



SBAB ÅRSREDOVISNING 1999

INNEHÅLL

SBAB under 1999

VD har ordet

Förvaltningsberättelse

– Utlåning

– Upplåning

– Organisation

– Resultat

– Resultaträkning

– Balansräkning

– Kassaflödesanalys

– SBABs kapitaltäckning

– Redovisningsprinciper

– Noter

– Vinstdisposition

Revisionsberättelse

Översikt 1999–1995

Obligationslån

Styrelse och revisorer

Företagsledning

Adresser

01010011010000
10010000010100
00100100001001
101111011011001
11001010110111
00111000011100
10101001001011
01110011101000
110010101 1
10011011011100
110010101110100

Omslagsbild:

Illustrationen 8 bitars ASCII binärt innehåller bokstäverna SBAB bolån på Internet.

SBAB, som är det enda bankoberoende bolåneföretaget, ägs av den svenska staten. SBAB:s uppgift är att genom en effektiv och lönsam bolåneverksamhet bidra till konkurrensen på bostadsfinansieringsmarknaden. Utlåningen sker sedan den 1 januari 1995 genom två helägda dotterbolag, medan moderbolaget ansvarar för all upplåning i koncernen.

Dotterbolagen har enligt avtal samma skyldigheter mot moderbolaget som detta har mot sina långivare. All verksamhet sker i en gemensam organisation och under kontroll av moderbolagets styrelse och ledning. Verksamheten skall präglas av låg risk, god lönsamhet, kostnadseffektivitet samt genomsyras av höga etiska krav och svara mot ägarens avkastningskrav.

SBAB lämnar delårsrapporter per den 31 mars, 30 juni och 30 september 2000.

De kan beställas per telefon 08-614 43 00, per fax 08-611 46 00 eller hämtas via Internet www.sbab.se.

ORG NR 556253-7513

SBAB UNDER 1999

SBABs rörelseresultat för 1999 var 397 mnkr. Detta motsvarar 8,0 procent räntabilitet på eget kapital.

SBABs nytulning uppgick till 21 679 mnkr. Efter lösen och amorteringar ökade låneportföljen med 883 mnkr.

SBABs kreditförluster var fortsatt låga. Till följd av att tidigare års förlustreserveringar kunnat återföras redovisas ett positivt netto under kreditförluster.

SBABs problemkrediter efter reserveringar minskade under helåret 1999 från 863 mnkr den 31 december 1998 till 668 mnkr per sista december 1999.

SBAB har utöver tidigare samarbeten – Länsförsäkringar, Sparbanken Finn, Sparbanken Gripen, Provinsbankerna/Den Danske Bank, ett antal fastighetsmäklare och fastighetsägareföreningar – under året ingått samarbetsavtal med IKANO-banken.

SBABs styrelse har initierat ett åtgärdsprogram för en uthållig förbättring av rörelseresultatet och en förstärkt primärkapitalrelation.

SBABs kraftfulla satsning på internet som distributionskanal för bolån förväntas ge betydande effekter kommande verksamhetsår.

Sammanfattning SBAB-koncernen	1999	1998
Rörelseresultat jan-dec, mnkr	397	496
Kreditförluster jan-dec, mnkr	(12)	(4)
Kapitaltäckningsgrad, %	9,5	10,6
Primärkapitalrelation, %	6,5	6,9
Soliditet, %	2,4	2,3
Problemkrediter efter reserveringar, mnkr	668	863
I/K-tal exkl kreditförluster	2,0	2,4
I/K-tal inkl kreditförluster	2,0	2,4
Rating, lång upplåning		
Standard & Poor's	AA–	AA–
Moody's	A1	A1
Rating, kort upplåning		
Standard & Poor's	A–1+	A–1+
Moody's	P–1	P–1
Utlåning, mnkr	145 543	144 660
Antal anställda	381	335
varav tillfälligt anställda	18	32

VD HAR ORDET



SBABs uppdrag från ägaren, staten, är att på ett effektivt och lönsamt sätt bidra till konkurrens och mångfald på den svenska bostadskreditmarknaden. Jämfört med den tidpunkt då ägaren formulerade uppdraget har konkurrenstrycket inom bostadsutlåningen successivt ökat, inte minst genom SBABs verksamhet, och är i dag avsevärt större än kring mitten av nittioalet. Den totala marknaden för bostadskrediter har under senare år stagnerat. Minskningen av utlåningen till flerbostadshus som inleddes 1996 har fortsatt också under 1999 medan utlåningen till småhus och bostadsrätter ökat.

Mycket talar för att konkurrenstrycket kommer att bestå. Den tekniska utvecklingen bidrar till att nya distributionsformer utvecklas som ytterligare skärper konkurrensen.

Parallellt med utvecklingen mot ökad konkurrens har hittills koncentrationen på bolånemarknaden ökat. De fyra storbankerna och deras bolåneföretag svarar tillsammans med SBAB för mer än 95 procent av bostadskreditgivningen. SBAB är den enda specialiserade och av bankerna oberoende större långgivaren. Internationaliseringen av de finansiella marknaderna i kombination med ny distributionsteknik kommer sannolikt att öka antalet aktörer som kan erbjuda låntagarna nya alternativ.

Ägaren, den svenska staten, har formulerat ett avkastningskrav för SBAB som innebär att verksamheten skall generera en vinst som, räknat som avkastning på det egna kapitalet, motsvarar den femåriga statslåneräntan

plus fem procentenheter efter skatt. Vinsten för 1999 har inte nått upp till detta. Skälen härtill är flera. Räntenettet är lägre än föregående år, vilket till övervägande del beror på effekter av ränteutvecklingen under 1998 och 1999. Kostnaderna är högre bl.a. till följd av satsningar inom affärsområde privatmarknad. Konkurrensen mellan bostadsinstituten har medfört fortsatt låga marginaler vid nyutlåning och vid förlängning av krediter.

SBABs primärkapitalrelation var vid årsskiftet 6,5 procent (6,9 procent). Målet är att under år 2000 uppnå primärkapitalrelationen 7 procent. För att nå fram till ett effektivare utnyttjande av det egna kapitalet har SBAB, vilket också beskrevs i föregående årsredovisning, inlett ett omfattande arbete för att genomföra värdepapperisering avlasta den egna balansräkningen och därmed minska behovet av eget kapital vid en fortsatt expansion av utlåningen. Den första värdepapperiseringstransaktionen genomförs under februari/mars 2000. En ytterligare förbättring av primärkapitalrelationen uppnås genom att utlåningen till kommersiella lokaler begränsas.

I syfte att långsiktigt minska omkostnaderna har ytterligare utvecklingsarbete inom IT utförts samtidigt som rationaliseringsåtgärder genomförts under hösten för att kunna minska personalstyrkan bl.a. genom avtalspensioneringar. Utvecklingen av IT med automatiserade system för utlåningsprocessen, från låneansökan fram till utbetalt lån, samt utnyttjande av internet för kommunikation med kund är av central betydelse för den framtida kostnadseffektiviteten. Internetstrategin, som nu fullföljs inom privatmarknad och kommer att utvecklas inom företagsmarknad, är av central betydelse för SBABs distribution av bolån.

