



# Bokslutskommuniké 2008

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)



# Bokslutskommuniké 2008

1 januari – 31 december 2008 • Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

- **SBAB:s kreditportfölj ökade och uppgick till 183 959 mnkr (167 981 mnkr). Privatmarknadsportföljen uppgick till 116 823 mnkr (104 125 mnkr) och företagsmarknadsportföljen till 67 136 mnkr (63 856 mnkr).**
- **SBAB:s sparprodukter har fortsatt hög efterfrågan och insatt sparande i SBAB uppgick per sista december till 3 542 mnkr (759 mnkr).**
- **SBAB har en fortsatt god utveckling i sin partneraffär. Under kvartalet har Sparbanken Syd och internetmäklaren Nordnet tillkommit som nya partners.**
- **Rörelseresultatet ökade till 585 mnkr (258 mnkr). Räntenettet är något lägre jämfört med föregående år 1 141 mnkr (1 177 mnkr). Totala rörelseintäkter uppgick till 1 127 mnkr (755 mnkr) och ökningen förklaras främst av mindre negativ effekt av poster värderade till verkligt värde jämfört med föregående år. Omkostnaderna för 2008 ligger på motsvarande nivå som föregående år 520 mnkr (517 mnkr).**
- **Kreditförlusterna uppgick till 22 mnkr (positivt 20 mnkr). Kreditförlusterna i förhållande till utestående volym uppgick därmed till 0,01%. Ökningen beror på att förväntade kreditförluster ökat och förklaras av rådande konjunktursituation samt den osäkerhet som råder på finansmarknaden.**

## Rörelseresultat

SBAB:s rörelseresultat för 2008 uppgick till 585 mnkr (258 mnkr). Räntenettet är något lägre och omkostnaderna är i nivå med föregående år. Nettoresultatet av finansiella poster till verkligt värde har påverkat rörelseresultatet med -26 mnkr (-441 mnkr). Kreditförlusterna har belastat rörelseresultatet med 22 mnkr (positivt 20 mnkr). I nettoresultatet av finansiella poster till verkligt värde uppgår resultatet av likviditetsportföljen till -703 mnkr (-616 mnkr). Rensat från denna effekt uppgår rörelseresultatet till 1 288 mnkr (874 mnkr).

## Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter var väsentligt högre än föregående år och uppgick till 1 127 mnkr (755 mnkr). Förbättringen förklaras av en lägre kostnad hänförlig till realiserade

## Sammanfattning SBAB-koncernen

	Dec 2008	Dec 2007
Räntenetto, mnkr	1 141	1 177
Rörelseresultat, mnkr	585	258
Resultat efter skatt, mnkr	424	190
Utlåning, mnkr	183 959	167 981
Osäkra lånefordringar efter individuella reserveringar, mnkr	43	62
Volym internationell upplåning, mnkr	128 326	119 878
K/I-tal exkl kreditförluster, % <sup>1)</sup>	46	68
K/I-tal inkl kreditförluster, % <sup>1)</sup>	48	66
Räntabilitet, % <sup>2)</sup>	6,7	3,1
Kapitaltäckningsgrad, %	9,4	9,4
Primärkapitalrelation, %	7,6	7,6
Soliditet, %	2,5	2,8
Rating, långfristig upplåning, SBAB		
Standard & Poor's <sup>3)</sup>	A+	AA-
Moody's <sup>4)</sup>	A1	Aa3
Rating, långfristig upplåning, SCBC		
Standard & Poor's <sup>3)</sup>	AAA	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	365	374
varav tillfälligt anställda	8	8

<sup>1)</sup> Kostnader/rörelsens intäkter.

<sup>2)</sup> Justerad räntabilitet, exklusive marknadsvärdeförändring i likviditetsportföljen, uppgår per december 2008 till 14,7%.

<sup>3)</sup> Standard & Poor's har per den 26 november 2008 nedgraderat SBAB:s rating för långfristig upplåning till A+ med negativ outlook och till A-1 för kortfristig upplåning.

<sup>4)</sup> Moody's har per den 5 februari 2008 nedgraderat SBAB:s rating för långfristig upplåning till A1 med negativ outlook.

marknadsvärdeförändringar jämfört med föregående år. Räntenettet för 2008 var något lägre än föregående år och uppgick till 1 141 mnkr (1 177 mnkr). Turbulensen på finansmarknaden har medfört att kostnaden för upplåning och hantering av likviditetsrisker ökat vilket har påverkat räntenettet negativt. Värdeförändringen i likviditetsportföljen uppgick till -703 mnkr (-616 mnkr).

## Omkostnader

Omkostnaderna uppgick till 520 mnkr (517 mnkr). Personalkostnaderna uppgick till 268 mnkr (251 mnkr) och ökningen förklaras av högre pensionskostnader och sociala avgifter samt avsättningar för incitamentsprogram. SBAB:s övriga omkostnader har minskat och i jämförelse med föregående år uppgår minskningen till 15 mnkr. Avskrivningarna uppgår till 32 mnkr och är i nivå med föregående år.

