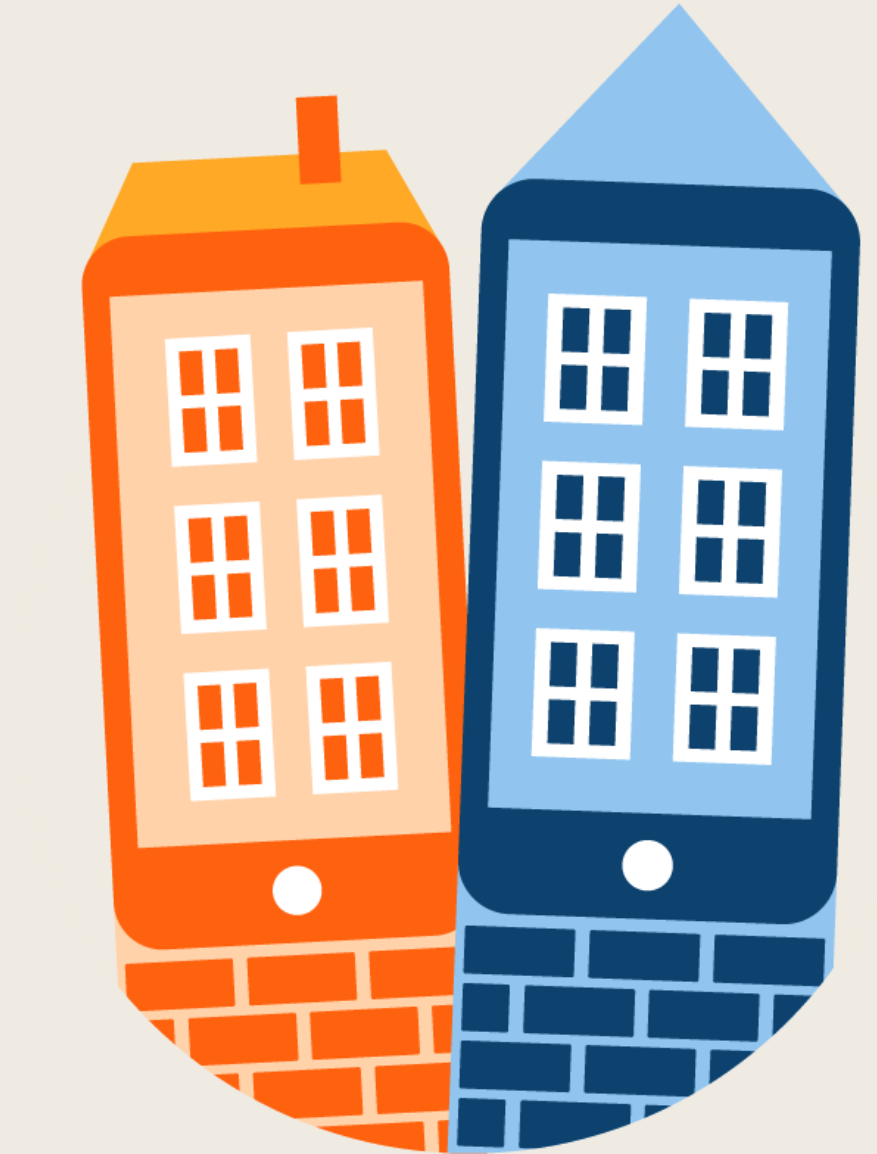


SBAB!

Årsstämma 2023

Jan Sinclair (Styrelseordförande SBAB)

Mikael Inglander (VD SBAB)



Innehåll

1	Ordföranden inleder
2	Verksamhetsutveckling 2022
3	Nu lyfter vi blicken mot 2030



En omvärld i förändring

– Ökade behov att analysera och navigera i en allt mer föränderlig omvärld

Från ideala förhållanden...



...till mer osäkra tider

Omvärld

- Fortsatt osäkerhet kring omvärlds- och konjunkturutvecklingen
- Särskilt fokus på bostadsmarknadens utveckling och potentiella effekter för SBAB:s kunder
- Bankoro i USA och Europa

Verksamheten

- Fortsatt god resultatutveckling och tillväxt trots den ökade osäkerheten
- Minskad marknadstillväxt framöver
- Fortsatt/ökat fokus på inlåning
- Bankskatt

Strategi

- Verksamhetstransformation (bassystembyte, digitalisering, etc.)
- Hållbarhet
- Konkurrenssituationen på bolånemarknaden
- Nu riktar vi blicken mot 2030

Styrelsens sammansättning 2022

– En väl fungerande bolagsstyrning med fokus på god regelefterlevnad, riskhantering & intern styrning och kontroll



Jan Sinclair
(Ordförande)



Jane Lundgren
Ericsson



Lars Börjesson



Jenny Lahrin



Inga-Lill Carlberg



Synnöve Trygg



Leif Pagrotsky



Wenche
Martinussen

- Styrelsen har under 2022 haft åtta ordinarie och fem extrainsatta styrelsemöten
- Styrelsen följer en årsplan som tillgodoser styrelsens behov av information om tex verksamhetens affärsmässiga utveckling, ekonomiska situation, kapitaltäckning, riskhantering och regelefterlevnad

Arbetstagarrepresentanter



Margareta
Naumburg

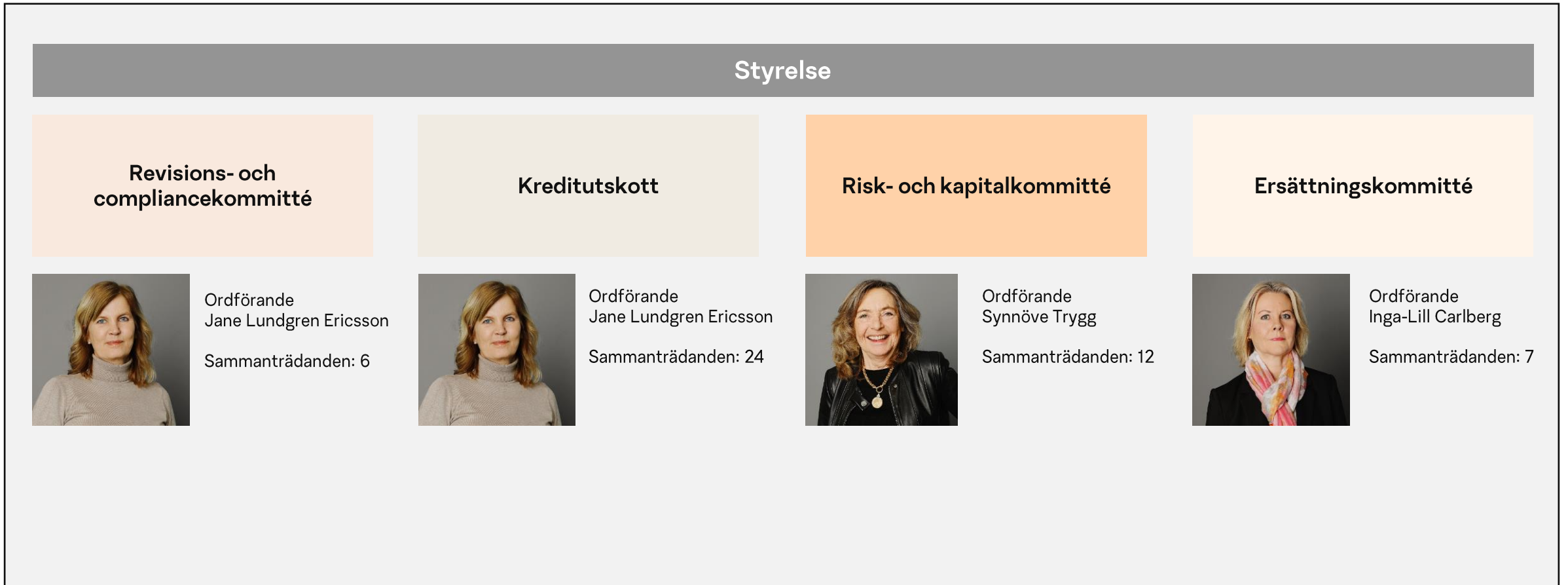


Karin
Neville



Utskott och kommittéer 2022

– En väl fungerande bolagsstyrning med fokus på god regelefterlevnad, riskhantering & intern styrning och kontroll



