

SBAB bokslutskommuniké 2018

SBAB:s bokslutskommuniké 2018 finns nu tillgänglig på www.sbab.se/ir.

”2018 avslutades med ett fjärde kvartal där vi fortsatte att ta marknadsandelar på en bolånemarknad under allt hårdare konkurrens. För helåret 2018 blev vår marknadsandel av nyutlåningen för bolån hela 17 procent, vilket är mer än dubbelt så mycket som vår totala marknadsandel. En fantastisk utveckling.”

– Klas Danielsson, VD SBAB

Fjärde kvartalet 2018 (tredje kvartalet 2018)

- Fortsatt god tillväxt. Utlåning till allmänheten ökade under kvartalet med 1,7 procent till 364,2 mdkr (358,0). Inlåning från allmänheten ökade med 3,7 procent till 124,9 mdkr (120,5)
- Kärnprimärkapitalrelationen minskade till 12,5 procent (31,5), till följd av Finansinspektionens (FI) beslut om att ändra metoden för tillämpningen av riskvikts-golvet för svenska bolån från och med 31 dec 2018. Läs mer på sid 11 samt not 10
- SBAB hamnade 2018 på en förstaplats vad gäller fastighetslån till företag och bostadsrättsföreningar och på en fjärdeplats vad gäller bolån till privatpersoner i Svenskt Kvalitetsindex (SKI) årliga mätning av kundnöjdheten inom bank- och finansbranschen
- Lansering av SBAB:s Gröna bolån till bostadsrättsinnehavare i fastighet med energiklass A, B eller C, tidigare endast tillgängligt för villakunder
- Lansering av sista episoden i SBAB:s filmserie "Boendeekonomi är jättekul!". Episoden hade per den 15 februari 2019 över sex miljoner visningar på YouTube och Facebook

Jan–dec 2018 (jan–dec 2017)

- Utlåning till allmänheten ökade under året med 8,7 procent (13,2) till totalt 364,2 mdkr (335,1). SBAB:s andel av nettotillväxten på bolånemarknaden uppgick under året till 17 procent enligt statistik från SCB
- Inlåning från allmänheten ökade med 11,6 procent (15,6) till 124,9 mdkr (111,9)
- Räntenettot ökade till 3 362 (3 149)
- Kostnaderna ökade till 1 049 (959)
- Kreditförlusterna uppgick till positivt 11 mnkr (positivt 24)
- Rörelseresultatet ökade till 2 241 mnkr (2 228)
- Avkastning på eget kapital uppgick till 12,1 procent (12,5)
- K/I-talet ökade till 32,0 procent (30,3)
- Kärnprimärkapitalrelationen uppgick till 12,5 procent (32,2). Läs mer på sid 11 samt not 10



- Styrelsen föreslår att utdelningen ska uppgå till 40 procent av årets resultat efter skatt, motsvarande 690 mnkr

VD-ord från Klas Danielsson:

2018 avslutades med ett fjärde kvartal där vi fortsatte att ta marknadsandelar på en bolånemarknad under allt hårdare konkurrens. För helåret 2018 blev vår marknadsandel av nyutlåningen för bolån hela 17 procent, vilket är mer än dubbelt så mycket som vår totala marknadsandel. En fantastisk utveckling. Samtidigt präglades marknaden under året allt mer av oro för vikande konjunktur, av en osäkrare bostadsmarknad med kraftigt minskande nybyggnation och för räntehöjning från Riksbanken.

Trots att 2018 avslutades med ökad osäkerhet om marknadsutvecklingen bidrog vår prestation under det fjärde kvartalet till att året totalt sett summerades till ett mycket starkt och framgångsrikt år för SBAB. 2018 blev därmed ytterligare ett år då vi lyckades med att växa starkt med god lönsamhet samtidigt som vi höll kreditförlusterna på en mycket låg nivå. Vår starka utveckling möjliggör för oss att fortsätta investera för ett allt bättre kunderbjudande och en allt bättre kundupplevelse. Det betyder investeringar för framtida konkurrenskraft inom områden som IT, digitalisering, organisation och varumärke. Investeringar som ska resultera i fortsatt tillväxt i kunder och användare och stigande marknadsandelar.