Alla jämförelsetal inom parentes avser jämförelsetidpunkten närmast föregående årsskifte.

## Kreditförluster

Kreditförlusterna ökade och uppgick till netto 22 mnkr (positivt 20 mnkr) vilket motsvarar 0,01% av utestående kreditvolym. Ökningen beror på att förväntade kreditförluster ökat och förklaras av rådande konjunktursituation samt den osäkerhet som råder på finansmarknaden. Den interna kreditriskanalysen visar en viss ökning av riskvikten för konsumentkrediter. Ökningen sker dock från en låg nivå. Detta kan huvudsakligen förklaras av den under året något högre räntan vilket gav en liten ökning av kunder som fallerade vid något betalningstillfälle. Av analysen framgår att ingen väsentlig ökning av det ekonomiska kapitalet har skett utan verksamheten präglas av en fortsatt låg risknivå.

## Utlåning

Utlåningen till allmänheten uppgick till 183 959 mnkr jämfört med 167 981 mnkr vid årets början. En del av ökningen förklaras av förvärvet av krediter från det delägda bolaget FriSpar Bolån AB till SBAB i syfte att möjliggöra upplåning genom utgivning av säkerställda obligationer i SBAB:s helägda dotterbolag AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ). Vid tillfället för förvärvet, juni 2008, uppgick den koncernmässiga effekten till cirka 9 mdkr.

SBAB:s partneraffär utgör en viktig distributionskanal inom privatmarknaden. SBAB har under året inlett samarbeten med fastighetsmäklarkedjan ERA, internetmäklaren Nordnet och Sparbanken Syd. Genom samarbetena når SBAB nya målgrupper i en bredare marknad.

Nyutlåningen inom privatmarknaden uppgick till 19 164 mnkr (19 676 mnkr). Privatmarknadsportföljen uppgick till 116 823 mnkr (104 125 mnkr). SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåningen uppgick till 7,5% (8,1%).

Nyutlåningen på företagsmarknaden uppgick till 13 261 mnkr (10 808 mnkr). Företagsmarknadsportföljen uppgick till 67 136 mnkr (63 856 mnkr). SBAB:s marknadsandel för företagsmarknadsutlåningen uppgick till 11,4% (13,4%).

## Inlåning

Efterfrågan på SBAB:s sparkonton har varit mycket hög och vid periodens slut uppgick insatt belopp till 3 542 mnkr (759 mnkr). SBAB erbjuder två typer av sparkonton med

konkurrenskraftig ränta. Ränta räknas från första kronan oavsett insatt sparbelopp och alla uttag är kostnadsfria.

## Upplåning

SBAB fäster stor vikt vid att ha en väl diversifierad finansieringsportfölj, vilket kräver en aktiv marknadsnärvaro och ett flexibelt produktutbud. SBAB beslutade i ett tidigt skede av finanskrisens början att hålla en mycket hög likviditetsberedskap och har kontinuerligt agerat i enlighet med detta. Det fjärde kvartalet år 2008 karakteriserades av en fortsatt hög turbulens på de globala penning- och kapitalmarknaderna. Den tilltagande oron på den globala finansmarknaden påverkade även förutsättningarna på den hittills mindre utsatta svenska penningmarknaden under hösten. Trots den ökade oron och minskad marknadslikviditet har SBAB under varje skede av krisen haft god tillgång till finansiering. SBAB har kunnat infria sitt mål om en ökad andel lång upplåning.

Det totala värdet av utestående emitterade värdepapper var 198 643 mnkr (191 807 mnkr).

Upplåning genom utgivning av säkerställda obligationer sker i SBAB:s helägda dotterbolag AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ). Kreditvärderingsinstitutet Moody's och Standard & Poor's har fastställt ett kreditbetyg på Aaa/AAA för de säkerställda obligationer som ges ut.

## Likviditetsportfölj

SBAB:s likviditetsportfölj är en likviditetsreserv vars syfte är att hantera likviditets- och finansieringsrisk. Portföljen uppgick till 31,5 mdkr (31,0 mdkr) och består av tillgångar klassificerade som "Lånefordringar och kundfordringar" 23,1 mdkr (0,0 mdkr) och "Värdepapper värderade till

Programutnyttjande	2008-12-31	2007-12-31
Svenskt certifikatprogram	11,8 mdkr	19,0 mdkr
Svenska säkerställda obligationer	56,6 mdkr	55,3 mdkr
European Commercial Paper Programme	510 mn USD	1 794 mn USD
US Commercial Paper Programme	75 mn USD	1 190 mn USD
Euro Medium Term Note Programme	7 097 mn USD	7 290 mn USD
Euro Medium Term Covered Note Programme	5 994 mn EUR	5 418 mn EUR