En stark position trots förändrade förutsättningar

Affären går bra

+9%

Utlåning

Starka finansiella
nyckeltal

10,5%

RoE

32,7%

K/I-tal

Inlåning allt
viktigare

+26%

Inlåning

36%

Inlåningskvot

Stabil
kapitalposition

12,8%

Kärnprimärkapitalrelation

Fortsatt låg risk i
utlåningen

0,07%

Problemlån

0,01%

Kreditförlustnivå

God
likviditetssituation

243%

LCR

132%

NSFR



Innehåll

1

Ordföranden inleder

2

Verksamhetsutveckling 2022

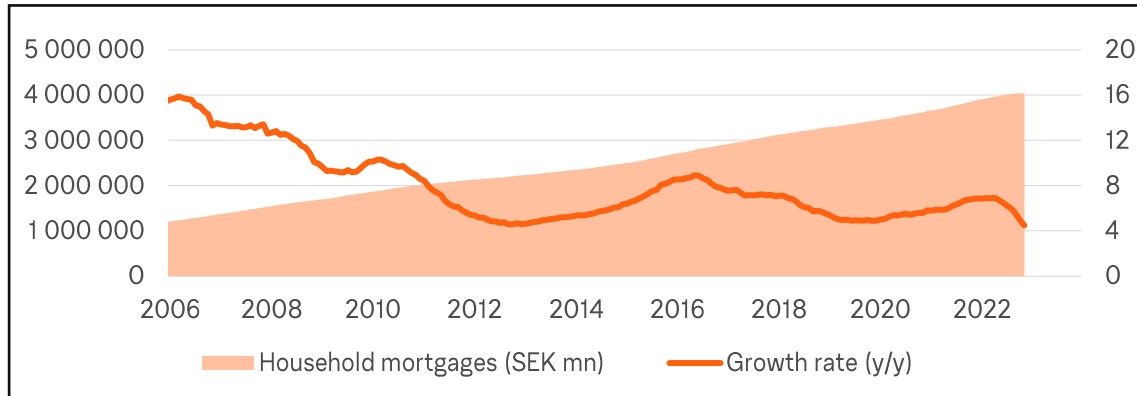
3

Nu lyfter vi blicken mot 2030

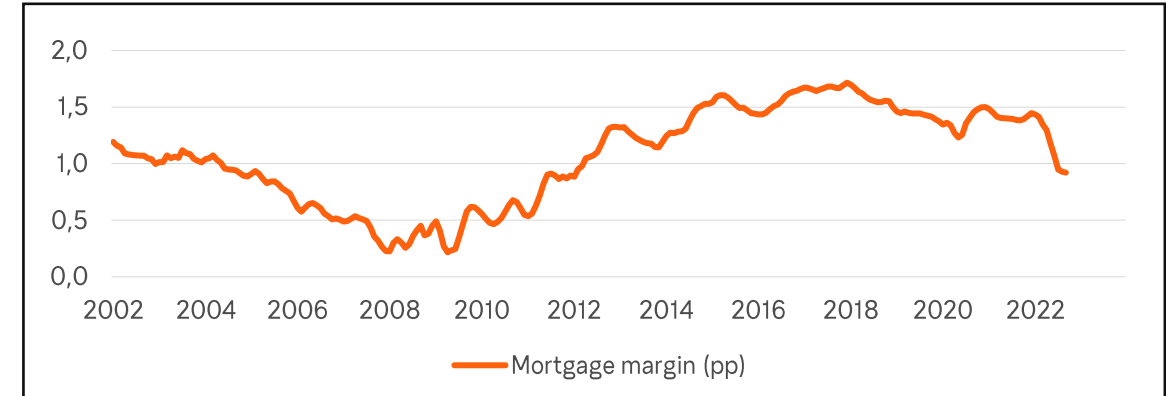


Förändrade marknadsförutsättningar

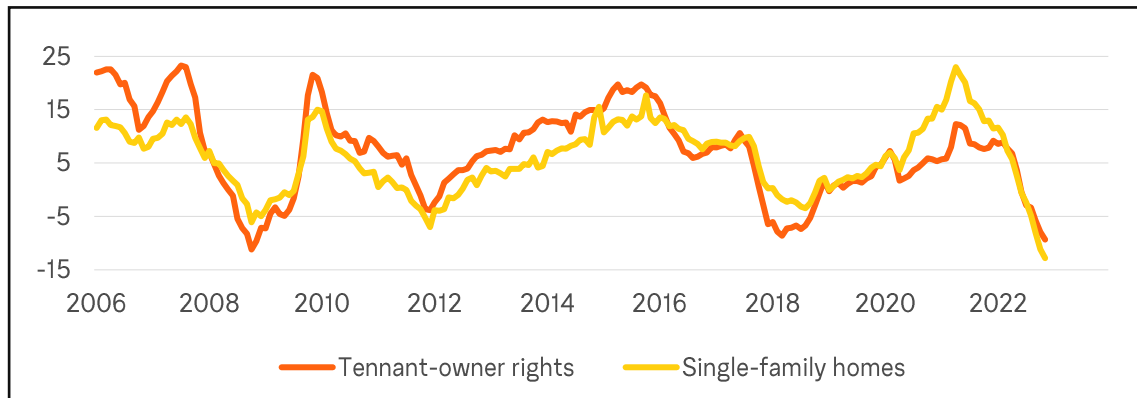
Total hushållsutlåning i Sverige



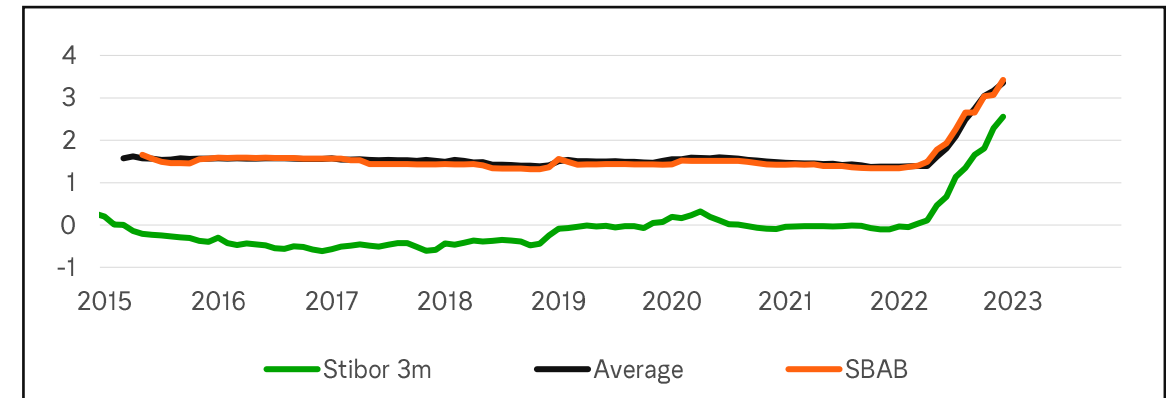
Bruttomarginal för svenska bolån (FI)



Svenska bostadspriser (y/y)

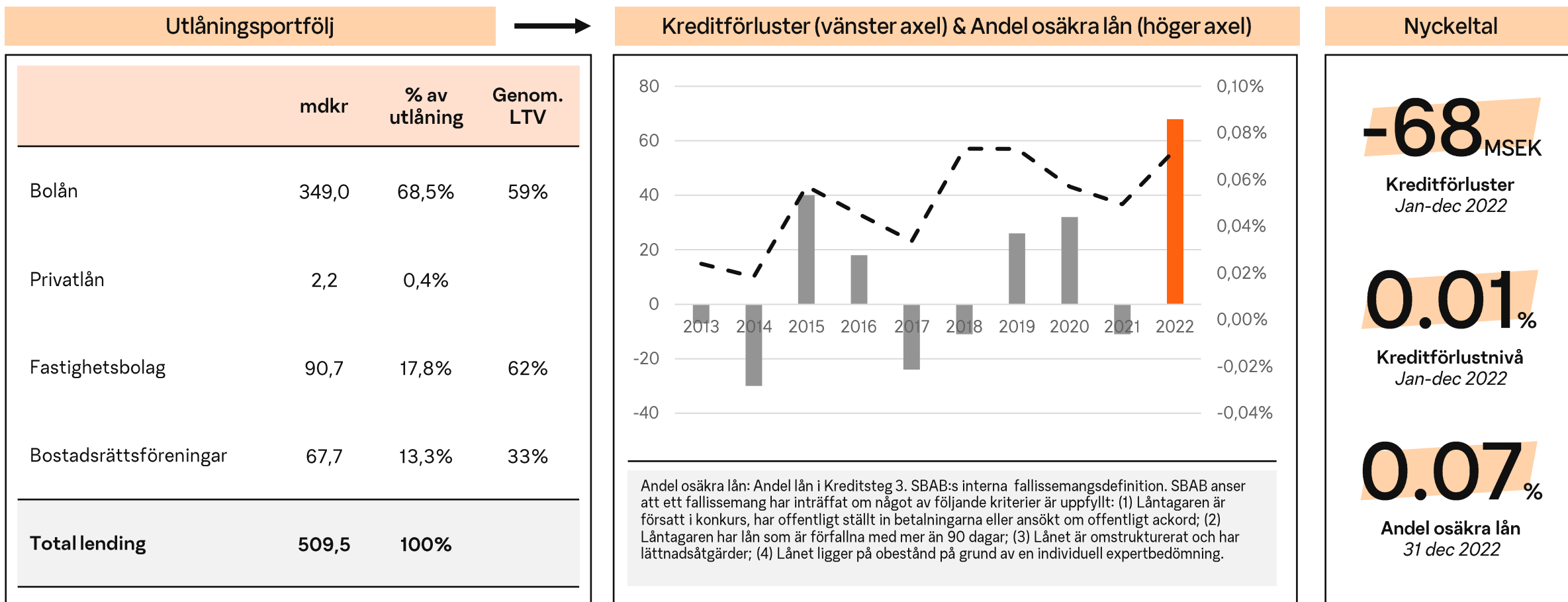


Faktiskt rörlig bolåneränta



Hittills begränsade effekter i siffrorna

– Begränsade effekter i siffrorna från den ökade osäkerheten & ökade kreditförlustreserveringar är i all väsentlighet modelldrivna



