

Pressmeddelande 2023-02-07

SBAB:s bokslutskommuniké 2022

SBAB:s bokslutskommuniké för 2022 finns nu tillgänglig på www.sbab.se/IR.

Fjärde kvartalet 2022 (tredje kvartalet 2022)

- Riksbanken beslutade i november höja styrräntan ytterligare till totalt 2,50 procent.
- Under kvartalet fortsatte bostadspriserna att falla på bred front i hela landet.
- Den totala utlåningen ökade under kvartalet med 2,2 procent till 509,5 mdkr (498,6). Den totala inlåningen ökade med 6,7 procent till 182,4 mdkr (171,0).
- Rörelseresultatet minskade med 7,2 procent till 686 mnkr (739), främst hänförligt till ökade kostnader samt ett mer negativt utfall för nettoresultat av finansiella transaktioner.
- Räntenettot ökade till 1 328 mnkr (1 155), främst hänförligt till ökade inlåningsvolymerna och inlåningsmarginalerna. Marginalerna på utlåningen påverkade posten negativt.
- Kreditförluster (netto) uppgick till 19 mnkr (20).
- Påförda avgifter uppgick till 112 mnkr (111), varav riskskatten utgjorde 65 mnkr (65) och resolutionsavgiften 45 mnkr (46).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 10,5 procent (11,7) och K/I-talet uppgick till 34,8 procent (29,4).
- SBAB har fortsatt Sveriges nöjdaste enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI), både vad gäller bolån till privatpersoner samt fastighetslån till företag och bostadsrättsföreningar.
- SBAB har fått tillstånd av FI att använda nya PD-modeller för både hushålls- och företagsexponeringar inom IRK.

Januari–december 2022 (Januari–december 2021)

- Den totala utlåningen ökade med 9,1 procent till 509,5 mdkr (467,0). Den totala inlåningen ökade med 25,9 procent till 182,4 mdkr (145,0).
- Rörelseresultatet minskade marginellt med 0,1 procent till 2 639 mnkr (2 641), främst hänförligt till den per 2022 införda riskskatten.
- Räntenettot ökade till 4 655 mnkr (4 114), främst hänförligt till ökade utlånings- och inlåningsvolymerna.
- Under det första kvartalet 2022 tillfördes en ny rapporteringsrad i resultaträkningen, påförda avgifter. Inom påförda avgifter ingår den nya svenska riskskatten, liksom resolutionsavgiften, vilken tidigare rapporterades inom räntenettot. Påförda avgifter uppgick för året till 445 mnkr (–), varav riskskatten utgjorde 261 mnkr (–) och resolutionsavgiften 184 mnkr (172).
- Kreditförlusterna (netto) uppgick till 68 mnkr (positivt 11), främst hänförligt till ökade kreditförlustreserveringar med anledning av det förändrade omvärldsläget.
- Avkastning på eget kapital uppgick till 10,5 procent (11,1) och K/I-talet till 32,7 procent (36,2). Avkastning på eget kapital exklusive riskskatt uppgick till 11,5 procent.
- Kärnprimärkapitalrelationen uppgick vid utgången av 2022 till 12,8 procent (13,5).
- Styrelsens utgångspunkt avseende vinstdisposition för 2022 är att föreslå utdelning om 832 mnkr, motsvarande 40 procent av koncernens resultat efter skatt i enlighet med SBAB:s utdelningspolicy.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Finansiell information

	2022	2022	2022	2021
	Kv 4	Kv 3	Jan–dec	Jan–dec
Total utlåning, mdkr	509,5	498,6	509,5	467,0
Total inlåning, mdkr	182,4	171,0	182,4	145,0
Räntenetto, mnkr ¹⁾	1 328	1 155	4 655	4 114
Nettoreultat av finansiella transaktioner, mnkr	–79	72	–35	–71
Kostnader, mnkr	–437	–363	–1 529	–1 492
Kreditförluster, netto, mnkr	–19	–20	–68	11
Påförda avgifter; Riskskatt och resolutionsavgift ¹⁾	–112	–111	–445	–
Rörelseresultat, mnkr	686	739	2 639	2 641
Avkastning på eget kapital, %	10,5	11,7	10,5	11,1
K/I-tal, %	34,8	29,4	32,7	36,2
Kärnprimärkapitalrelation, %	12,8	12,8	12,8	13,5

1) Under det första kvartalet 2022 tillfördes en ny rapporteringsrad i resultaträkningen, påförda avgifter, placerad efter raden kreditförluster, netto. Inom påförda avgifter ingår den nya svenska riskskatten, liksom resolutionsavgiften, vilken tidigare rapporterats inom räntenettet. Detta gör att jämförbarheten i räntenettet påverkas i förhållande mot tidigare år.