## Låneportfölj

mnkr	Dec 2008		Dec 2007	
	SBAB-koncernen *	Koncernen inkl hela FriSpar	SBAB-koncernen *	Koncernen inkl hela FriSpar
Privatmarknad	116 823	117 931	104 125	113 803
- nyutlåning	19 164	21 222	19 676	21 828
Företagsmarknad	67 136	67 236	63 856	63 990
- nyutlåning	13 261	13 261	10 808	10 809
<b>Summa</b>	<b>183 959</b>	<b>185 167</b>	<b>167 981</b>	<b>177 793</b>
- nyutlåning	32 425	34 483	30 484	32 637

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

verkligt värde via resultaträkningen” 8,4 mdkr (31,0 mdkr). Avsikten med innehavet av värdepapperna i likviditetsportföljen är långsiktigt och består enbart av högsta ratingen Aaa från Moody’s alternativt AAA från Standard & Poor’s. SBAB:s likviditetsportfölj varken har eller har haft någon exponering mot USA, mot amerikanska tillgångar eller mot bostadslån som inte är klassade som ”prime”. För att hantera valutarisk och ränterisk i likviditetsportföljen har derivat ingåtts. De marknadsvärdeförändringar som uppstår är därmed hänförliga till att kreditspreaden på tillgångar har ökat generellt i marknaden som konsekvens av den högre turbulensen. Obligationerna i portföljen kan pantsättas i Riksbanken eller Europeiska centralbanken.

### Kapitaltäckning

SBAB redovisar kreditrisk i huvudsak enligt interna riskklassificeringsmetoden (IRK-metoden) och operativa risker enligt schablonmetoden. Reglerna enligt Basel II får till effekt att kapitalkravet minskar betydligt. Övergångsreglerna mellan regelsystemen som gäller till utgången av 2009 får till effekt att kapitalkravet per den 31 december ökar för SBAB-koncernen med 3 577 mnkr från 4 518 mnkr till 8 095 mnkr. Kapitalbasen uppgick till 9 498 mnkr (8 788 mnkr). Kapitalkvoten var för SBAB-koncernen 1,17 (1,19) per den 31 december 2008. Kapitaltäckningsgraden uppgick till 9,4% (9,4%) och primärkapitalrelationen var 7,6% (7,6%). För moderbolaget var kapitalkvoten 4,40 (4,48), kapitaltäckningsgraden 35,2% (34,7%), primärkapitalrelationen 27,1% (27,3%) och kapitalbasen 9 453 mnkr (9 187 mnkr). Uppgifterna per december 2008 innefattar vinst i dotterbolag enligt styrelsens förslag till årsbokslut.

I samband med räntebetalningsdagen den 30 mars har SBAB utnyttjat sin rätt till förtida återbetalning av ett förlagslån. Lånet upptogs tidigare med 722 mnkr i det supplementära kapitalet. Under april månad har det lösta förlagslånet ersatts med ett nytt förlagslån om 1 mdkr. Det nya förlagslånet påverkar kapitaltäckningsgraden för koncernen med 1,0%.

Till skillnad mot i SBAB:s koncernredovisning används inte klyvningsmetoden för FriSpar Bolån AB i kapitaltäckningsrapporten. Detta beror på skillnader i regler avseende koncerntillhörighet mellan regelverken för kapitaltäckning och stora exponeringar samt IFRS.

Det ekonomiska kapitalet utgörs av det kapital som bolaget bedömer krävs för att täcka oförväntade förluster under det kommande året. De förväntade förlusterna ska täckas av resultatet av den löpande verksamheten. I bedömningen av det ekonomiska kapitalet har hänsyn tagits till kreditrisk, marknadsrisk, operativ risk och affärsrisk.

SBAB har under året erhållit Finansinspektionens bedömning av SBAB:s interna kapitalutvärdering. Finansinspektionen bedömer att SBAB är tillräckligt kapitaliserat i förhållande till den risk som bolaget är exponerad för.

Modellen för ekonomiskt kapital bygger i hög grad på resultatet från koncernens IRK-modeller för kvantifiering av kreditrisk. SBAB:s ekonomiska kapital uppgick per den 31 december 2008 till 4 896 mnkr (3 880 mnkr), 76% (62%) av eget kapital, vilket indikerar en förhållandevis låg risknivå i verksamheten. Skillnaden i ekonomiskt kapital mellan åren är till cirka 25% hänförlig till kreditrisk och till cirka 75% hänförlig till marknadsrisk. Ökningen av marknadsrisken är framför allt hänförlig till en ökad volatilitet i det allmänna ränteläget under andra halvåret 2008.

### Ränterisk

En parallellförflyttning av avkastningskurvan med plus en procentenhet skulle den 31 december 2008 ha medfört en minskning av nettovärdet av SBAB:s räntebärande tillgångar och skulder, inklusive derivattransaktioner, med cirka -77,1 mnkr.

Beträffande övriga risker i SBAB har en redogörelse lämnats i årsredovisningen 2007.