Bankoro och påverkan på SBAB

Med anledning av den senaste tidens händelser på bankmarknaderna i USA och Europa

- Kraftig finansiell stress i det globala finansiella systemet i kölvattnet av förtroende- och likviditetsproblem för vissa banker i USA och Schweiz
- Händelserna har föranlett oro för att andra banker ska få problem, vilket resulterat i stor volatilitet på de finansiella marknaderna samt kraftiga rörelser i bankaktier i ett flertal länder



Generellt

- Spridningseffekterna bedöms hittills som begränsade för svenska banker och den svenska finansmarknaden i övrigt enligt utlåtande från Stabilitetsrådet
- Svenska banker lyder under hårdare regelkrav än de aktörer i USA som fått problem. De har därtill goda likviditetsbuffertar och betydande kapitalbuffertar
- De svenska finansiella marknaderna fungerar för närvarande tillfredsställande
- Potentiell påverkan på framtida prissättning av obligationer, framför allt kapitalinstrument

Likviditet

- Starka och stabila likviditetsmått
- Högkvalitativa tillgångar i likviditetsreserven
- Tillämpning av hedgestrategier i förvaltningen av likviditetsportföljen för att mitigera ränte- och valutarisker

Inlåning

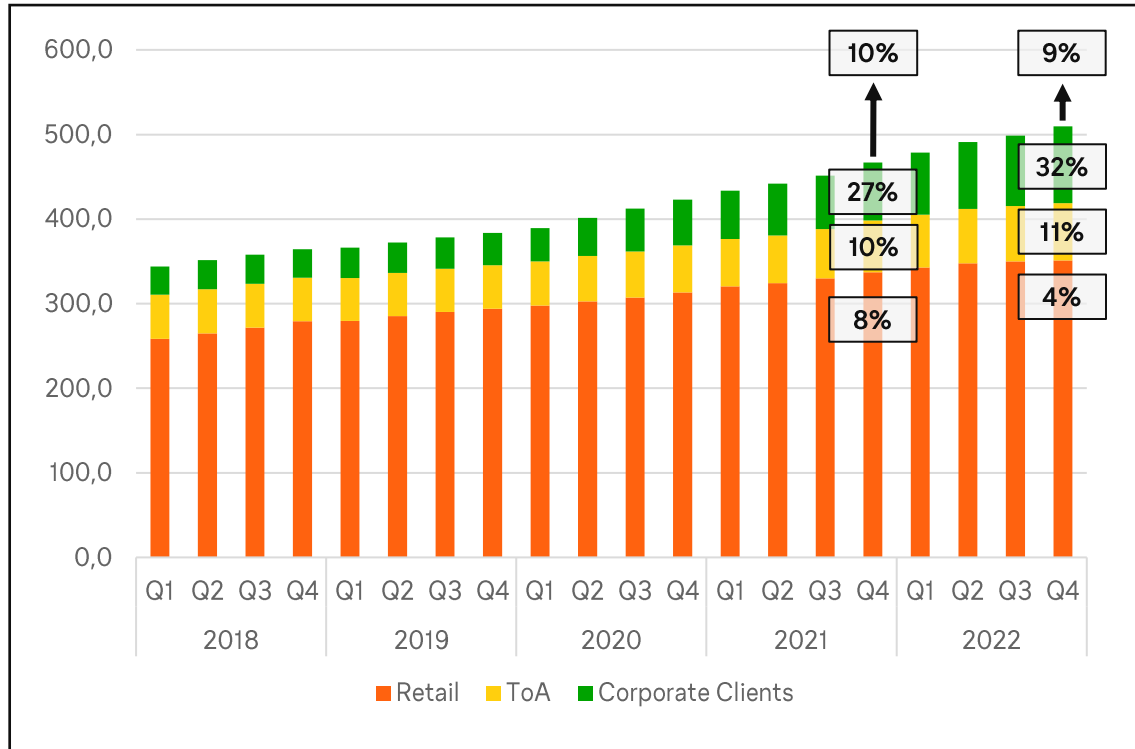
- Stabil och diversifierad inlåningsbas
- Majoriteten av inlåningen inom ramen för den statliga insättningsgarantin



Volymtillväxten fortsatt god

X% = YoY tillväxt

Utlåning (mdkr)



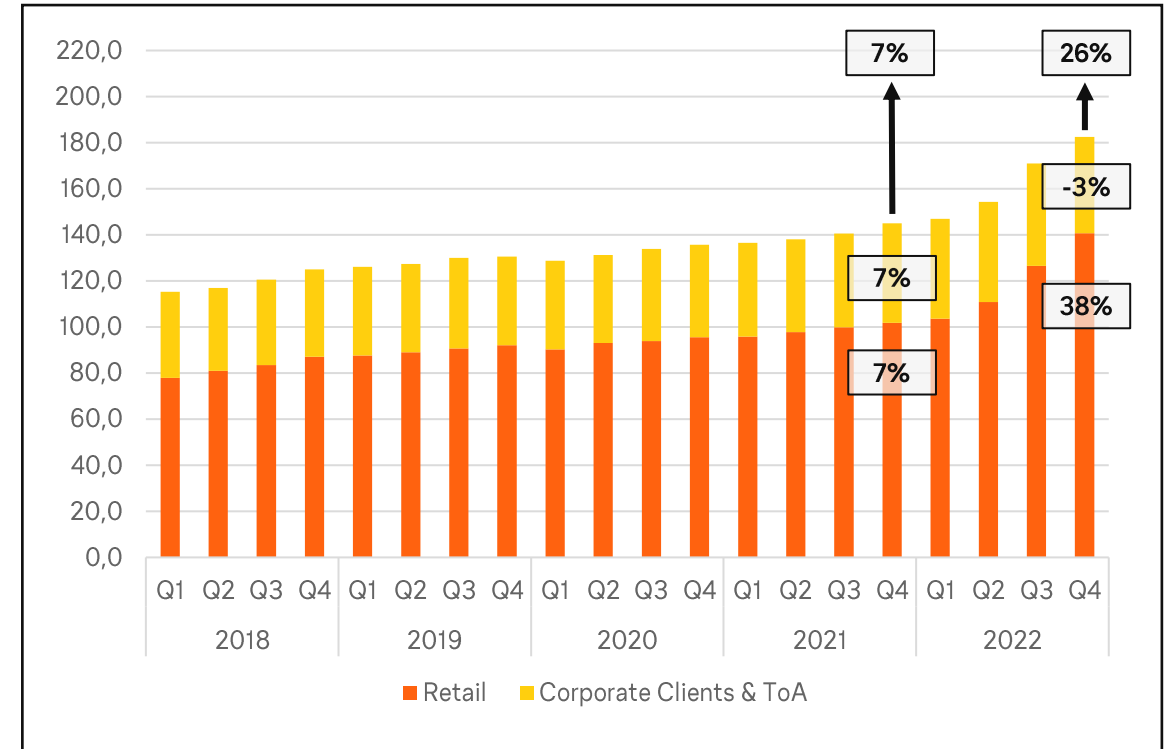
Utlåning (mdkr)
509,5

Privat (mdkr)
351,1

Brf (mdkr)
67,7

Företag (mdkr)
90,7

Inlåning (mdkr)