För att nå erforderlig avkastning från stora IT-investeringar krävs stora lånevolym. Inom affärsområde företagsmarknad (utlåning för flerbostadshus) har SBAB en stor marknadsandel, ca 23 procent. Inom privatmarknad (utlåning för småhus, fritidshus, bostadsrätter) har SBAB ännu en blygsam andel, ca 6 procent, av marknaden*. Målet är att nå upp till en marknadsandel om 10 procent. Under 1999 var SBABs andel av nettoökningen i lånestocken för småhus och bostadsrätter ca 15 procent. Viktiga inslag i strategin för att nå målet är kostnadseffektiv utveckling av IT-systemen med tyngdpunkt på ökad internetanvändning, värdepapperisering och fortsatt utveckling och fördjupning av allianser och samarbeten.

* Marknadsandelar anges med Riksbankens utlåningsstatistik för bostadsinstitut som bas

Inom företagsmarknad noteras en sjunkande utlåning till kommunala bolag. Denna minskning har i viss utsträckning uppvägs av ökande utlåning dels till börs-noterade fastighetsbolag och dels till fastighetsägare med mindre fastighetsbestånd.

I SBABs upplåningsstrategi ingår att fördela upplåningen lika mellan den internationella och den inhemska marknaden. Under 1997/98 uppstod svårigheter att vidmakthålla dessa intentioner till följd av oron på flera internationella marknader. Inte minst gällde detta för Japan där SBAB traditionellt har en stark ställning. Bl a SBABs upplåning från japanska hushåll har uppmärksamats. Under 1999 har marknaderna stabiliserats. Detta har lett till att SBAB kunnat återta initiativ på den japanska marknaden och därutöver lägga grunden till en god närvaro på den nya euromarknaden.

SBAB utvecklas i riktning mot att allt mer bli ett värde- och målstyrt företag. En ökad kraft i säljorganisationen, förkortade ledtider, fortsatt utveckling av samarbeten samt ett ambitiöst chefsutvecklingsprogram ingår som viktiga delar i en sådan utveckling. Strategin och instrumenten för det värde- och målstyrda företaget kan sammanfattas enligt följande.

- En nätverksorganisation, som bl a stöds av SBABs intranet, utvecklas med en samverkanskultur präglad av nyskapande och mindre regelstyrning och med ökat eget ansvarstagande.
- Den traditionella chefsrollen utvecklas och fördjupas. I ledarskapet ingår att entusiasmera och att tillsammans med medarbetarna vara banbrytande.
- Med hjälp av en sk fullständig balansräkning kombineras de traditionellt företagsekonomiska värdena med

upplevelsevärden som kundnytta, medarbetarettillfredsställelse, organisationens och stödsystemens kvalitet och företagets samhällsnytta.

- Affärsplaneringen och dess uppföljning ägnas ökad uppmärksamhet. Grundläggande är att tydliggöra nuläge, identifiera framtida önskat läge samt öka kvaliteten på dialog, förankring, åtgärder och uppföljning/utvärdering.
- Analysmetoder utvecklas för att vara stöd vid diskussioner kring den egna företagskulturen.
- SBABs intranet, BolåNet, utnyttjas strategiskt som stöd för intern samverkan och integreras med affärsverksamheten.
- www.sbab.se utvecklas för ökad interaktivitet mellan kund och SBAB för att öka kundnyttan, skapa långsiktiga kundrelationer och förkorta ledtider vid distribution av lån.

Kampen om marknadsandelarna blir allt hårdare. SBABs styrka är en väl etablerad verksamhet avseende utlåning till flerbostadshus och en kraftfullt genomförd satsning på internet för distribution av bolån till hushåll. Denna styrka i kombination med bättre instrument för styrning och uppföljning, beslutade besparings- och rationaliseringsåtgärder, ett nytt bonusprogram samt kompetens- och ledarutveckling skall bidra till en gynnsam utveckling av SBAB.

Med redovisade åtgärder bedöms resultatet för verksamhetsåret 2000 bli i nivå med resultatet för 1999 sedan hänsyn också tagits till ökade kostnader för strategiska investeringar i IT-utveckling och marknadsföring.

CHRISTER MALM
Verkställande direktör

UTLÅNING

FASTIGHETSMARKNADEN

Produktionen av bostäder har under 1999 ökat – dock från en historiskt mycket låg nivå. Under 1999 påbörjades ca 15.000 lägenheter. Antalet påbörjade småhus ökade med 35 procent och lägenheter i flerbostadshus med 26 procent. Under året färdigställdes ca 11 600 lägenheter, varav 5 000 i småhus. Motsvarande för 1998 var ca 11.500 resp. 4.300.

Produktionskostnaden för bostadsfastigheter har sedan början av 1980-talet varit stigande med undantag för en period i början av nittioåret. Ökningen har fortsatt under det senaste året.

Priserna på småhus har jämfört med föregående år ökat med i genomsnitt 7 procent för hela riket. Ökningen är ojämn över landet. I stockholmsområdet har ökningen varit avsevärt större, 14 procent, medan den i t ex Väster-norrlands län stannade på en procent. Även på marknaden för hyreshus har priserna ökat under året. I främst centrala Stockholm har ombildningar av hyreshus till bostadsrätter samt ökad efterfrågan på lägenheter bidragit till prisutvecklingen. För såväl småhus som flerbostadshus har prisutvecklingen under slutet av nittioåret markant överstigit konsumentprisindex.

Antalet lediga lägenheter för uthyrning i de kommunalt ägda bostadsföretagen minskade under året. I september 1999 fanns 37.000 lediga lägenheter jämfört med 43.000 motsvarande tidpunkt 1998. I de större orterna har vakansgraden minskat, medan många mindre orter fortfarande redovisar en hög andel tomma lägenheter. På ett antal platser, företrädesvis i inlandet och i de norra delarna, leder vakanser till att även relativt nya hus måste rivas.

De större fastighetsbolagen har under 1999 genomfört betydande omstruktureringar av sina fastighetsbestånd. Exempelvis har bankanknutna fastighetsbolag och kommunala bolag avyttrat stora bestånd till bl.a. försäkringsbolag.

SBABS KREDITVERKSAMHET OCH LÅNEPORTFÖLJER

SBABs kreditgivning sker via de två dotterbolagen SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag och SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag. Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag lämnar krediter till bostadsfastigheter. Härutöver kan i viss mindre utsträckning krediter till kontors- och affärsfastigheter lämnas. Statens Bostadslåneaktiebolag förvaltar de krediter som tidigare beslutats av dåvarande länsbostadsnämnderna men som har finansierats av SBAB. För att undvika förluster i dessa krediter kan också nya krediter beviljas. För det senare bolaget har staten, via Riksgäldskontoret, utfärdat en garanti som säkerställer att kapitaltäckningen alltid minst skall motsvara gällande kapitaltäckningskrav. Garantin är sedan årsskiftet under omförhandling för att anpassas till EUs regelsystem.

