611 46 00

Internet: www.sbab.se • E-post: kundcenter@sbab.se

Org.nr. 556253-7513