Inlåning (mdkr)
182,4

Privat (mdkr)
140,7

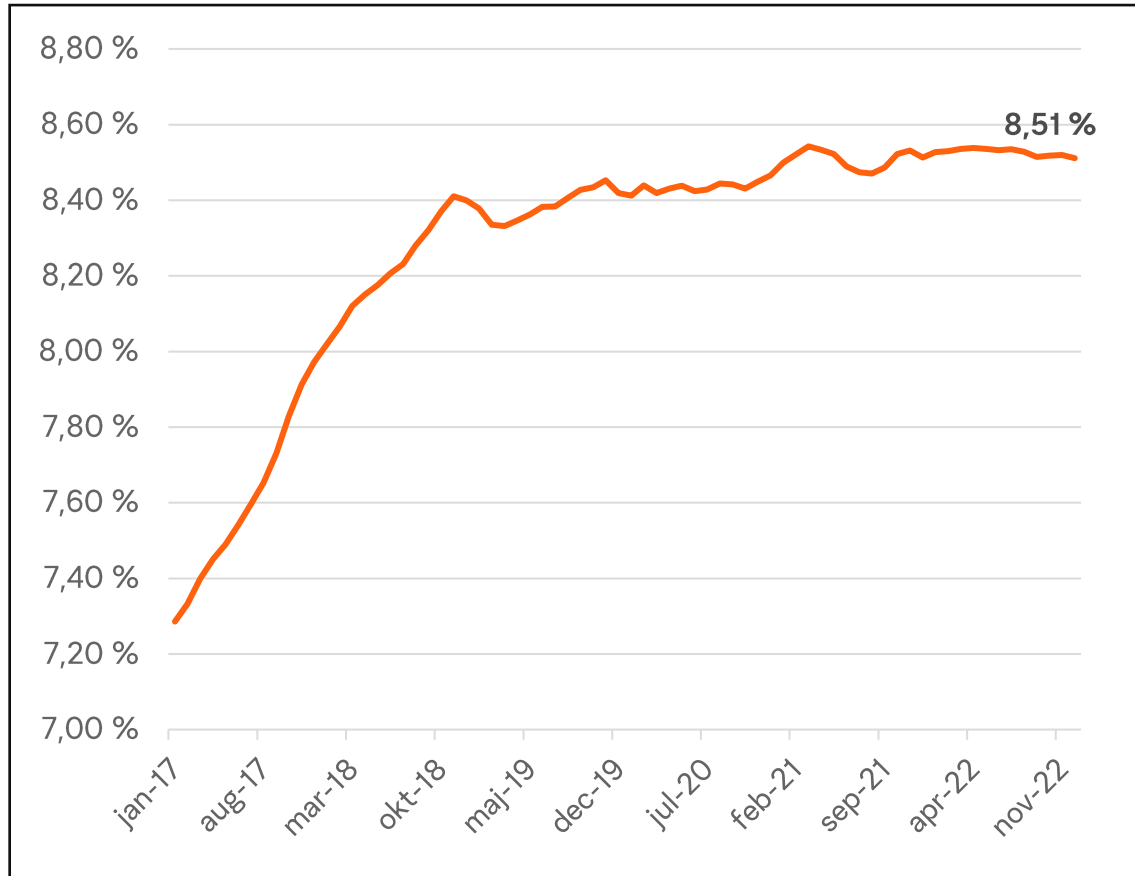
Brf & Företag (mdkr)
41,8

Inlåning/utlåning
36%



Marknadsandelsutveckling utlåning

Marknadsandelar – Bolån

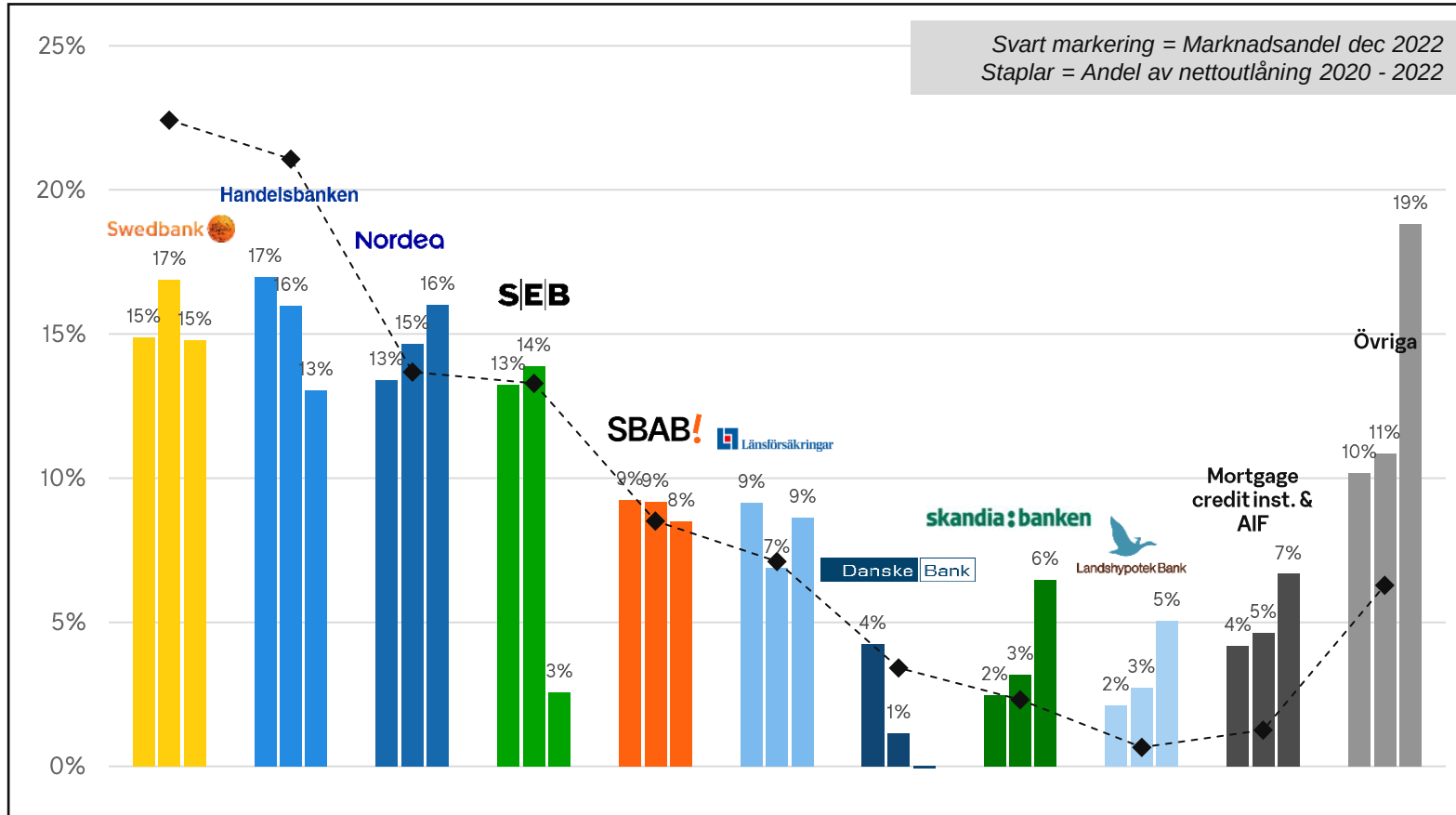


Marknadsandelar – Företag & Brf



Intensiv konkurrens på bolån

Andelar av nettotillväxten på bolånemarknaden 2020-2022

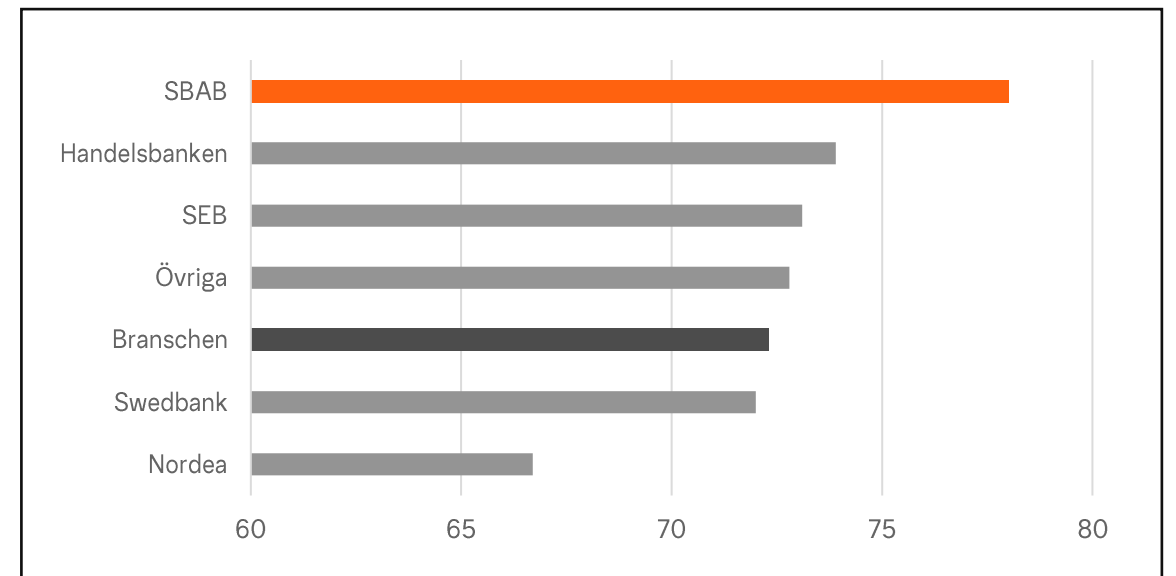
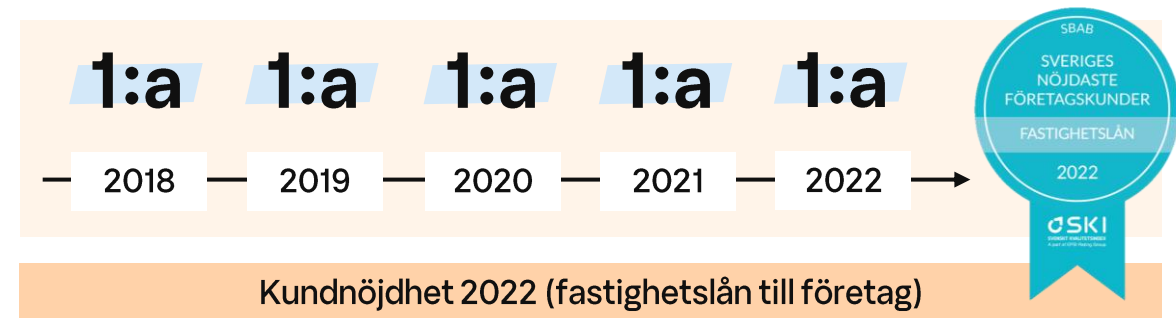
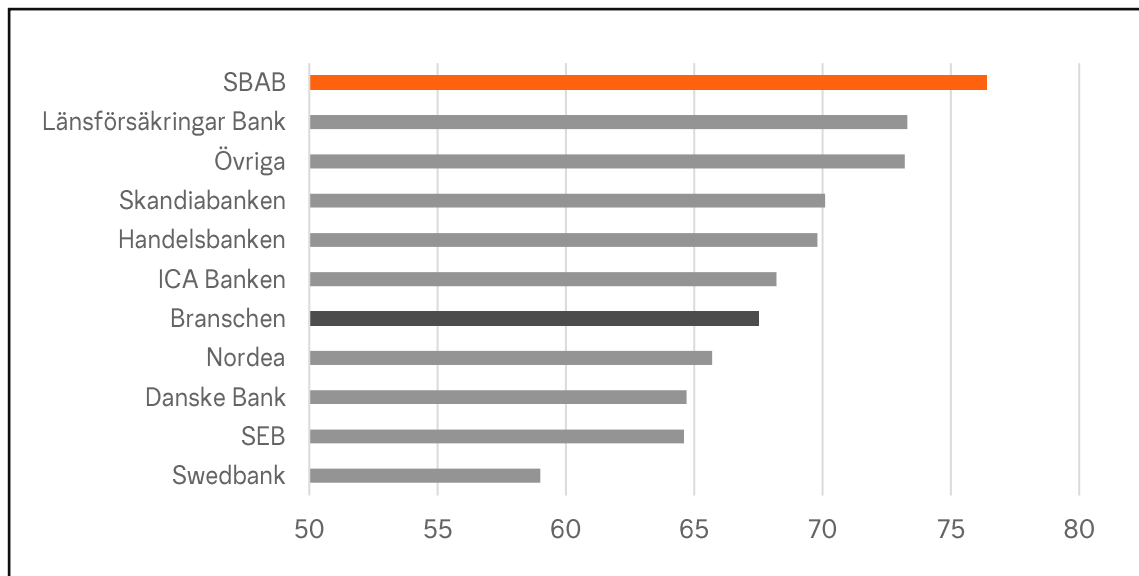
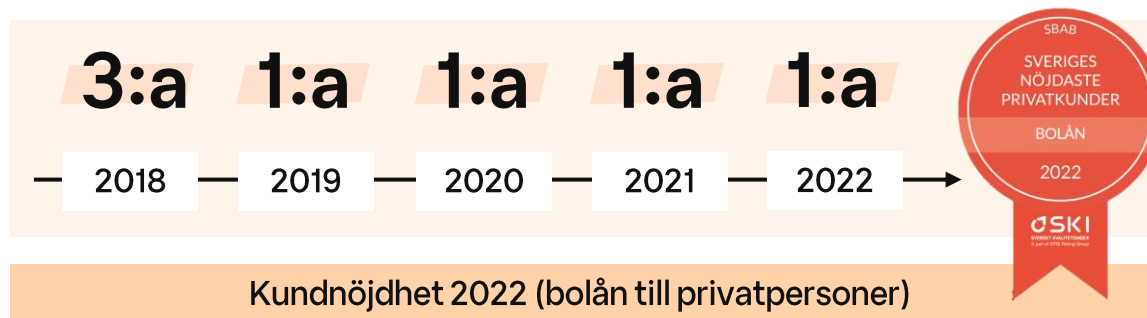


Marknadsdynamik

- Marknaden består i huvudsak av traditionella banker och nischaktörer (såsom SBAB). SBAB är femte största aktören