SBABs kreditportföljer är fördelade på två affärsområden, företagsmarknad resp privatmarknad. Affärsområde privatmarknad lämnar krediter till småhus för permanent- eller fritidsboende, bostadsrätter, andel i bostadsförening och till bostadshus på jordbruksfastigheter. Affärsområde företagsmarknad ansvarar för övriga krediter, avseende främst flerbostadshus och i viss mindre utsträckning affärs- och kontorsfastigheter.

En förutsättning för att erhålla kredit är att låntagaren, efter analys av betalningsförmåga m m, bedöms kunna fullgöra de förpliktelser som följer med lånet samt att säkerheten för lånet är betryggande.

För krediter som lämnas mot pantbrev som säkerhet bedöms säkerheten vara betryggande om den ligger inom 70 procent av det av SBAB uppskattade marknadsvärdet på fastigheten. När kommunal borgen eller statlig kreditgaranti utgör säkerhet för lånet kan kredit beviljas upp till det belopp som garantin säkerställer.

Utvecklingen av SBABs låneportfölj

	1997	1998	1999
Låneportfölj (mdkr)	136	145	146
Genomsnittlig återstående löptid (år)	1,9	2,5	2,4
Genomsnittlig ränta (%)	8,51	7,63	6,08
Antal lån (tusental)	213	205	213
Andel lån med kommunal borgen eller statlig kreditgaranti (%)	46	42	34

SBABs totala lånestock har ökat med knappt en miljard jämfört med föregående år. Den minskning av utlåningen till kommunala bostadsföretag som inleddes 1997 har fortsatt under 1999. Den motsvaras av en ökad utlåning för egnahem och bostadsrättslägenheter. Minskningen i utlåning till kommunala bostadsföretag beror till viss del på att kommuner under en tid avyttrat fastighetsbestånd till privata fastighetsägare och att vissa kommunala fastighetsbolag pga god likviditet löst sina krediter. Dessutom har konkurrensen skärpts avsevärt. Den ökade efterfrågan på krediter till villor och bostadsrätter förklaras av en lägre räntenivå i kombination med stigande småhuspriser och en tilltagande optimism hos hushållen om den ekonomiska utvecklingen.

Bolåneinstitutens utlåning för villor och bostadsrätter har enligt riksbankens statistik ökat med 9,3 procent under året medan institutens utlåning för flerbostadshus mm minskat med 2,5 procent. SBABs marknadsandel är 14 procent (14 procent). På företagsmarknad är SBABs marknadsandel 23 procent (23 procent) och på privatmarknad 6 procent (5 procent).

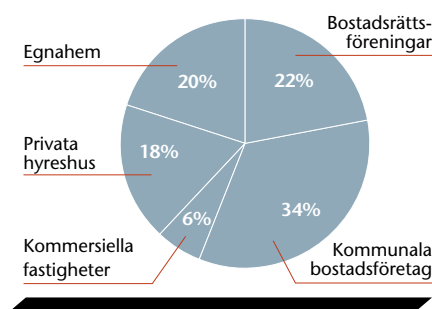
Till följd av ränteutvecklingen sker en allt större andel av bostadsinstitutens nyutlåning till rörlig ränta.

Den genomsnittliga återstående löptiden i SBABs lånestock har minskat från 2,5 år till 2,4 år.

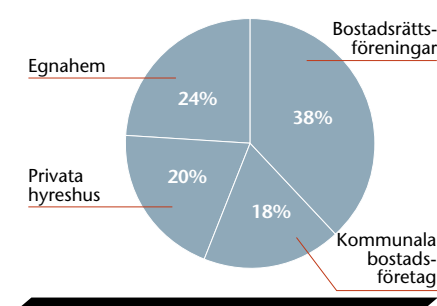
Andelen lån med kommunal borgen eller kreditgaranti har under året minskat från 42 procent till 34 procent. Utlåningen till kommunala bostadsföretag har minskat och har ersatts av utlåning till privata bostadsföretag, villor och bostadsrätter. Merparten av nyutlåningen sker mot säkerhet av pantbrev inom 70 procent av marknadsvärdet. Då erfordras ej kreditgaranti.

Under våren 1999 bottnade ränteläget för att sedan successivt vända uppåt. Detta innebar att låntagarnas benägenhet att flytta om sina lån minskade. Trots en fortsatt ränteuppgång under hösten har efterfrågan på bostadskrediter dock delvis återhämtat sig. Den genomsnittliga utlåningsräntan hos SBAB har till följd av det allmänna låga ränteläget, en fortsatt hård konkurrens mellan bostadslåneinstitutet vid nyutlåning och förlängning av krediter samt en allt större andel nyutlåning med kort räntebindningstid sjunkit från 7,63 procent under 1998 till 6,08 procent för 1999.

Låneportföljens fördelning på ägarkategorier
SBAB, Sveriges Bostadsfinansierings-
aktiebolag



Låneportföljens fördelning på ägarkategorier
SBAB, Statens Bostadslåne-
aktiebolag



Under året har en mer ingående analys av lånestockarna påbörjats. För lån med pantbrevssäkerhet undersöks hur pantbrevssäkerheten förändrats i förhållande till marknadsvärdet. Stockanalysen kommer bl a att ligga till grund för en beräkning hur den sk Baselkommitténs förslag till framtida regler för kapitaltäckningen påverkar SBAB.

Regelverken för styrning och kontroll av kreditverksamheten har uppdaterats. Kreditberedningsrutinerna inom privatmarknad har dokumenterats och kvalitetssäkrats i syfte att möjliggöra värdepapperisering av villakrediter under år 2000.

SBAB har under året anslutits till SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication) och riksbanksclearingen. Detta medför att större betalningar till övriga aktörer kan avvecklas löpande och att SBAB inte är beroende av övriga banker för dessa betalningar.

PROBLEMKREDITER OCH KREDITFÖRLUSTER

Problemkrediterna, dvs osäkra fordringar och krediter med ränteftergift, har sedan halvårsskiftet 1997 stadigt minskat. Vid årsskiftet 1998/1999 uppgick de till 1.390 mnkr. Vid utgången av 1999 hade de sjunkit till 1 096 mnkr. Samtidigt har reserveringsgraden ökat från 38 procent vid utgången av 1998 till 39 procent vid utgången av 1999. Huvudorsaken till minskade problemkrediter är den lägre räntenivån som bidragit till att färre låntagare får betalningsproblem. Merparten, 70 procent, av problemkrediterna består av krediter till bostadsrättsföreningar. Andelen problemkrediter där låntagaren fortfarande betalar uppgick till 61 procent, vilket är i nivå med tidigare år. Av problemkrediterna är 108 mnkr täckta av statlig kreditgaranti.

Kreditförlusterna har följt samma nedåtgående trend, till stor del beroende på upplösning av tidigare reserveringar för krediter där förlust befarats. Kreditförlusterna för 1999 har påverkat resultatet positivt och uppgår till -12 mnkr att jämföra med -4 mnkr (exkl värdeförändring på övertagen egendom) för verksamhetsåret 1998. Reserveringarna för befarade kreditförluster har under året minskat från 527 mnkr till 428 mnkr.