### Aktuella händelser

- ➔ Standard & Poor’s ändrade SBAB:s långfristiga rating den 26 november 2008 från AA- till A+ samt den kortfristiga ratingen från A-1+ till A-1 och ändrade samtidigt till negativ outlook.
- ➔ SBAB fick i november priset för Årets Sparkonto av tidningen Privata Affärer. Årets Sparkonto tilldelades SBAB:s Sparkonto med motiveringen: *”Enkelhet kännetecknar tyvärr inte de flesta bankers sparkonton. Men denna utmanare har på ett förtjänstfullt sätt gett oss ett nytt sparkonto utan krångliga villkor och olika trappsteg, samt en av marknadens bästa räntor.”*
- ➔ Enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) årliga undersökning som publicerades i december har SBAB de mest nöjda institutionskunderna (bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare och fastighetsföretag). Även för lån till privatpersoner får SBAB en topplacering.
- ➔ Efter periodens utgång råder en fortsatt osäkerhet avseende utvecklingen på den finansiella marknaden.

### Utveckling fjärde kvartalet 2008 jämfört med tredje kvartalet 2008

Utlåningen till allmänheten uppgick till 183 959 mnkr jämfört med 179 596 mnkr tredje kvartalet 2008. Privatmarknadsportföljen uppgick till 116 823 mnkr (114 679 mnkr). SBAB:s marknadsandel på privatmarknaden uppgick till 7,5% (7,6%). Företagsmarknadsportföljen uppgick till 67 136 mnkr (64 917 mnkr). SBAB:s marknadsandel på företagsmarknaden uppgick till 11,4% (12,5%).

SBAB:s sparprodukter har under det fjärde kvartalet uppvisat en mycket god tillväxt, där ökningstakten över perioden uppgår till 89% (21%) och inlåningen från allmänheten ökade till 3 542 mnkr (1 876 mnkr).

Räntenettet är lägre jämfört med det tredje kvartalet

och uppgick till 210 mnkr (306 mnkr). Totala rörelseintäkter uppgick till 410 mnkr (183 mnkr). Positiv resultatpåverkan från Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde förklarar de relativt kraftigt ökande rörelseintäkterna under det fjärde kvartalet. Omkostnadsnivån har ökat i relation till föregående kvartal och uppgick till 147 mnkr (105 mnkr). Kreditförlusterna ökar relativt kraftigt i jämförelse med föregående kvartal och uppgick till 23 mnkr (positivt 4 mnkr). Periodens rörelseresultat är högre relativt det tredje kvartalet och uppgick till 240 mnkr (82 mnkr).

Kapitaltäckningsgraden är fortsatt god och uppgick till 9,4% (9,5%) och primärkapitalrelationen till 7,6% (7,5%).

### Moderbolagets utveckling 2008

Utlåningen till allmänheten i moderbolaget uppgick till 24 910 mnkr (29 570 mnkr). Moderbolagets resultatutveckling är linje med föregående års utfall. Rörelsens intäkter uppgick till 557 mnkr jämfört med 548 mnkr föregående år. Räntenettet blev 270 mnkr (224 mnkr). Omkostnaderna uppgick till 514 mnkr jämfört med 518 mnkr. Kreditförlusterna ökade och uppgick till netto 4 mnkr (positivt 19 mnkr). Rörelseresultatet för året blev 39 mnkr jämfört med 49 mnkr föregående år. Moderbolaget har fortsatt en mycket god kapitaltäckning. Kapitalbasen i moderbolaget uppgick till 9 453 mnkr (9 187 mnkr) och primärkapitalet till 7 260 mnkr (7 240 mnkr). Primärkapitalrelation och kapitaltäckningsgrad uppgick till 27,1% (27,3%) respektive 35,2% (34,7%).

### Redovisningsprinciper

SBAB-koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Utöver dessa redovisningsstandarder beaktas även Finansinspektionens redovisningsföreskrifter, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) samt de krav som finns i Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna bokslutskommuniké uppfyller de krav som ställs enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna är oförändrade jämfört med års-

redovisningen för 2007. Under perioden fram till och med den 30 juni 2008 har det tillkommit tillgångar klassificerade som "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning". Dessa värderades till verkligt värde. Effekterna av värdeförändringar redovisades mot eget kapital.

EU-kommissionen har beslutat om ändringar i IAS 39 och IFRS 7 i enlighet med de av IASB publicerade ändringarna "Amendments October 2008, Reclassification of financial assets". Vidare har Finansinspektionen meddelat sina preliminära bedömningar om hur dessa ändringar bör tillämpas för finansiella företag som tillämpar så kallad lagbegränsad IFRS.

SBAB har valt att omklassificera tillgångar som tidigare tillhört kategorin "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning" till att redovisas i kategorin "Lånefordringar och kundfordringar".

Omklassificeringen har genomförts per den 1 juli 2008 och tillgångarna har värderats till sitt verkliga värde vid denna tidpunkt. Från och med den 1 juli 2008 kommer tillgångarna att redovisas till sitt upplupna anskaffningsvärde. Den värdeförändring som ackumulerats i eget kapital fram till omklassificeringstillfället kommer att lösas upp under de aktuella tillgångarnas kvarvarande löptid. I not 5 redovisas extra upplysningar i och med genomförd omklassificering.