- Storbankerna har cirka 70 procent av den totala bolånemarknaden. Relationen i marknadsandel mellan storbankerna och nischbankerna har de senaste åren minskat även om gapet fortfarande är stort
- Pris viktigt vid val av bolånebank. Transparens, enkelhet, digitalisering och hållbarhet spelar dock en allt större roll. Anseende och förtroende också väldigt viktigt
- Den årliga (YoY) procentuella kredittillväxten på bolånemarknaden har minskat och uppgick vid utgången av 2022 till 4,2 procent



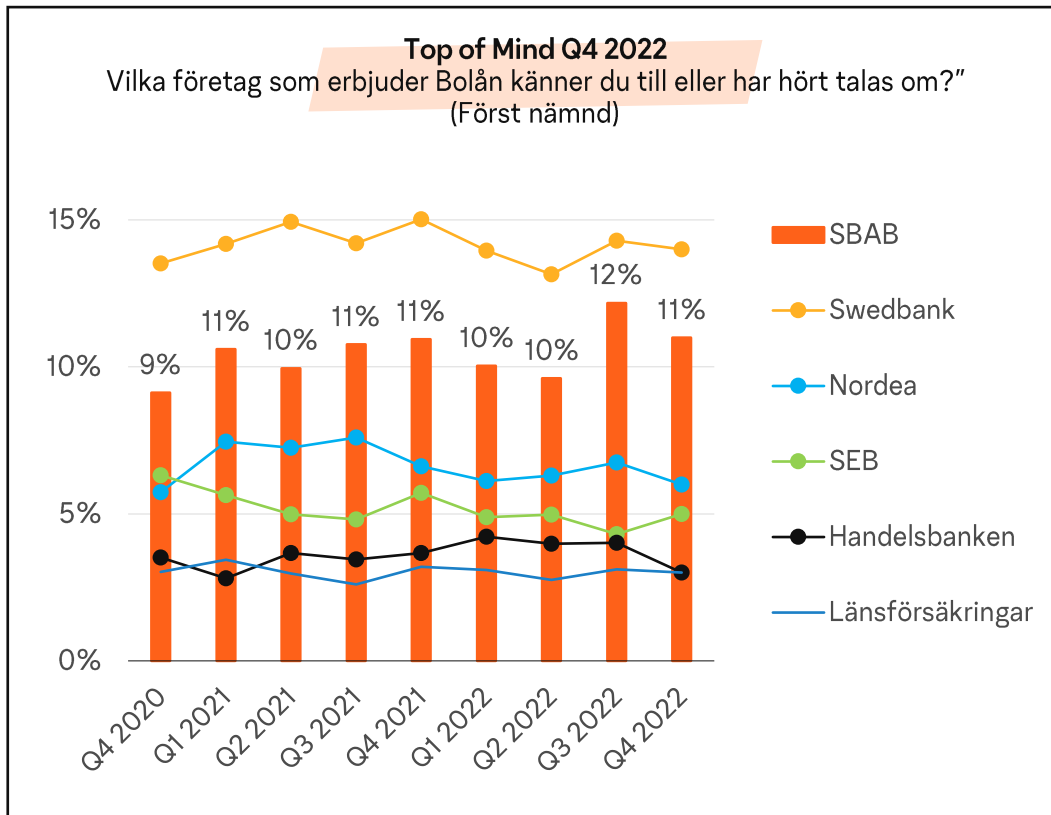
Återigen Sveriges nöjdaste kunder!