Försvagade kredit- och bostadsmarknader

De marknader vi verkar på visar tydliga tecken på avmattning. En kombination av för snabb ökning av för dyra nybyggda bostäder och nya krångliga, åtstramande samt tvingande kreditregler från myndighetshåll gjorde att bostadsmarknaden kylde av påtagligt under 2018. Detta påverkade i sin tur start av nya byggprojekt under året och kan komma att medföra att nybyggnationen av bostäder minskar med minst 30 procent under 2019 jämfört med 2017, trots ett stort behov av fler bostäder. Sammantaget påverkas kredittillväxten för bolån och bostadsfinansiering, som förväntas minska under 2019 i förhållande till de senaste åren. Efter en mindre korrigerig uppgång i början av 2018 har bostadspriserna under året, med vissa regionala skillnader, legat förhållandevis stilla. Vi förutspår att bostadspriserna kan komma att gå ned ytterligare under de kommande åren i takt med Riksbankens förväntade reporäntehöjningar.

Den affärsmässiga konsekvensen av de försvagade kredit- och bostadsmarknaderna blir att konkurrensen mellan bankerna om tillväxt inom bolån och bostadsfinansiering tilltar, med



bättre villkor för kunderna som förväntad effekt, vilket ger försämrade marginaler och lägre lönsamhet för bankerna.

En hållbar och ansvarstagande affär

Under 2018 lanserade vi Grönt bolån. Grönt bolån erbjuder vi kunder som bor i energieffektiva bostäder, vilket vi definierar som bostäder med energiklass A, B eller C enligt Boverkets energiklassificeringssystem. Grönt bolån ger en ränterabatt om 0,10, 0,10 eller 0,05 procentenheter för respektive energiklass. Vi uppdaterar löpande våra register med alla bostäders energiklasser från Boverket. Sedan matchar vi automatiskt kundens bostad mot registret och omvandlar kundens bolån till Grönt bolån med ränterabatt. Våra kunder behöver alltså inte själva göra något för att få det Gröna bolånet. Det tycker vi är transparent och ansvarsfullt. Vi är den enda banken i Sverige som agerar på detta sätt. Vid årsskiftet uppgick de Gröna bolånen till drygt 12 mdkr.

Efter fjärde kvartalets slut, i januari 2019, emitterade vi Sveriges första gröna säkerställda obligation med bolån som säkerhet. Emissionen uppgick till 6 mdkr vilket också gjorde den till Sveriges största gröna obligationsemission hittills. Emissionen övertecknades kraftigt och prissattes med ett "Greenium", en grön rabatt, om 3 punkter. Med vårt Gröna bolån och våra gröna obligationer har vi nått vårt mål om att skapa ett grönt kretslopp av pengar. Vi bidrar genom detta till att det globala hållbarhetsmålet – Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna – kan uppnås till 2030.

En attraktiv arbetsplats är nyckeln till framgång

För att lyckas i en konkurrensutsatt marknad krävs ett värderingsdrivet arbetssätt. Vårt värderingsdrivna arbetssätt handlar om ett inkluderande ledarskap och självdrivande medarbetare där alla har möjlighet att fatta kloka beslut i vardagen. Arbetssättet bygger på tydlighet, transparens och tillit, vilket skapar ett starkt engagemang och gör oss till en attraktiv arbetsgivare.

Vi hamnade 2018 på en fantastisk åttondeplats i Great Place to Works topplista över Sveriges bästa arbetsplatser inom kategorin stora organisationer. Att vara en attraktiv arbetsplats är en absolut nödvändighet för att skapa, utveckla och stärka engagemanget hos oss som jobbar på SBAB, och för att vi ska lyckas attrahera ambitiösa människor med en hög förmåga och ett starkt engagemang. Vårt varumärke på arbetsmarknaden har stärkts under året vilket vi märker genom att många starka kandidater söker till våra tjänster.