### Finansiell information

	2009
Årsredovisning 2008	31 mars
Årsstämma	15 april
Delårsrapport januari-mars	29 april
Halvårsrapport januari-juni	14 augusti
Delårsrapport januari-september	30 oktober

Stockholm den 29 januari 2009

Eva Cederbalk  
Verkställande direktör

# Resultaträkning

mnkr	Koncernen				Moderbolaget	
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
Ränteintäkter	11 222	8 585	2 987	2 573	4 445	4 231
Räntekostnader	(10 081)	(7 408)	(2 777)	(2 304)	(4 175)	(4 007)
<b>Räntenetto</b>	<b>1 141</b>	<b>1 177</b>	<b>210</b>	<b>269</b>	<b>270</b>	<b>224</b>
Erhållna utdelningar	–	0	–	0	–	408
Provisionsintäkter	45	56	11	17	73	82
Provisionskostnader	(33)	(37)	(7)	(5)	(18)	(36)
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde (Not 1)	(26)	(441)	196	(158)	(143)	(436)
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	375	306
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 127</b>	<b>755</b>	<b>410</b>	<b>123</b>	<b>557</b>	<b>548</b>
Personalkostnader	(268)	(251)	(72)	(71)	(268)	(251)
Övriga kostnader	(220)	(235)	(67)	(56)	(230)	(249)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(32)	(31)	(8)	(8)	(16)	(18)
<b>Summa kostnader före kreditförluster</b>	<b>(520)</b>	<b>(517)</b>	<b>(147)</b>	<b>(135)</b>	<b>(514)</b>	<b>(518)</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>	<b>607</b>	<b>238</b>	<b>263</b>	<b>(12)</b>	<b>43</b>	<b>30</b>
Kreditförluster, netto (Not 2)	(22)	20	(23)	(15)	(4)	19
<b>Rörelseresultat</b>	<b>585</b>	<b>258</b>	<b>240</b>	<b>(27)</b>	<b>39</b>	<b>49</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	–	3
Skatt på årets resultat	(161)	(68)	(64)	9	16	99
<b>Årets resultat</b>	<b>424</b>	<b>190</b>	<b>176</b>	<b>(18)</b>	<b>55</b>	<b>151</b>

# Balansräkning

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	10	10	10	10
Utlåning till kreditinstitut (Not 3)	12 570	19 909	33 094	38 502
Utlåning till allmänheten (Not 4)	183 959	167 981	24 910	29 570
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar	3 270	(922)	(41)	(88)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	31 787	31 056	31 787	31 056
Derivatinstrument (Not 6)	20 649	3 799	11 694	2 225
Aktier och andelar	-	4	-	4
Aktier och andelar i joint ventures	-	-	510	602
Aktier och andelar i koncernföretag	-	-	9 600	5 200
Uppskjutna skattefordringar	24	103	-	0
Immateriella anläggningstillgångar	48	58	12	19
Materiella anläggningstillgångar	12	14	12	14
Övriga tillgångar	228	296	1 686	537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	737	783	506	490
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>253 294</b>	<b>223 091</b>	<b>113 780</b>	<b>108 141</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>				
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	29 692	15 537	14 449	7 092
Inlåning från allmänheten	3 542	759	3 542	759
Emitterade värdepapper m m	198 643	191 807	72 872	86 573
Derivatinstrument (Not 6)	7 543	2 923	9 312	3 467
Övriga skulder	172	694	1 342	671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 604	2 420	924	524
Uppskjutna skatteskulder	-	-	354	-
Efterställda skulder	3 666	2 725	3 666	2 725
<b>Summa skulder</b>	<b>246 862</b>	<b>216 865</b>	<b>106 461</b>	<b>101 811</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond	-	-	392	392
Övriga reserver/Fond för verkligt värde	(204)	14	(204)	14
Balanserad vinst	4 254	4 064	5 118	3 815
Årets resultat	424	190	55	151
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 432</b>	<b>6 226</b>	<b>7 319</b>	<b>6 330</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>253 294</b>	<b>223 091</b>	<b>113 780</b>	<b>108 141</b>

# Förändringar i eget kapital

## Koncernen

mnkr	Aktiekapital	Övriga reserver	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2008-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>14</b>	<b>4 254</b>		<b>6 226</b>
Förändring i omklassificerade finansiella tillgångar, efter skatt		(203)			(203)
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt		(15)			(15)
Årets resultat				424	424
<b>Utgående balans per 2008-12-31</b>	<b>1 958</b>	<b>(204)</b>	<b>4 254</b>	<b>424</b>	<b>6 432</b>
<b>Ingående balans per 2007-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>12</b>	<b>4 064</b>		<b>6 034</b>
Förändring i omklassificerade finansiella tillgångar, efter skatt					
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt		2			2
Årets resultat				190	190
<b>Utgående balans per 2007-12-31</b>	<b>1 958</b>	<b>14</b>	<b>4 064</b>	<b>190</b>	<b>6 226</b>