Kreditförlusterna i SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag har minskat från 49 mnkr 1998 till 22 mnkr vid utgången av 1999. Även problemkrediterna minskade från 628 mnkr efter reserveringar till 420 mnkr. Problemerkrediterna i SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag har under verksamhetsåret ökat något från 235 mnkr efter reserveringar till 247 mnkr. Kreditförlusterna uppgår till -34 mnkr (-53 mnkr).

HANTERING AV KREDITRISK

Styrelsen är ytterst ansvarig för koncernens kreditgivning. I kreditinstruktionen anges till vilka instanser behörighet att fatta kreditbeslut delegerats samt limiter för respektive instans.

Den centrala kreditavdelningen har ett samordningsansvar för kreditorganisation och kreditinstruktioner samt svarar för löpande uppföljning av kreditverksamheten. För utvärdering och hantering av kreditrisker ansvarar den kundansvariga enheten. Kreditavdelningen svarar för övergripande analyser och uppföljning av kreditstockens utveckling. För företagsengagemang finns ett internt klassificeringssystem grundat på bedömning av kredittagarens betalningsförmåga och säkerhetens kvalitet.

**UTLÅNING TILL FÖRETAGS-
MARKNAD (FLERBOSTADSHUS)**

Till följd av bl.a. omstrukturering av fastighetsbolagens fastighetsbestånd med avseende på både geografisk belägenhet och renodling av verksamhetsinriktningar har låneportföljen förändrats. Antalet lån för flerbostadshus har minskat till 32 733 (37 743).

Utlåningen till kommunala bostadsföretag mot säkerhet av kommunal borgen har minskat samtidigt som många lån med kreditgaranti har avvecklats i samband med hanteringen av obeståndsärenden.

I januari 1999 villkorsändrades närmare 31 mdkr av företagsmarknads låneportfölj. Av dessa förlängdes 77 procent. Nettominskningen blev 7 miljarder varav merparten avsåg kommunalt ägda bostadsbolag. Utlåningen till denna sektor sker i hård konkurrens och med små marginaler. Många av dessa företag har god likviditet och har valt att lösa sina lån. Under året har en återhämtning av lånevolymen skett, främst genom utlåning till privata fastighetsbolag.

SBAB har sedan något år samarbetsavtal med flertalet av Sveriges Fastighetsägareföreningar. Samarbetet medför en form av ökad lokal närvaro för SBAB och har genererat en betydande utlåning.

SBAB har under året finansierat ett flertal ny- och ombyggnader av bostadsrättsfastigheter. Ett av dessa projekt, Riksbyggens projekt i kvarteret Spiken i Sundbyberg, har tilldelats SBABs kvalitetspris. Priset har instiftats för att uppmärksamma fastighetsägare och projekt som svarar mot högt ställda kvalitetskrav.

Lånestocken inom affärsområde företagsmarknad var vid årsskiftet 114.759 mnkr (120 916 mnkr). Det betyder att marknadsandelen* är oförändrat ca 23 procent. Bostadsinstitutens totala utlåning till denna marknad har under året sjunkit till 506 mdr. De flesta låntagare har under året valt kort räntebindningstid.

Affärsstödsystemet har uppgraderats för att förbättra kundservicen. Systemen för fastighetsvärdering och företagsanalys har utvecklats. SBABs webbplats har kompletterats med låneansökan också för flerbostadshus.

**UTLÅNING TILL PRIVATMARKNAD
(EGNAHEM, FRITIDSHUS OCH
BOSTADSRÄTTER)**

Nyutlåningen från samtliga bostadsinstitut för småhus och bostadsrätter har under året uppgått till brutto 118 miljarder, vilket är ungefär samma nivå som tidigare år. Netto har utlåningsstocken ökat med 46 miljarder till ca 543 miljarder. Nyutlåningen var, till följd av stigande räntor, lägre under andra halvåret jämfört med första. SBABs utlåning på privatmarknaden ökade med 7 040 mnkr till 30 784 mnkr, vilket medfört att SBABs marknadsandel inom privatmarknad ökat. Målsättningen är att uppnå en marknadsandel om 10 procent. Volymökningen har skett med något ökade marginaler och med bibehållen låg riskprofil.

Nyutlåningen inom privatmarknad uppgick under 1999 till 10.200 mnkr vilket är drygt 40 procent mer än föregående år. Antalet nya lån var 37.000 med ett genomsnittligt lånebelopp på cirka 275.000 kronor. Nyutlåningen avsåg till 85 procent villor medan övriga 15 procent avsåg bostadsrätter.

*Marknadsandelar anges med Riksbankens utlåningsstatistik för bostadsinstitut som bas

Andelen lösta lån har fortsatt att minska under året. Totalt uppgick lösen inklusive amorteringar under året till 3 250 mnkr, varav största delen hänförs till början av året. Kundlojaliteten i samband med villkorsändringar har fortsatt öka. Andelen låntagare som väljer att stanna kvar som kund hos SBAB i samband med låneförlängningar ökade under året och var under andra halvåret 95 procent.

Lånen ligger inom 70 procent av marknadsvärdet. Belåning däröver erbjuds av samarbetande partners. SBABs skuldmyndighetsbeslutade lån har en fortsatt nedåtgående trend för oreglerade födringar. Förlustnivån för dessa i förhållande till utlåningsstocken uppgick till 0,12 procent (0,17 procent).

SBABs femåriga villaränta var under året som lägst 4,75 procent för att stiga mot slutet av året och sluta på 7 procent vid årsskiftet. SBABs korta utlåningsränta med 3 månaders bindningstid var som lägst 3,80 procent för att vid årsskiftet sluta på 4,20 procent. Denna stora ränteskillnad mellan kort och lång ränta, närmare 3 procent, har inneburit att närmare 80 procent av låntagarna under hösten valt kort bindningstid.

Utvecklingen av SBABs webbplats (www.sbab.se) fortsätter. På webbsidorna finns bl a information om låneräntor, lånekalkyler samt formulär för ansökan om lån. Antal besök på webbplatsen har fortsatt att öka och uppgick till ca 500.000 under året, vilket är en ökning med 300 procent jämfört med föregående år. Drygt vart fjärde nyutbetalt lån genereras idag via internet.

Den första etappen av ett nytt kreditberedningssystem, som i färdigt skick är helt integrerat med inkommande låneansökningar via internet, har tagits i bruk. Detta skall fullt utbyggt ge en snabbare lånehantering med högre kvalitet. Det möjliggör nya rutiner med minskad administration, ökad tillgänglighet och försäljning och därmed bättre lönsamhet.

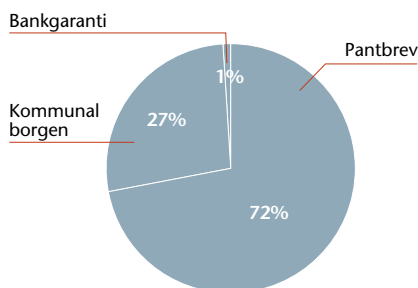
Nyutlåningen i samband med ombildningar av hyresfastigheter till bostadsrättsfastigheter har fortsatt att öka. Vanligast förekommande är detta i Stockholmsregionen.