Kommentar från Mikael Inglander:

Det fjärde kvartalet präglades fortsatt av hög global inflation och kraftfulla räntehöjningar från centralbanker. Riksbanken har under 2022 höjt styrräntan med sammanlagt 2,50 procentenheter. Aktiviteten på bostadsmarknaden har minskat påtagligt under 2022 och prisutvecklingen var fortsatt negativ under det fjärde kvartalet. SBAB:s resultat för helåret 2022 var trots de utmanande omständigheterna starkt, med god volymtillväxt och fortsatt Sveriges nöjdaste kunder.

Det har varit ett minst sagt annorlunda år. Kriget i Ukraina fortgår med full kraft och fortsätter att orsaka enormt mycket mänskligt lidande. Situationen är på alla sätt djupt beklaglig. Trots att kriget pågått sedan februari 2022 syns inga tecken på fredssamtal eller nedtrappning. Tvärtom. Sanktioner har inte fått Ryssland att ändra kurs. Däremot har motåtgärder bidragit till snabbt stigande och volatila priser på framför allt energi och livsmedel. Det är svårt, om inte omöjligt, att med säkerhet säga hur länge dessa faktorer kommer att påverka den ekonomiska utvecklingen.

På hemmaplan har sysselsättningen ökat under året och arbetslösheten fortsätter att ligga på låga nivåer. Hushållens köpkraft har dock försvagats till följd av den höga inflationen – inflationstakten har under 2022 stigit till nivåer som inte skådats på fler decennier. Detta har föranlett ett flertal styrräntehöjningar från Riksbanken, vilket har fått stora effekter på bland annat bostadsmarknaden. Trots att en återgång till ett ur ett historiskt perspektiv mer normalt ränteläge har legat i korten under en lång tid har hastigheten och storleken på de senaste tidens ränteuppgångar överraskat många. Det kommer sannolikt att vara ett utmanande 2023 för både hushåll och företag, men vi tror och hoppas

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamäklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



att vi får se en inflationsutveckling som faller tillbaka. Det finns redan vissa ljusglimtar från olika insats- och råvarumarknader.

Förändrade förutsättningar för hushållen

Priserna på både lägenheter och villor har fallit brant under året. Störst har priset varit för villor. Den främsta förklaringen till nedgången handlar om ökade bolåneräntor. Bostadspriserna förväntas enligt SBAB:s senaste prognos falla med sammanlagt drygt 20 procent från toppen till botten. På årsbasis förväntas de därefter stabiliseras från och med 2024. I händelse av en mer negativ utveckling på arbetsmarknaden och varaktigt höga elpriser kan naturligtvis bostadsprisfallet bli större. Utvecklingen bör ses i relation till de senaste årens kraftiga prisuppgångar. Därtill förväntas bostadsbyggandet minska kraftigt framöver.

Trots osäkerheten och marknadsutvecklingen har vi inte noterat några direkta väsentliga förändringar i kreditkvaliteten i vår utlåningsportfölj. Det är en tydlig styrka för vår balansräknings sammansättning med bostäder som huvudsakliga tillgång. Kreditförlusterna uppgick för helåret till 68 mnkr, motsvarande 0,01 procent av den totala utlåningen, och består i all väsentlighet av modelldrivna kreditförlustreserveringar. Kreditkvalitet är ett ytterst viktigt område för oss och vi fortsätter att följa utvecklingen på marknaden noggrant.

Vi har ett långsiktigt ansvar att säkerställa att våra kunder klarar av att betala sina räntor och amorteringar, ett ansvar som vi tar på största allvar. Under året har vi löpande analyserat utlåningsportföljen och gjort nödvändiga justeringar i våra villkor i kreditgivningen till såväl privatpersoner som företag och bostadsrättsföreningar för att bättre återspegla de rådande marknadsförutsättningarna. Hushållens utgifter har ökat kraftigt i takt med de stigande räntorna. Parallellt har el- och energipriserna fortsatt att öka samtidigt som mat, insatsvaror och tjänster blivit allt dyrare. Ur ett längre historiskt perspektiv har hushållen spenderat en betydligt större andel av inkomsterna på boende än vad de gör idag och har gjort under de senaste åren. Vi förväntar oss att denna nivå kommer att öka framöver, inte minst med anledning av de högre räntekostnaderna.