## Moderbolaget

mnkr	Aktiekapital	Reserv-fond	Fond för verkligt värde	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2008-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>392</b>	<b>14</b>	<b>3 966</b>		<b>6 330</b>
Förändring i omklassificerade finansiella tillgångar, efter skatt			(203)			(203)
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt			(15)			(15)
Erhållet koncernbidrag				1 152		1 152
Årets resultat					55	55
<b>Utgående balans per 2008-12-31</b>	<b>1 958</b>	<b>392</b>	<b>(204)</b>	<b>5 118</b>	<b>55</b>	<b>7 319</b>
<b>Ingående balans per 2007-01-01</b>	<b>1 958</b>	<b>392</b>	<b>12</b>	<b>3 815</b>		<b>6 177</b>
Förändring i omklassificerade finansiella tillgångar, efter skatt						
Förändring i instrument för kassaflödessäkring, efter skatt			2			2
Årets resultat					151	151
<b>Utgående balans per 2007-12-31</b>	<b>1 958</b>	<b>392</b>	<b>14</b>	<b>3 815</b>	<b>151</b>	<b>6 330</b>

# Kassaflödesanalys

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 140</b>	<b>1 453</b>	<b>3 124</b>	<b>791</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	853	8 717	5 573	3 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(19)	(30)	(3 114)	(1 355)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	403	-	403	-
<b>Ökning/minskning av likvida medel</b>	<b>1 237</b>	<b>8 687</b>	<b>2 862</b>	<b>2 333</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 377</b>	<b>10 140</b>	<b>5 986</b>	<b>3 124</b>

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



# Noter

## Not 1 Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
Vinster/förluster på räntebärande finansiella instrument:				
- Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	(146)	(790)	(146)	(790)
- Säkringsredovisade poster	(1 672)	72	(444)	250
- Derivatinstrument	1 650	197	454	69
- Lånefordringar	32	49	4	32
- Skulder värderade till verkligt värde	(2)	(1)	(2)	(1)
- Övriga finansiella skulder	119	28	0	0
Vinster/förluster på aktier och andelar:	0	2	0	2
Valutaomräkningseffekter	(7)	2	(9)	2
<b>Summa</b>	<b>(26)</b>	<b>(441)</b>	<b>(143)</b>	<b>(436)</b>

Resultateffekten om -703 mnkr från SBAB:s likviditetsportfölj återfinns med -163 mnkr i posten värdepapper värderade till verkligt värde och -540 mnkr i posten derivatinstrument.

## Not 2 Kreditförluster, netto

### Koncernen

#### FÖRETAGSMARKNAD

mnkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
<b>INDIVIDUELL RESERVERING FÖRETAGSMARKNADSLÅN</b>		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	2	4
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(2)	(3)
Årets reservering för sannolika kreditförluster	15	21
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(0)	(3)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(41)	(26)
Garantier	16	(9)
<b>Årets nettokostnad för individuella reserveringar företagsmarknadslån</b>	<b>(10)</b>	<b>(16)</b>
<b>GRUPPVIS RESERVERING FÖRETAGSMARKNADSLÅN</b>		
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	(28)	(23)
Garantier	2	6
<b>Årets nettokostnad för gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån</b>	<b>(26)</b>	<b>(17)</b>
<b>PRIVATMARKNAD</b>		
<b>INDIVIDUELL RESERVERING PRIVATMARKNADSLÅN</b>		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	4	-
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(4)	-
Årets reservering för sannolika kreditförluster	9	12
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	(2)	-
Garantier	-	-
<b>Årets nettokostnad för individuella reserveringar privatmarknadslån</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
<b>GRUPPVIS RESERVERING PRIVATMARKNADSLÅN</b>		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	5	5
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	(1)	(5)
Avsättning/upplösning av gruppvis reservering	42	(2)
Garantier	5	3
<b>Årets nettokostnad för gruppvisa reserveringar privatmarknadslån</b>	<b>51</b>	<b>1</b>
<b>ÅRETS NETTOKOSTNAD/NETTOINTÄKT FÖR KREDITFÖRLUSTER</b>	<b>22</b>	<b>(20)</b>

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

### Not 3 Utlåning till kreditinstitut

Av moderbolagets utlåning till kreditinstitut avser 19 426 mnkr (15 439 mnkr) fordran på det helägda dotterbolaget AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ). Dessa fordringar är efterställda i händelse av konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion, vilket innebär att betalning erhålls först efter att övriga borgenärer i dotterbolaget fått betalt.