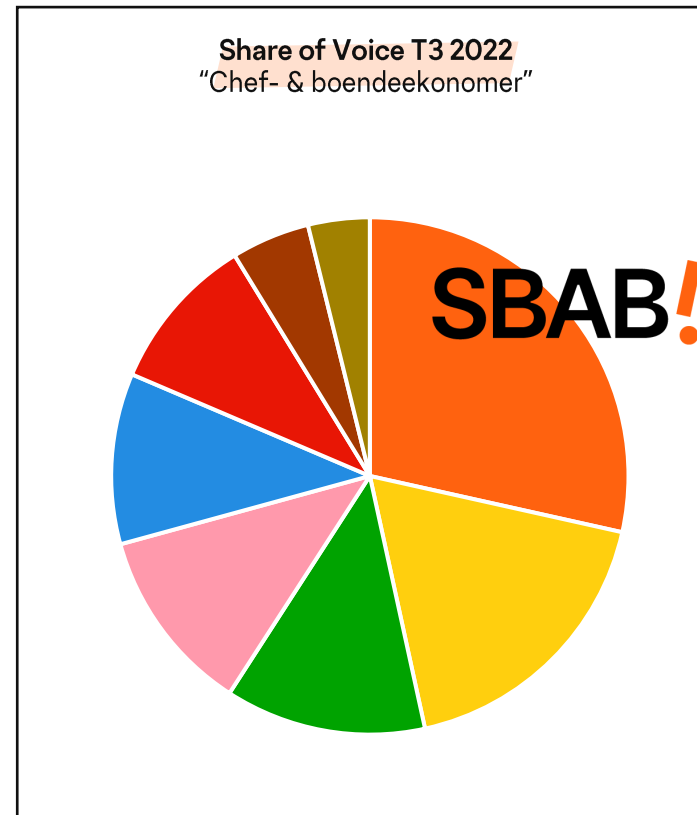
Starkt varumärke & hög kännedom

– Hög varumärkeskännedom (2:a i Sverige) stödjer framtida tillväxtmöjligheter

Hög varumärkeskännedom



Stark medianärvaro



Prisbelönt kommunikation



Bolån och boendeeekonomi utan krångel!

- Bolån är en sällanköpstjänst där kundrelationen är som starkast vid tillfället för bolåneansökan, när någon köper en ny bostad och när bolånet betalas ut. För kunden och för SBAB är det värdefullt med långa relationer.
- Vi vill tillföra kundvärde under hela den tid som ett boende behöver finansieras och bistå våra kunder i hela boenderesan
- Vår (ekosystem) strategi handlar om att skapa ett unikt erbjudande för att nå flera kunder, öka engagemang/lojalitet hos befintliga kunder samt skapa förutsättningar för att vässa vårt erbjudande (via nya datakällor och tillhörande tjänster)

Tjänster inom boende och boendeekonomi

SBAB! booli!
Engångstjänst för SBAB Engångstjänst för booli

Köpa

- ✓ Bolån och bostadsfinansiering
- ✓ Bostadsvärdering
- ✓ Bostadsannonser

Tjänster via
samarbetspartners:

Hemförsäkring

Livförsäkring

Juridisk rådgivning

Elavtal



booli! hittamäklare!
Engångstjänst för booli Engångstjänst för hittamäklare

Sälja

- ✓ Mäklarrekommendationer
- ✓ Bostadsvärdering
- ✓ Bostadsannonser

Tjänster via
samarbetspartners:

Deklarationshjälp



SBAB! boappa!
Engångstjänst för SBAB Engångstjänst för boappa

Bo

- ✓ Omfinansiering
- ✓ Sparande
- ✓ Privatlån
- ✓ Kommunikation- och administrationstjänst för brf:er och boende
- ✓ Styrelseverktyg (brf:er)

Tjänster via
samarbetspartners:

Byggrådgivning



Hållbarhet genomsyrar hela verksamheten

Respekttrappan



Bankinitiativet för en hållbar byggbransch

- Initierat av SBAB 2018
- Bankkrav på ökad kontroll
- Motverkar kriminalitet
- Pilotprojekt pågår
- Planerad lansering VT2023



Grön upplåning

SBAB GROUP GREEN BOND FRAMEWORK 2019



~36 mdkr

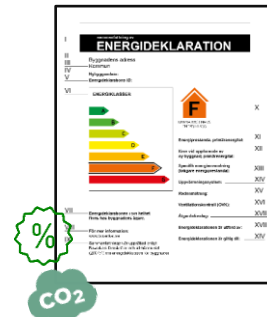


CICERO
Medium Green

Grön utlåning

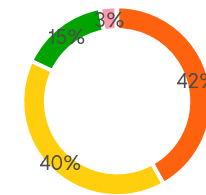
- Gröna bolån
- Gröna investeringslån
- Energilån
- Energieffektiva byggnader
- Nyproduktion

~56 mdkr



Koldioxidutsläpp från vår portfölj

Totala utsläpp Co2
124 098 ton



- Single family homes
- Apartment buildings
- Housing cooperatives
- Holiday homes
- Business/offices



Översikt finansiell utveckling

mnkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	▲
Utlåning, mdkr	509,5	467,0	+9,1 %
Inlåning, mdkr	182,4	145,0	+25,9 %
Räntenetto	4 655	4 114	+13,2 %
Provisionsnetto	12	29	-17 mn
Nettoresultat finansiella transaktioner	-35	-71	-36 mn
Kostnader	-1 529	-1 492	+2,5 %
Kreditförluster	-68	11	+79 mn
Påförda avgifter (res.avgift och riskskatt) (ny rad per 2022)	-445	-	-
Rörelseresultat	2 639	2 641	-0,1 %
K/I-tal, %	32,7 %	36,2%	-3,5 pe
Avkastning på eget kapital, %	10,5 %	11,1%	-0,6 pe
Avkastning på eget kapital, exkl. bankskatt, %	11,5 %	n/a	-
Kreditförlustnivå, %	0,01 %	0,00%	+0,01 pe
Kärnprimärkapitalrelation, %	12,8 %	13,5%	-0,7 pe



Ekonomiska mål från ägaren

	Mål 2022	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018
Lönsamhet: Avkastning på eget kapital över tid	≥10 %	10,5 %	11,1 %	10,8 %	11,7 %	12,1 %
Utdelning: Ordinarie utdelning av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur	≥40 %	40 % (föreslagen)	40 %	0 %	0 %	40 %
Kapitalisering: Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet	Kärnprimärkapital- relation: ≥0,6 %	2,6 %	4,3 %	5,4 %	2,4 %	2,5 %
	Total kapital- relation: ≥0,6 %	3,0 %	4,2 %	5,4 %	5,2 %	4,0 %