En betydande del av SBABs nyutlåning, cirka 39 procent, förmedlas via SBABs samarbetspartners. Samarbetet med Länsförsäkringar, Sparbanken Finn, Sparbanken Gripen och Provinsbankerna/Den Danske Bank har utvecklats väl under året. Nya samarbeten har under 1999 inletts med Sparbanken Nova och IKEA-ägda IKANO-banken.

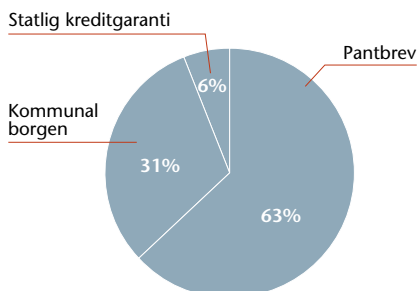
Kvaliteten i SBABs kundkontakter på privatmarknad mäts regelbundet i kundundersökningar. Mätningarna visar, liksom föregående år, höga värden vad gäller kundernas positiva inställning till SBAB. För att kunna jämföra de egna mätningarna med övriga aktörer inom branschen deltog affärsområde privatmarknad i Telefon-SM – ett arrangemang av Telia som mäter service, tillgänglighet, kompetens mm. SBAB placerade sig på delad andra plats i kategorin bank/finans/försäkring.

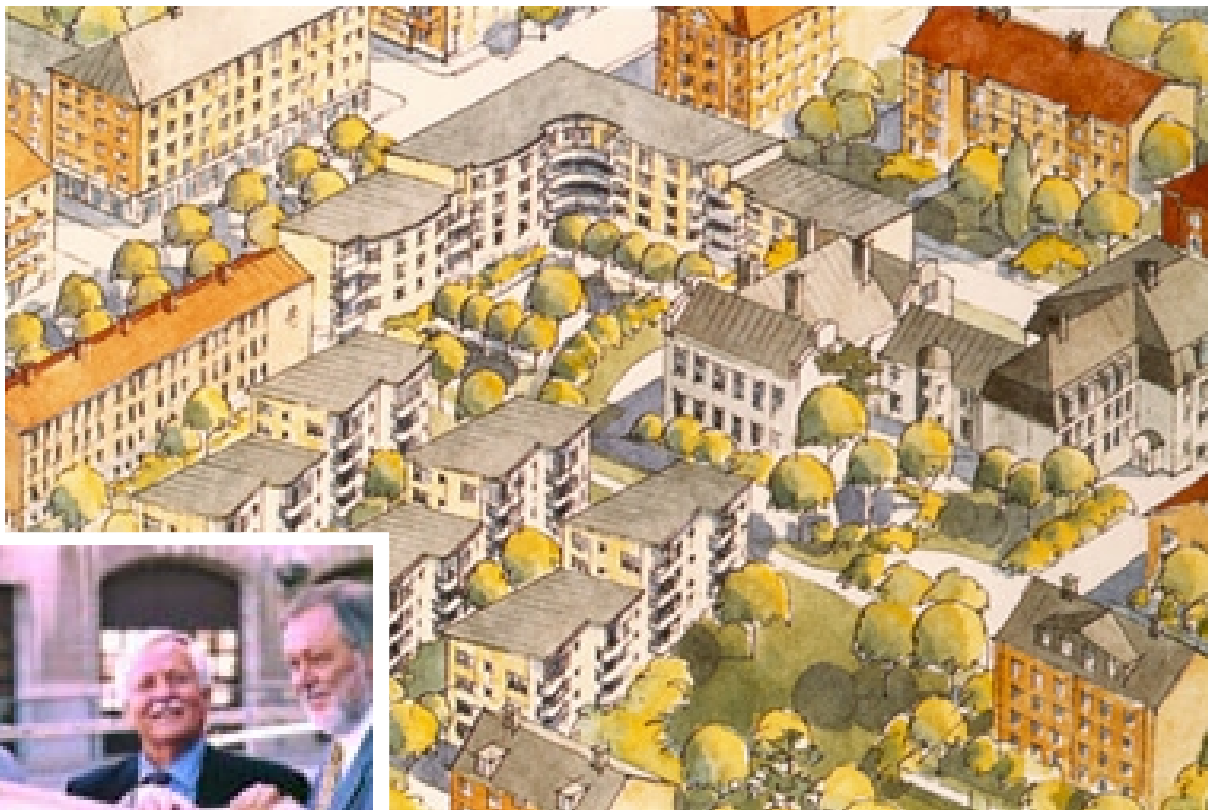
En värdepapperisering av en del av låneportföljen har också inom privatmarknad förberetts under året. Första etappen är avslutad i ett delprojekt där kvaliteten i rutiner och instruktioner har prövats.

Låneportföljens säkerhetssammansättning SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag



Låneportföljens säkerhetssammansättning SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag





Riksbyggens projekt i kvarteret Spiken 14 i Sundbyberg erhöill 1999 SBABs kvalitetspris.



UPPLÅNING

SBABs upplåning skall säkerställa kapitalanskaffningen till så konkurrenskraftiga priser som möjligt. Detta förutsätter tillgång till flera kapitalmarknader, varför SBAB långsiktigt eftersträvar att upplåningen sker till hälften inom Sverige och till hälften utomlands. Under 1999 närmade sig fördelningen mellan internationell och inhemsk upplåning målet. Priserna på den svenska marknaden var under början av året mer konkurrenskraftiga än de utländska, men en utjämning inträffade under senare delen av året.

Oron för millennieskiftet präglade marknaderna under hösten. Behovet av likviditet hamnade i fokus vilket ledde till att kreditspreadarna (skillnaden i pris mellan t ex stats- och bostadsobligationer) vidgades efter sommaren. I december minskade oron och en situation med överlikviditet uppstod, vilket fick kreditspreadarna att minska något.

Det nya "euroland", dvs länderna som ingår i valutasamarbetet EMU, har påverkat SBABs upplåningssituation. SBABs första transaktioner i Euro gjordes under våren 1999. I augusti genomfördes en obligationsemission om 1 Mdr Euro, som mottogs väl av marknaden. Utvecklingen på euromarknaden har i stort varit positiv även om den lidit av att valutan försvagats mot främst USD.

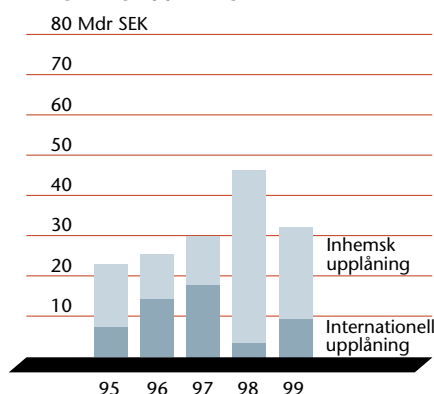
Den långfristiga upplåningen, dvs lån med löptid längre än ett år, uppgick under året till 32 014 mnkr (46 306 mnkr), varav 29 procent (8 procent) lånades upp utanför Sverige. Utestående långfristig låneskuld uppgick till 88 994 mnkr vid årets slut, vilket motsvarade en minskning med 10 948 mnkr sedan föregående årsskifte.