### Not 4 Utlåning till allmänheten

Koncernen mnkr	2008-12-31		2007-12-31	
	Utlåning	Reserv	Utlåning	Reserv
Villor och fritidshus	80 320	(108)	71 651	(84)
Bostadsrätter	36 653	(42)	32 575	(17)
Bostadsrättsföreningar	34 901	(80)	33 465	(119)
Privata flerbostadshus	21 035	(25)	17 953	(40)
Kommunala flerbostadshus	5 046	-	7 000	-
Affärs- och kontorshus	6 259	-	5 597	-
Reserv för sannolika kreditförluster	(255)		(260)	
<b>Summa</b>	<b>183 959</b>	<b>(255)</b>	<b>167 981</b>	<b>(260)</b>

Osäkra och oreglerade lånefordringar	2008-12-31	2007-12-31
a) Osäkra lånefordringar	138	180
b) Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	17	9
c) Oreglerade lånefordringar som inte ingår i osäkra lånefordringar	297	115
d) Individuella reserveringar lånefordringar	95	118
e) Gruppvisa reserveringar företagsmarknadslån	25	53
f) Gruppvisa reserveringar privatmarknadslån	135	89
g) Totala reserveringar (d+e+f)	255	260
h) Osäkra lånefordringar efter individuella reserveringar (a-d)	43	62
i) Reserveringsgrad avseende individuella reserveringar (d/a)	69%	66%

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

### Not 5 Klassificering av finansiella instrument

Koncernen 2008-12-31, mnkr	Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat- instrument för säkring	Låne- fordringar	Summa
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker			0	0
Belåningsbara statskuldsförbindelser	10			10
Utlåning till kreditinstitut			12 570	12 570
Utlåning till allmänheten			183 959	183 959
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar			3 270	3 270
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	8 657		23 130	31 787
Derivatinstrument		20 649		20 649
Övriga tillgångar			228	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189		548	737
<b>Summa</b>	<b>8 856</b>	<b>20 649</b>	<b>223 705</b>	<b>253 210</b>

Koncernen 2008-12-31, mnkr	Skulder som omfattas av säkrings- redovisning	Derivat- instrument för säkring	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut			29 692	29 692
Inlåning från allmänheten			3 542	3 542
Emitterade värdepapper	182 335		16 308	198 643
Derivatinstrument		7 543		7 543
Övriga skulder			172	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 359		245	3 604
Efterställda skulder	3 666			3 666
<b>Summa</b>	<b>189 360</b>	<b>7 543</b>	<b>49 959</b>	<b>246 862</b>

**Not 5** forts.**Moderbolaget**  
2008-12-31, mnkr

<b>Finansiella tillgångar</b>	Värdepapper värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat-instrument för säkring	Lånefordringar	Summa
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker			0	0
Belåningsbara statskuldförbindelser	10			10
Utlåning till kreditinstitut			33 094	33 094
Utlåning till allmänheten			24 910	24 910
Förändring av verkligt värde på säkringsredovisade lånefordringar			(41)	(41)
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	8 657		23 130	31 787
Derivatinstrument		11 694		11 694
Övriga tillgångar			1 686	1 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189		317	506
<b>Summa</b>	<b>8 856</b>	<b>11 694</b>	<b>83 096</b>	<b>103 646</b>

<b>Finansiella skulder</b>	Skulder som omfattas av säkringsredovisning	Derivat-instrument för säkring	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder till kreditinstitut			14 449	14 449
Inlåning från allmänheten			3 542	3 542
Emitterade värdepapper	56 565		16 307	72 872
Derivatinstrument		9 312		9 312
Övriga skulder			1 342	1 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	730		194	924
Efterställda skulder	3 666			3 666
<b>Summa</b>	<b>60 961</b>	<b>9 312</b>	<b>35 834</b>	<b>106 107</b>

Den omklassificerade portföljens verkliga värde per den 1 juli 2008 uppgick till 21,7 mdkr. Fond för verkligt värde hänförlig till tillgångarna uppgick till -200 mnkr netto efter skatt vid samma tidpunkt. Det verkliga värdet på tillgångarna skulle, om de fortsatt redovisats som "Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning", uppgå till 20,0 mdkr per 31 december 2008. Fond för verkligt värde hänförlig till de omklassificerade tillgångarna skulle vid samma tidpunkt ha uppgått till 2,4 mdkr netto efter skatt. Fond för verkligt värde uppgår till -203 mnkr netto efter skatt per 31 december 2008. Fonden har lösts upp med 45,5 mnkr före skatt och valutakursförändringar har påverkat värdet med -44,2 mnkr före skatt.

**Not 6** Derivatinstrument**Koncernen**  
2008-12-31, mnkr

	Tillgångar till verkligt värde	Skulder till verkligt värde	Summa nominellt belopp
Ränterelaterade	6 707	5 395	227 850
Aktierelaterade	5	1	129
Valutarelaterade	13 629	2 147	93 107
Kreditrelaterade	308	-	18 042
<b>Summa</b>	<b>20 649</b>	<b>7 543</b>	<b>339 128</b>

**Moderbolaget**  
2008-12-31, mnkr

	Tillgångar till verkligt värde	Skulder till verkligt värde	Summa nominellt belopp
Ränterelaterade	8 196	7 126	367 873
Aktierelaterade	5	1	129
Valutarelaterade	3 493	2 185	35 760
<b>Summa</b>	<b>11 694</b>	<b>9 312</b>	<b>403 762</b>