Innehåll

1 Ordföranden inleder

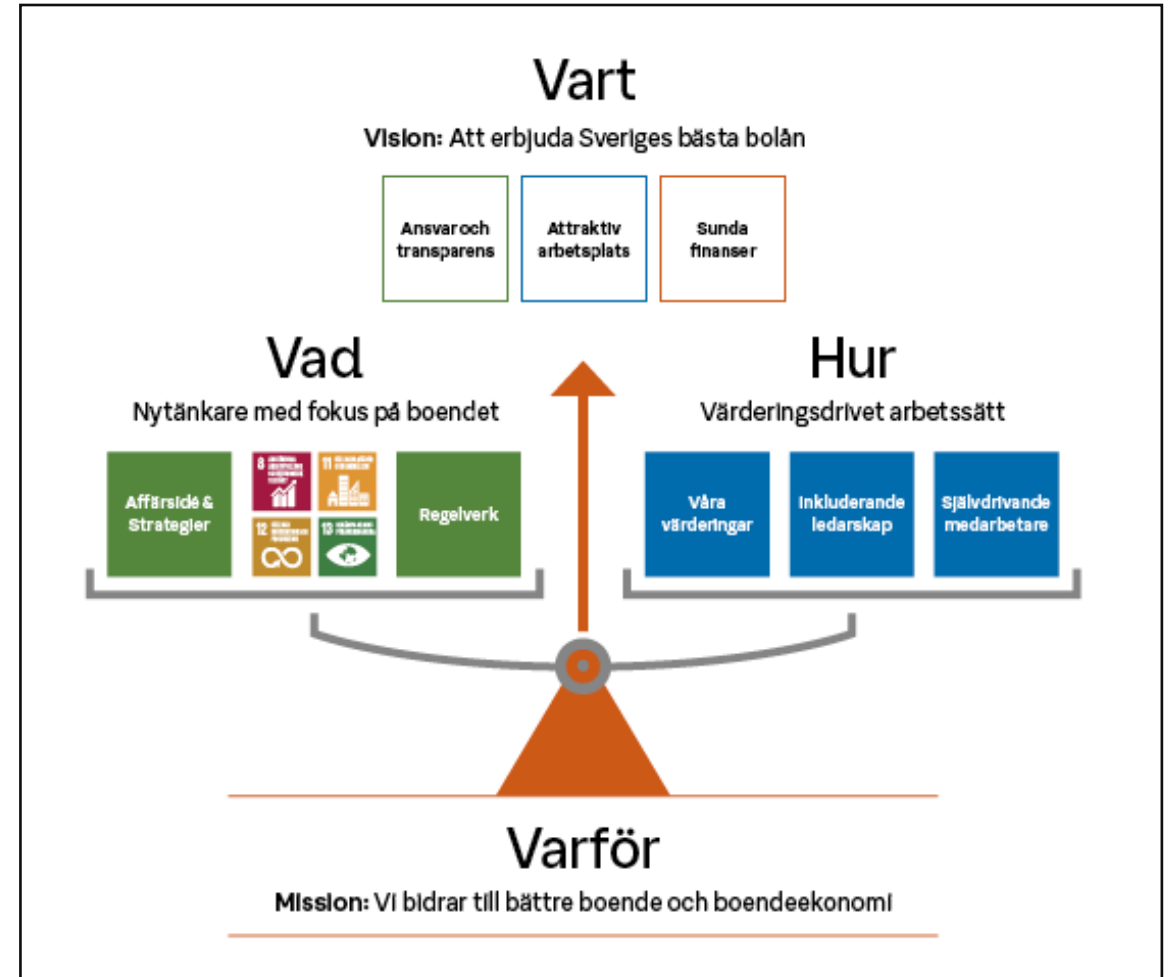
2 Verksamhetsutveckling 2022

3 Nu lyfter vi blicken mot 2030



SBAB:s hållbara styrmodell

Omvärld & trender

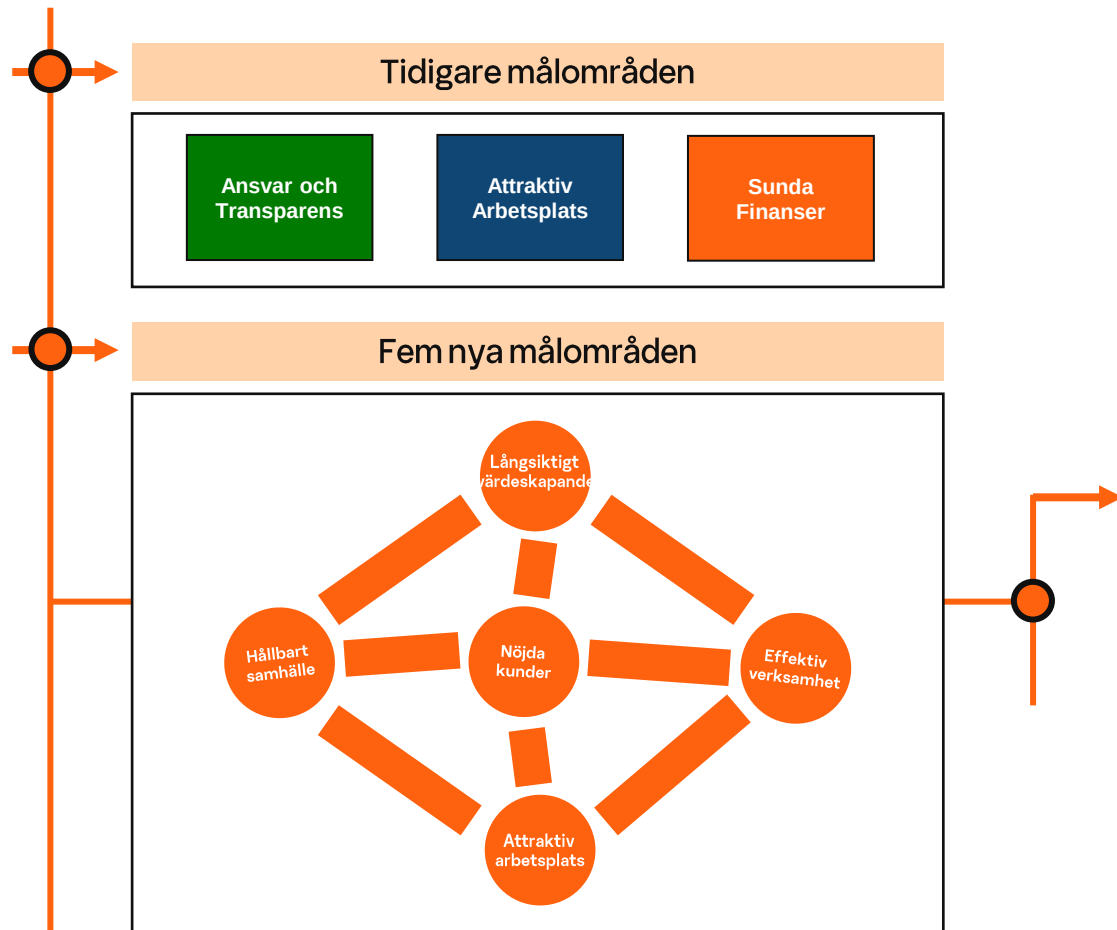


SBAB:s hållbara affärsmål 2022

		Mål 2022	Resultat 2022
Ansvar & transparens 	Hållbarhet: Hållbarhetsindex, placering i varumärkesundersökning	Topp 3	2:a
	Transparens: Andel kunder som anser att SBAB har ett erbjudande som är tydligt och enkelt att förstå	n/a	78 %*
	Kundnöjdhet: Sveriges nöjdaste bolån- och fastighetslånkunder enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI)	Topp 3	1:a
		Topp 3	1:a
Attraktiv arbetsplats 	Jämställdhet & mångfald: Jämställdhet mellan kvinnor/män i ledande positioner (inom spannet)	45-55%	47/53 %
	Medarbetarupplevelse: Andel medarbetare som anser att SBAB allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats	n/a	4,4**
	Engagerade medarbetare: Total Trust Index i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning	n/a	4,2**
Sunda finanser 	Lönsamhet: Avkastning på eget kapital över tid	≥ 10%	10,5 %
	Utdelning: Ordinarie utdelning av årets vinst efter skatt med beaktande av koncernens kapitalstruktur	≥ 40%	40 %
	Kapitalisering: Kärnprimärkapitalrelation och total kapitalrelation över det av Finansinspektionen kommunicerade regelkravet	≥ 0.6%	2,6 %
		≥ 0.6%	3,0 %



Nya långsiktiga mål mot 2030



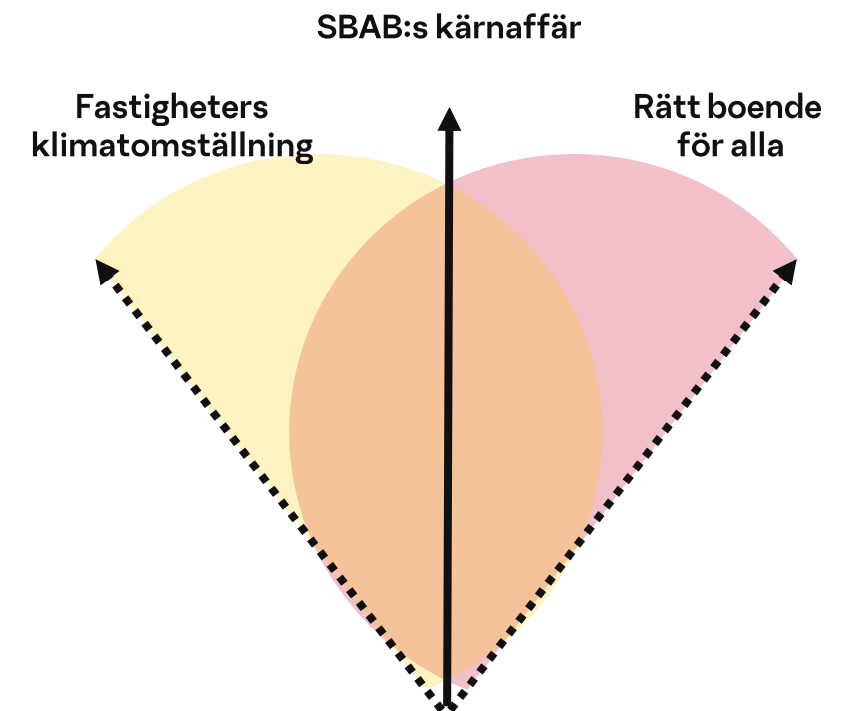
Målområde	Mål 2030
Långsiktigt värdeskapande	• Avkastning på eget kapital: 10%
Hållbart samhälle	• Utsläppsreduktion: -50% (till 2038)
Nöjda kunder	• Marknadsandel Bolån: 10% • Marknadsandel Fastighetslån företag: 20% • Marknadsandel Brf-lån: 15%
Effektiv verksamhet	• K/I-tal: <30%
Attraktiv arbetsplats	• Engagemangsindex: ≥4