Vårt kunderbjudande är ett ekosystem av tjänster

Vi särskiljer oss genom vårt fokus på ett kunderbjudande med tjänster inom ekosystemet boende och boendeekonomi. Med våra tjänster i Booli, Hitta Mäklare och SBAB löser vi



många av våra kunders problem i livets boenderesa. Finansiering är vår viktigaste tjänst men vi vill bygga en långsiktig kundrelation med värdefulla tjänster för våra kunder i boenderesans alla faser. Booli är Sveriges andra största sökmotor för bostäder till salu, har Sveriges största värderingstjänst för bostäder och erbjuder Sveriges mest heltäckande tjänst för nyproducerade bostäder. HittaMäklare är Sveriges största tjänst för att söka och rekommendera fastighetsmäklare. Tillsammans ska vi skapa Sveriges bästa kundupplevelse inom boende och boendeekonomi.

I SKI:s (Svenskt Kvalitetsindex) mätning över nöjda kunder inom bolån och bostadsfinansiering kom vi 2018 på första plats för bostadsfinansiering för företag och på fjärde plats inom bolån för privatpersoner. Det är ett starkt resultat men vi vill också att våra bolånekunder ska vara Sveriges nöjdaste. Under 2019 kommer vi att jobba hårt mot det målet.

Boendeekonomi är jättekul! För alla?

Vi avslutade kvartalet och året med att i december lansera vår reklamfilm i form av musikvideon "Komma hem", med komikern Björn Gustafsson som rappare tillsammans med musikartisten och sångerskan Julia Frej. Musikvideon "Komma hem" var årets avslutning på vår kommunikation – "Boendeekonomi är jättekul" – som vi arbetat med sedan 2017. 2017 års kommunikation avslutades med den fullsatta humorshowen "Boendeekonomi är jättekul" på Globen i Stockholm. 2018 års avslutning med musikvideon "Komma hem" har målet att nå 10 miljoner visningar på Youtube och Facebook. I skrivande stund har musikvideon nått 6 miljoner visningar och häromdagen utsåg Youtube den till årets starkaste annons 2018. Jättekul.

Men "Komma hem" är mer än en jättekul reklamfilm och musikvideo. "Komma hem" är också allvar och ansvarstagande. Den sprider budskapet att Boendeekonomi inte är jättekul för alla. Det finns samhällsgrupper i Sverige som inte har en bostad eller som inte kommer in på bostadsmarknaden, och det finns andra stora samhällsekonomiska problem på bostadsmarknaden. Som en stor aktör på bostadsmarknaden vill vi ta ansvar, påverka och bidra till bättre boende och boendeekonomi för samhället i stort. Exempel på samhällsansvar är vårt arbete tillsammans med andra branschaktörer för att bidra till att socialt utsatta och hemlösa får en bostad. Ett annat exempel är vårt arbete för att minska och motverka de stora problemen på byggarbetsplatserna med svart arbetskraft under oacceptabla arbetsvillkor, vilket undanhåller skatteintäkter för staten och snedvrider konkurrensen i byggbranschen. Tillsammans med branschaktörer arbetar vi för att skapa ett ramverk för banker att ställa krav på hur finansieringen av nybyggnation av bostäder får användas. Ambitionen är att ramverket ska hjälpa till att ta bort svart arbetskraft. Vi bidrar



på detta sätt till att de globala hållbarhetsmålen – Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt och Mål 11: Hållbara städer och samhällen – kan uppnås till 2030.

Ett riktigt högt engagemang

Jag vill tacka alla mina fantastiska kollegor för ett mycket framgångsrikt år. Med vårt höga engagemang kommer vi tillsammans att ta SBAB till nya framgångar. Det är jag övertygad om.

Klas Danielsson

VD SBAB

För mer information, vänligen kontakta:

Klas Danielsson, VD SBAB

Telefon: 08-614 43 01, e-post: klas.danielsson@sbab.se

Mikael Inglander, CFO SBAB

Telefon: 08-614 43 28, e-post: mikael.inglander@sbab.se