## Not 7 Segmentrapportering

Koncernen mnkr	Jan-dec 2008				Jan-dec 2007			
	Konsument	Företag	Finans	Summa	Konsument	Företag	Finans	Summa
<b>Räntenetto</b>	<b>724</b>	<b>143</b>	<b>274</b>	<b>1 141</b>	<b>767</b>	<b>173</b>	<b>237</b>	<b>1 177</b>
Provisionsnetto	32	4	(24)	12	22	0	(3)	19
Nettoresultat av finansiella poster till verkligt värde	0	2	(28)	(26)	0	4	(445)	(441)
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>756</b>	<b>149</b>	<b>222</b>	<b>1 127</b>	<b>789</b>	<b>177</b>	<b>(211)</b>	<b>755</b>
<b>Summa kostnader före kreditförluster</b>	<b>(399)</b>	<b>(58)</b>	<b>(63)</b>	<b>(520)</b>	<b>(391)</b>	<b>(65)</b>	<b>(61)</b>	<b>(517)</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>	<b>357</b>	<b>91</b>	<b>159</b>	<b>607</b>	<b>398</b>	<b>112</b>	<b>(272)</b>	<b>238</b>
Kreditförluster, netto	(21)	(1)	–	(22)	17	3	–	20
<b>Rörelseresultat</b>	<b>336</b>	<b>90</b>	<b>159</b>	<b>585</b>	<b>415</b>	<b>115</b>	<b>(272)</b>	<b>258</b>

I segmentet Konsument ingår utlåning till villor, fritidshus, bostadsrättslägenheter och bostadsrättsföreningar. Företag inkluderar utlåning till privata flerbostadshus, kommersiella fastigheter och kommunala bolag. Segmentet Finans innehåller resultatet av finansverksamheten. Overheadkostnader från den icke affärsdrivande verksamheten har fördelats ut till segmenten med hjälp av relevanta fördelningsprinciper. Koncerninterna elimineringar är redan justerade i respektive segment.

# Kapitalbas

## Koncernen

mnkr	2008-12-31	2007-12-31
<b>Primärt kapital</b>		
Eget kapital	6 637	6 198
Primärkapitaltillskott	994	994
Minoritetsintresse	500	467
<b>Summa primärt kapital brutto</b>	<b>8 131</b>	<b>7 659</b>
Avgår övriga immateriella tillgångar	(48)	(58)
Avgår uppskjutna skattefordringar	(24)	(103)
Avdrag enligt 3 kap. 8 § Kapitaltäckningslagen	(411)	(346)
<b>Summa primärt kapital netto</b>	<b>7 648</b>	<b>7 152</b>
<b>Supplementärt kapital</b>		
Eviga förlagslån	–	722
Tidsbundna förlagslån	2 260	1 260
Avdrag enligt 3 kap. 8 § Kapitaltäckningslagen	(410)	(346)
<b>Summa supplementärt kapital</b>	<b>1 850</b>	<b>1 636</b>
Utvidgad del av kapitalbasen	–	–
Avdrag från hela kapitalbasen	–	–
<b>Belopp för kapitalbas netto efter avdragsposter och gränsvärden</b>	<b>9 498</b>	<b>8 788</b>

# Kapitalkrav

## Koncernen

mnkr	2008-12-31	2007-12-31
<b>Kreditrisk som redovisas enligt IRK-metoden</b>		
- Företagsexponeringar	1 577	1 590
- Hushållsexponeringar	672	392
<b>Summa kreditrisk enligt IRK-metoden</b>	<b>2 249</b>	<b>1 982</b>
<b>Kreditrisk som redovisas enligt schablonmetoden</b>		
- Exponeringar mot stater och centralbanker	0	0
- Exponeringar mot kommuner och därmed jämförliga samfälligheter	0	0
- Institutsexponeringar	978	523
- Företagsexponeringar	980	518
- Hushållsexponeringar	14	18
- Oreglerade poster	1	0
- Övriga poster	4	8
<b>Summa kreditrisk enligt schablonmetoden</b>	<b>1 977</b>	<b>1 067</b>
Risker i handelslagret	149	487
Operativ risk	143	170
Valutarisk	–	–
Råvarurisk	–	–
<b>Totalt minimikapitalkrav</b>	<b>4 518</b>	<b>3 706</b>
Tillägg under en övergångsperiod	3 577	3 675
<b>Kapitalkrav inklusive tillägg</b>	<b>8 095</b>	<b>7 381</b>

# Kapitaltäckning

mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Primärkapital	7 648	7 152	7 260	7 240
Totalt kapital	9 498	8 788	9 453	9 187
Risikvägda tillgångar; Basel 1	116 105	98 918	31 666	27 901
Kapitalkrav / 8 %	101 182	92 258	26 840	25 636
Primärkapitalrelation	7,6%	7,6%	27,1%	27,3%
Kapitaltäckningsgrad	9,4%	9,4%	35,2%	34,7%
Kapitalkvot	1,17	1,19	4,40	4,48

# Granskningsrapport

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

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogade bokslutskommuniké för Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ), org nr 556253-7513, för perioden 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

vidta andra 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 revisionsstandard i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

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

Stockholm den 29 januari 2009  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg  
Auktoriserad revisor



Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)