Fortsatt Sveriges nöjdaste kunder

Vi växer och tar marknadsandelar. Vi är ödmjuka över att så många kunder vänder sig till SBAB för att låna pengar för att finansiera bostäder. Det, om något, är ett fullgott kvitto på att våra kunder uppskattar vårt erbjudande med bra villkor, enkelhet, transparens och hög tillgänglighet. Under 2022 ökade vår utlåning med 9,1 procent till totalt 509,5 mdkr. I december fick vi reda på att vi för fjärde året i följd har Sveriges nöjdaste bolånekunder enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI). Samtidigt fick vi reda på att vi – för femte året i följd – har högst kundnöjdhet inom fastighetslån till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag. Det gör mig väldigt stolt att vi på olika sätt lyckas vara där för våra kunder såväl i goda som mer utmanande tider. Det är av högsta prioriterat att bibehålla vår höga kundnöjdhet.

Utlåningen till privatpersoner ökar, men konkurrensen har hårdnat

Utlåningen till privatpersoner ökade under året med cirka 4 procent till totalt 351,1 mdkr. Den totala marknadstillväxten för bostadskrediter har haft en avtagande trend under året i takt med utvecklingen på bostadsmarknaden. Den låg i november på 4,5 procent, i termer av 12-månaderstal, vilket är en stor nedgång jämfört med 6,8 procent i januari. Tillväxttakten för bolån förväntas sjunka något ytterligare framöver för att under helåret 2023 ligga på närmare 4 procent. Därtill har antalet aktörer på marknaden ökat betydligt under senare år. Allt annat lika bör konsekvenserna av detta bli en tilltagande konkurrens om den begränsade marknadstillväxten, vilket får till följd bättre villkor för kunderna och sämre marginaler och lönsamhet för marknadens aktörer. Det senare bör delvis motverkas något av ökade inlåningsmarginaler. Framtiden ser sammantaget något mer utmanande ut.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



Utlåningen till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar växte under året med 22 procent till totalt 158,4 mdkr. Tillväxten var särskilt starkt för utlåningen till fastighetsbolag. Det är glädjande att den strategiska plan som vi beslutade för ett antal år sedan – att växa tillsammans med prioriterade kundgrupper och till rätt risk och lönsamhet – fortsätter att bära frukt. Vi är väldigt nöjda och stolta över denna utveckling. Att vi växer inom detta segment bidrar dessutom till ytterligare diversifiering av våra intäkter. Vi noterar den ökade osäkerheten på marknaden, vilket bland annat föranlett en betydande nedgång i antalet inkommande nybyggnadsprojekt samt en lägre generell aktivitet på marknaden. Vi vet dock att det finns ett stort behov för många större fastighetsbolag att i närtid ersätta kapitalmarknadsfinansiering med bankfinansiering och vi står redo att assistera våra kunder i enlighet med vår strategi för tillväxt och riskaptit.

Inlåningen, som utgör en allt viktigare finansieringskälla för SBAB, ökade under 2022 med hela 25,9 procent till totalt 182,4 mdkr. Inlåningens andel av utlåningen uppgick vid årets slut till cirka 36 procent i förhållande till 31 procent vid ingången av året. Vi fortsätter att erbjuda privatpersoner, företag och bostadsrättsföreningar en attraktiv sparränta jämfört med många andra aktörer på marknaden, inte minst storbankerna. Vi har därtill genomfört betydande marknadsföringsinsatser för att ytterligare synliggöra erbjudandet på marknaden. Vi är väldigt glada över så många kunder väljer att spara sina pengar hos oss.

Stark underliggande resultatutveckling

Vi redovisar för helåret 2022 ett starkt resultat. Den nya bankskatten som implementerades under det första kvartalet 2022 har och kommer att påverka SBAB negativt framöver. Vi växer dock med god lönsamhet i linje med vårt långsiktiga mål från ägaren om att uppnå en avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Vår ambitiösa utvecklingsagenda och vår starka tillväxt har gjort att våra kostnader har ökat kraftigt under de senaste åren. Vi planerar dock för att kostnadsökningarna ska minska något framöver i takt med att vi genomför större förändringsinitiativ inom ramen för vårt övergripande transformationsarbete.

Tack till alla medarbetare

Jag vill passa på att skicka ett stort tack till alla medarbetare för era insatser under 2022. Jag är väldigt glad över att få arbeta med alla kompetenta, affärsmässiga och omtänksamma människor på SBAB. Jag ser potential att fortsätta växa och ta marknadsandelar genom att ytterligare utveckla vårt kunderbjudande med nytänkande, digitalisering, enkelhet och hållbarhet i fokus, även om framtiden nu ter sig något mer utmanande.

Mikael Inglander

VD SBAB

För mer information, vänligen kontakta:

Mikael Inglander, vd SBAB
Telefon: 08-614 43 28
E-post: mikael.inglander@sbab.se

Erik Bukowski, Presschef, SBAB
Telefon: 0724 51 79 37
E-post: erik.bukowski@sbab.se

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.