Den kortfristiga låneskulden uppgick till 53 789 mnkr vid årsskiftet vilket innebar en ökning med 9 438 mnkr från föregående år. SBABs totala upplåning uppgick till 142 782 mnkr (144 294 mnkr), en minskning med 1 512 mnkr, vilket till viss del beror på att SBAB redan under 1998 förfinansierade en del av den omsättning som skedde i januari 1999.

Den genomsnittliga återstående löptiden har minskat till 2,4 år jämfört med 2,6 år föregående årsskifte.

DEN SVENSKA MARKNADEN

Långfristig upplåning



Den svenska obligationsmarknaden har under 1999 varit turbulent. De s k räntefutures som handlades i den svenska marknaden under 1998 rön mindre framgång och handeln i dessa har sedan december 1999 i stort sett upphört. Förhoppningarna om att på detta sätt tillföra likviditet till marknaden infriades ej. När handeln av statens avistaobligationer dessutom förändrades, blev marknaden mindre likvid och därmed mer sårbar för större ränteförändringar. Med den stigande ränteutveckling, som inleddes i mars och sedan, med några justeringsperioder, pågick resten av året, försämrades likviditeten i marknaden ytterligare.

Eftersom statsobligationsmarknaden är normgivande för marknaden för bostadsobligationer har även denna påverkats negativt. Utbudet av nya bostadsobligationer har inte varit lika stort under 1999 som under 1998. SBAB har under 1999 inte emitterat någon ny benchmarkobligation på den svenska marknaden. En bidragande orsak till problemen på bostadsobligationsmarknaden är kundernas val på utlåningssidan. Till följd av ränteuppgången valde allt fler lån med rörlig ränta eller ränta med mycket kort räntebindningstid, t.ex. 3 mån. Detta har gjort det svårt att tillföra likviditet

till obligationer med längre löptider. Likviditeten i marknaden har ytterligare försämrats genom att låntagarna under året har löst längre lån för att ta upp kortare. För att matcha balansräkningarna har bostadsinstituten köpt tillbaka den underliggande finansieringen, vilket i sin tur påverkat likviditeten i obligationslånen.

UPPLÅNINGEN I SVERIGE

Ungefär 70 procent av den långfristiga finansieringen har gjorts genom SBABs fem svenska benchmarkobligationer, (den sjätte, SBAB 114, avnoterades som benchmark 990505). Ett fåtal övriga emissioner har genomförts på den svenska marknaden under EMTN-programmet, däribland två realräntebestyrda obligationslån med förfall i december 2008. Emissionerna har till övervägande del köpts av institutionella investerare, även om privatpersoner också placerat i lånen, framförallt under hösten efter räntepågången.

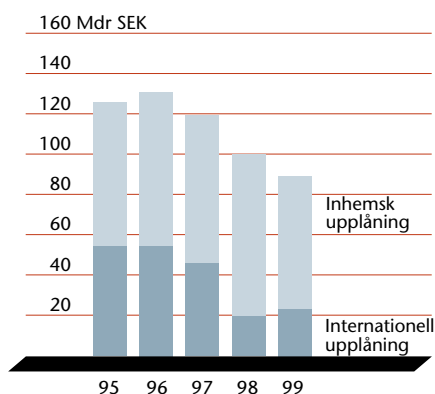
Under året har ca 17 505 mnkr av utestående obligationslån återköpts.

Under 1999 köptes 65 procent av SBABs nyemitterade obligationer av institutionella investerare och 35 procent av privatpersoner. Motsvarande siffror för den utestående långfristiga låneskulden är 82 procent respektive 18 procent.

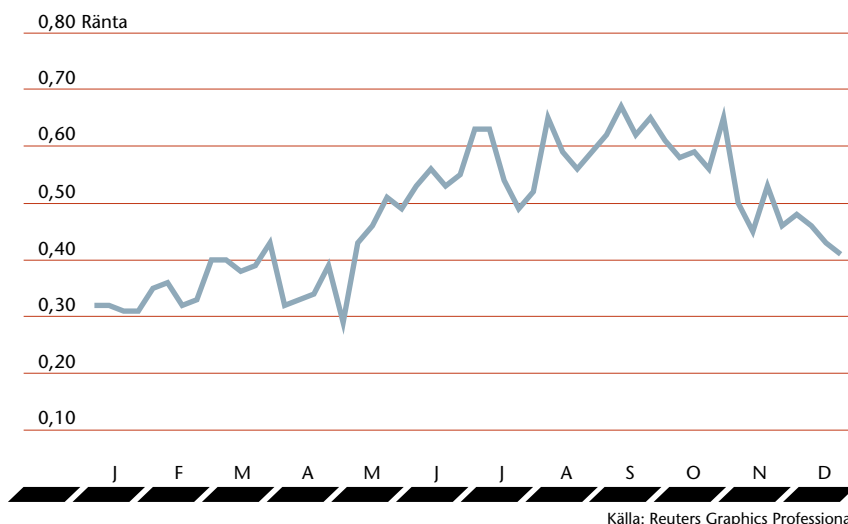
Den kortfristiga upplåningen sker huvudsakligen via SBABs certifikatprogram där rambeloppet under året höjdes från SEK 15 mdr till SEK 25 mdr. Højningen skedde för att svara mot den allt mer efterfrågade korta utlåningen. SBAB lånar även kortfristigt genom repor och deposits på den svenska marknaden, men certifikaten står för huvuddelen.

SBAB har under året fortsatt förberedelserna för att möjliggöra upplåning utanför balansräkningen främst via värdepapperisering av bolånekrediter från såväl privat- som företagsmarknad.

Utestående långfristig upplåning



Räntedifferensen mot Tyskland. Tioåriga statsobligationer veckogenomsnitt



INTERNATIONELL UPPLÅNING

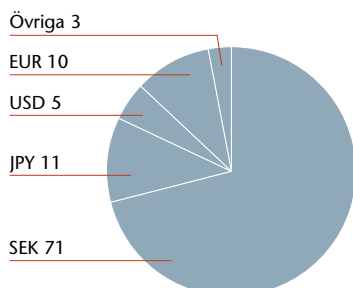
Den nya euromarknaden har på många sätt påverkat SBABs upplåningssituation. Den marknad som tidigare benämndes Eurodollarmarknaden har med införandet av Euron blivit en homogen marknad med en enskild valuta. SBAB har till de tidigare strategiska valutorna SEK, USD och YEN lagt till Euro eftersom euromarknaden i framtiden kommer att vara den som påverkar SBABs utveckling mest. Utmärkande för euromarknaden under 1999 var framförallt de tyska pfandbriefinstitutens kraftiga marknadsföring och marknadsdominans på obligationsemissionssidan. SBAB genomförde under året tre publika eurotransaktioner. Den sammanlagda emissionsvolymen uppgick till EURO 1 400 millioner, varav en emission på ett år om en miljard euro var den största.