Förädlad strategi med sikte på 2030

- Vi har en grundmurad tro på vår kärnaffär. Vi ska fortsätta växa hållbart i samtliga affärsben
- Närmst vår kärnaffär ser vi utöver in- och utlåning två kluster av omvärldstrender som vi vill adressera tydligare; Klimatomställningen & ökad diversifiering av boendebehov
- Vi kompletterar därför våra affärsstrategier med två fokusområden
 - Fastigheters klimatomställning
 - Rätt boende för alla
- Vi arbetar med affärsutveckling i alla tre riktningar för att;
 - Ta tillvara på möjligheter i form av adderade kundvärden för befintlig affär och nya intäktsströmmar & skaffa ökad beredskap för hot från närliggande konkurrenter och affärsmodeller

"SBAB:s strategiska spelplan"



Tack!



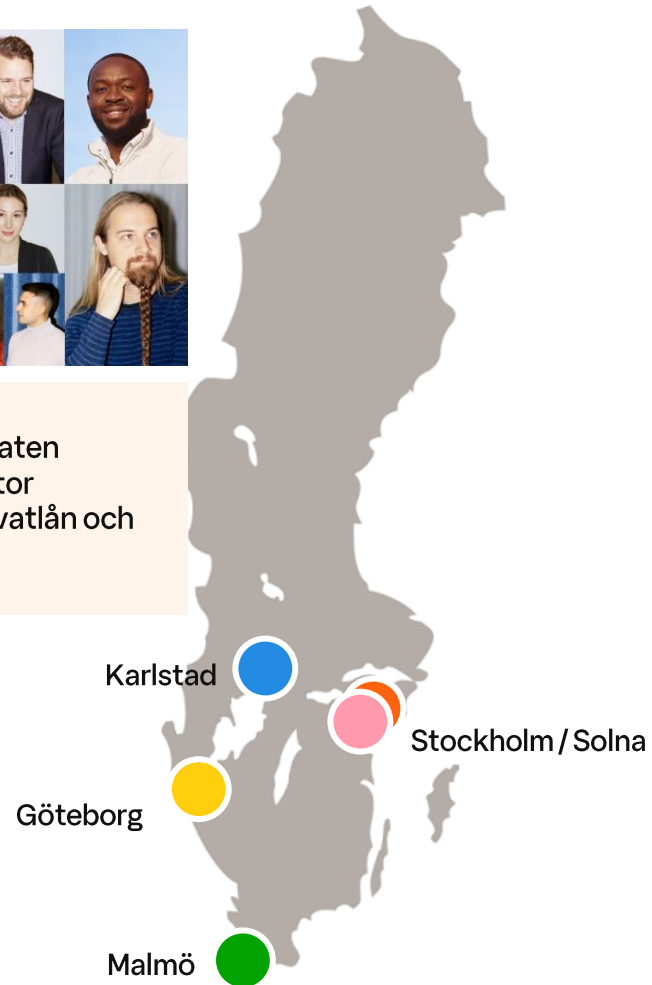
Appendix



SBAB i korthet



- Grundades 1985
- 100 % ägt av svenska staten
- 863 anställda och 5 kontor
- Bolån, fastighetslån, privatlån och sparkonton



Total utlåning, mdkr

509

Total inlåning, mdkr

182

Affärsområde Privat

Affärsområde Privat erbjuder tjänster inom boende och boendeekonomi såsom lån- och sparprodukter, försäkringsförmedling, bostadssök-tjänster och fastighetsmäklartjänster. Kärnprodukten är bolån.

SBAB!

hittamäklare!
En tjänst från SBAB

booli!
En tjänst från SBAB

boappa!
En tjänst från SBAB

Affärsområde Företag & Brf

Affärsområde Företag & Brf (bostadsrättsföreningar) erbjuder bostadsfinansieringslösningar till fastighetsbolag, bostadsutvecklare och bostadsrättsföreningar samt sparkonto till företag och organisationer.



Affärsområde Privat

- Affärsområde Privat erbjuder tjänster inom boende och boendekonomi, såsom lån- och sparprodukter, försäkringsförmedling, bostadssöktjänster och fastighetsmäklartjänster. Kärnprodukten är bolån (5:e störst i Sverige)
- Verksamheten bedrivs under varumärkena SBAB, Booli, HittaMäklare och Boappa
- Vår servicemodell är helt digital och vi möter våra kunder och användare i våra appar, webb och per telefon. Vi har inget kontorsnätverk, och i alla kanaler möter vi våra kunder med expertis, kunskap och service av hög kvalitet
- Våra privatkunder återfinns främst i områden kring Stockholm, Göteborg och Malmö samt i andra universitets- och tillväxtorter

SBAB!

booli!
En tjänst från SBAB

hittamäklare!
En tjänst från SBAB

boappa!
En tjänst från SBAB

Utlåning (mdkr)

351,1

Marknadsandel bolån

8,51%

Antal bolånekunder

292 000

Inlåning (mdkr)

140,7

**Sveriges nöjdaste
bolånekunder fyra år i rad!**



Affärsområde Företag & Brf

- Affärsområde Företag & Brf (bostadsrättsföreningar) erbjuder bostadsfinansieringslösningar till fastighetsbolag, bostadsutvecklare och bostadsrättsföreningar samt sparkonto till företag och organisationer
- Finansiering av flerbostadshus, såväl befintliga som under nybyggnation
- SBAB erbjuder personlig service till våra kunder som är koncentrerade till tillväxtregionerna kring våra kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö

**Sveriges nöjdaste
kunder fem år i rad!**



Fastighetsbolag

Utlåning (mdkr)

90,7

Marknadsandel

17,38%

Bostadsrättsföreningar

Utlåning (mdkr)

67,7

Marknadsandel

10,69%

SBAB:s företagsledning



Mikael Inglander
VD



Sara Davidgård
CRO



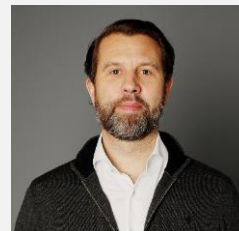
Kajsa Ekehult
t.f. HR-chef



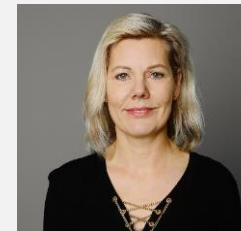
Peter Svensén
CFO



Johan Prom
Chef Affärsområde
Privat



Robin Silfverhielm
CXO



Malou Sjörin
Chef Hållbarhet,
Marknad &
Kommunikation



Kristina Tänneryd
t.f. Chef
Affärsspecialister



Marko Ivanic
CTO



Stefan Andersson
Chef Affärsområde
Företag & Brf

SBAB!

Långsiktigt klimatmål mot 2038

Långsiktigt science-based klimatmål* att reducera utsläppsintensiteten (kg CO_{2e})

Mål 2038:

-50%

Carbon Risk Real Estate Monitoring (CRREM)

Målet baseras på lands- och branschspecifik avkolningskurva (kg CO_{2e} per m²)

Byggnadstyp	Baslinje för finansierade utsläpp (2022)	2038 mål	Kurva
Villor	8.7	3.6 (-58%)	CRREM
Fritidshus	9.1	3.6 (-60%)	CRREM
Lägenheter	6.3	3.3 (-48%)	CRREM
Flerbostadshus	5.0	3.3 (-34%)	CRREM
Kommersiella fastigheter	11.9	7.7 (-35%)	CRREM
Totalt	7.5	3.75 (-50%)	CRREM

Scope 3

CO2

CO2

CO2

- IT utrustning
- Kopieringspapper
- Avfall
- Arbetsresor
- Energiförbrukning i data center
- Etc.

Scope 2

- Energiförbrukning, fjärrvärme/kyla till kontor

Upstream

Scope 3

CO2

CO2

CO2

CO2

SBAB!

Utlåning

Brf:er

Fritidshus

Flerfamiljshus

Villor



**Totala Co2 utsläpp
124,098 ton Co2**

Downstream