Under 1999 har den japanska marknaden återigen bidragit till en betydande del av SBABs långfristiga finansiering. Förutom ett antal mindre transaktioner har emissioner riktade mot privatpersoner i Japan, samt ett publikt lån, ett sk Samuraiån genomförts. Det senare omfattade YEN 80 miljarder motsvarande ca 6,7 mdkr. SBAB har en fortsatt stark upplåningsposition i Japan, vilken, tillsammans med etableringen på euromarknaden, skall utvecklas under år 2000.

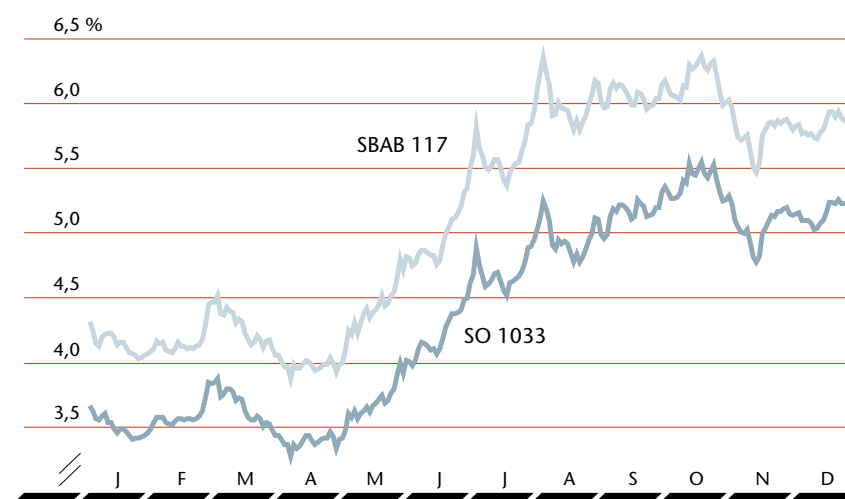
Upplåningen på de internationella marknaderna genomförs huvudsakligen under ett EMTN-program (Euro Medium Term Note Programme) med en ram på MUSD 8 000. Totalt lånades under året motsvarande 19 695 mnkr (4 888 mnkr) på den internationella marknaden. Utestående långfristig låneskuld i utländsk valuta uppgick vid årsskiftet till 23 413 mnkr (19 666 mnkr), motsvarande 26 procent av de totala långfristiga skulderna.

Det i januari 1999 startade ECP-programmet (Euro-Commercial Paper Programme) om MUSD 1 000 har under året bidragit till den kortfristiga finansieringen. Oron för millennieskiftet gjorde att investerare krävde en högre

Långfristig upplåning fördelad på valutor, %



Ränteutvecklingen under 1999, SBAB 117 och statsobligation 1033



kreditspread under andra halvåret jämfört med första, varför utestående volym vid årsskiftet enbart uppgick till MUSD 172. När programmet var som mest utnyttjat under året var utestående volym MUSD 530, vilket motsvarar ca 4 363 mnkr.

RATING

SBABs kreditvärderingsbetyg är oförändrade sedan 1994/95 från både Standard & Poor's och Moody's. Den långfristiga ratingen är AA- respektive A1 och den korta ratingen är den högsta möjliga, A-1+ samt P-1.

SBAB har i alla sina långfristiga låneprogram en så kallad ägarklausul som tillerkänner innehavare av obligationer utgivna av SBAB en rätt till förtida inlösen i händelse av att staten upphör att vara majoritetsägare i SBAB.

UPPLÅNINGSBEHOV 2000

Under år 2000 förfaller ca 38 mdkr av SBABs långfristiga upplåning, varav ca 18 mdkr i maj.

SBABs genomsnittliga kortfristiga upplåningsbehov förväntas uppgå till drygt 35 mdkr. Utlåningen beräknas öka med 5 000 mnkr, vilket ökar upplåningsbehovet med samma belopp.

FINANSIELL RISKHANTERING

Inom SBAB ansvarar finansavdelningen för hanteringen av SBABs ränte-, valuta-, likviditets- och finansieringsrisk samt de motparts- och placeringsrisker som verksamheten ger upphov till.

Verksamheten skall med ett lågt risktagande och inom fastställda ramar skapa ett positivt förädlingsvärde. Ramverket för riskhanteringen fastställs av styrelsen som även beslutar om övergripande risklimiter. Styrelsen utfärdar även riktlinjer för hur riskhanteringen skall följas upp samt kontrolleras.

Ränterisker

I ett bolåneinstituts verksamhet uppstår ränterisk när räntebindningsstrukturen för tillgångar respektive skulder, inklusive poster utanför balansräkningen, inte sammanfaller. Ränterisken definieras som risken för att variationer i det allmänna ränteläget leder till försämrad lönsamhet.

Utgångspunkten för SBABs ränteriskhantering är att räntebindningstiden för upp- respektive utlåning i möjligaste mån skall matchas. För den ränterisk-exponering som företaget dock är utsatt för har styrelsen angivit riktlinjer för hur exponeringen skall hanteras avseende operativ respektive strategisk ränterisk. Med den operativa ränterisken avses tagande av ränteriskpositioner och med den strategiska avses ränteriskexponeringen i det egna kapitalet. Ränterisken i det egna kapitalet är en konsekvens av att det egna kapitalet används i utlåningen. Risken i det egna kapitalet får högst uppgå till 5 procent av årets ingående egna kapital och den operativa ränterisken får högst uppgå till 1 procent av årets ingående egna kapital. Ränterisken i detta avseende mäts som en förlustrisk vid en procents parallellförflyttning av avkastningskurvan.

Valutarisker

Limiten för valutariskexponering är mycket begränsad till sin omfattning. Det exponerade beloppet får totalt för samtliga valutor högst uppgå till motvärdet av 10 mnkr. Syftet med limiten är att transaktionshanteringen skall kunna bedrivas på ett effektivt sätt. All SBABs utlandsfinansiering swappas först till svenska kronor innan medlen används i utlåningen, som alltid är i svenska kronor.

Likviditets- och finansieringsrisk

Målet för SBABs likviditetsriskhantering är att säkerställa att företaget kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hanteringen av likviditets- och finansieringsrisk är uppbyggd på största möjliga matchning av kapitalflöden mellan upp- respektive utlåning. Balansräkningens förfallostruktur följs löpande upp genom en s k gap-analys.

Målet för hanteringen av företagets finansieringsrisk är att säkerställa viss överkapacitet avseende presumtiva upplåningsmöjligheter.

Kreditrisker

I SBABs upplåningsverksamhet uppstår kreditriskexponering i samband med finansiella transaktioner, dels i form av derivatkontrakt, dels i form av placeringar av likviditet.

Det av styrelsen fastställda ramverket för kreditriskexponering är uppbyggt på rating från Standard & Poor's och Moody's. Inom detta ramverk beslutar den av styrelsen utsedda finansiella kreditkommitten om en kreditlimit per motpart.

Operativa risker

Operativa risker definieras som IT- och andra tekniska risker, administrativa och legala risker. Övergripande riktlinjer för hanteringen av dessa risker är fastställda i affärsplanen. De operativa riskerna finns i verksamhetens infrastruktur och arbetsrutiner. Riskerna hanteras och kontrolleras i den löpande verksamheten. Varje enhetschef är ansvarig för att identifiera, begränsa och kontrollera de operativa riskerna inom verksamhetsområdet. Utveckling av metoder för systematisk riskbedömning har påbörjats och används vid system- och processutveckling.

SBABs ORGANISATION

Vid bolagsstämman i mars 1999 tillträdde Christer Malm som verkställande direktör.

Under 1999 har en omorganisation inom företagsmarknad förberetts. En ny chef för affärsområdet har utsetts. Fr o m januari 2000 ändras försäljningsverksamhetens tidigare indelning i fem regioner – Syd, Väst, Linköping, Stockholm och Norr. Dessa ersätts nu av tre regioner – Syd, Väst och Öst – samt en enhet Storkund med kundansvar för börsnoterade och andra större fastighetsföretag. Den regionala försäljningsorganisationen kompletteras liksom tidigare med stödjande funktioner i form av en Företagsmarknadsavdelning och en IT-front.

Kontor kommer liksom tidigare att finnas i Umeå, Stockholm, Linköping, Göteborg, Växjö och Malmö. Säljpersonal finns dessutom i Sundsvall, Gävle och Karlstad.

Den nya organisationen skall bidra till en effektivare verksamhet och därmed ökad produktivitet. Organisationen blir mera flexibel och verksamheten kan i högre grad än tidigare koncentreras till landets mest expansiva tillväxtregioner dvs de största städerna och universitetsorterna.

Mellan 1998 och 1999 har personalstyrkan inom affärsområde privatmarknad ökat med 56 anställda för att möta ökad efterfrågan på lån till villor, bostadsrätter och fritidshus.

Inom ramen för budgetarbetet för 2000 har ett besparingsprogram omfattande ca 50 mnkr lagts fast. HK och den stockholmsbaserade försäljningsorganisationen minskar lokalytan med ca 30 procent efter flyttning från Normalmstorg till Löjtnantsgatan. Huvudkontoret minskar med ca 10 medarbetare genom effektivisering samt att arbetsuppgifter delegeras till resp. affärsområde. Sammantaget inom organisationen har tioalet överenskomelser om avtalspensioneringar träffats.

IT-rationaliseringar inom affärsområde privatmarknad möjliggör under år 2000 reduktion av personalstyrkan med ca 15 personer. Personalminskningen sker genom naturlig avgång och i några fall genom avtalspensionering.

Stora utvecklingsprojekt har avslutats under året då ett helt nytt system för riskhantering inom finansavdelningen införts liksom ett system för försäljningsstöd inom företagsmarknad och ett kreditberedningssystem inom privatmarknad. Ett nytt IT-baserat personalredovisningssystem tas i bruk i början av 2000. Ledtiderna inom interninformation har förkortats avsevärt genom en kraftfull utbyggnad av SBABs intranät – BolåNet.

Under året har uppföljnings- och styrrutinerna utvecklats och anpassats till det värde- och målstyrda företaget. En fullständig balansräkning som innefattar värden utöver rent finansiella tillgångar och skulder har utarbetats. Styr- och uppföljningssystemet följer, utöver förändringar av det finansiella kapitalet, också värdeutvecklingen på kund-, medarbetar-, struktur- och samhällskapitalet. Affärsplan 2000 som omfattar den närmaste treårsperioden inbegriper mål för samtliga kapitalslag.

Som en del i det nya styrsystemet har ett bonusprogram, som omfattar samtliga medarbetare utom VD, införts fr o m år 2000. Under år 2000 ligger fokus i bonussystemet på värdeutvecklingen inom finans- och kundkapitalet samt på ledarutvecklingen. Bonusprogrammet följer de riktlinjer som regeringen i november 1999 lagt fast för incitamentsprogram inom statligt ägda bolag. Sedan år 1995 finns ett av styrelsen beslutat bonusprogram för finansavdelningen, vilket redovisas i not 5.

En ledarutbildning som anknyter till det nya styrsystemet påbörjades under året och fortsätter under år 2000. I utbildningsprogrammet deltar drygt 70 medarbetare som uppdelade i fem mindre grupper medverkar i tre utvecklingsomgångar på vardera tre dagar.

En ny modell för kompetensutveckling har utarbetats som underlättar bedömningen av hur väl medarbetarna svarar mot framtida kompetenskrav och var tyngdpunkten i kompetensutvecklingen skall finnas. En del av internutbildningen kommer att vara intranätbaserad.

Inga störningar inträffade i IT-systemen i samband med millennieskiftet.

Medelantalet fast anställda under 1999 var 338 (282) varav 190 (154) kvinnor. Antalet fast anställda per den 31 december 1999 var 363 (303) varav i Stockholm på huvudkontoret 90 (87) på privatmarknad i Karlstad 200 (144) och på region- och platskontor 73 (72).

Under 1999 var medelantalet tillfälligt anställda 36 (30) varav 20 kvinnor (16). Antalet tillfälligt anställda den 31 december 1999 uppgick till 18 (32) varav 1 (6) på huvudkontoret i Stockholm, 13 (22) i Karlstad och 4 (4) på regionkontoren.

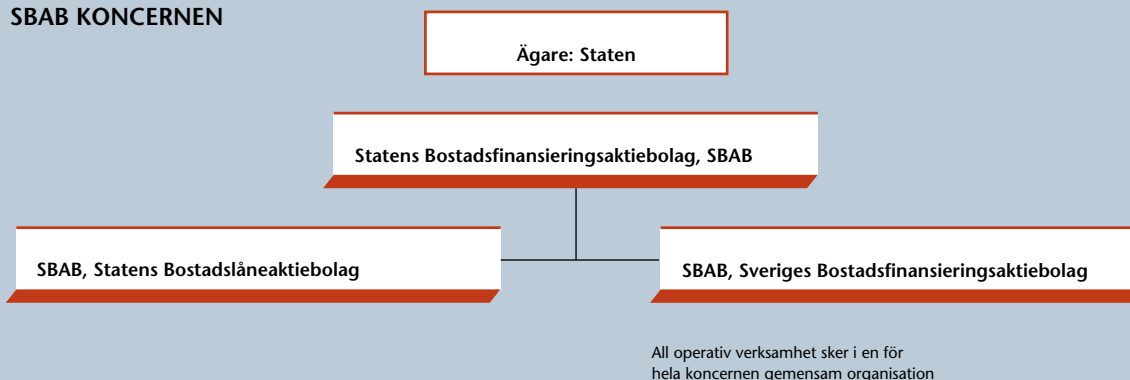
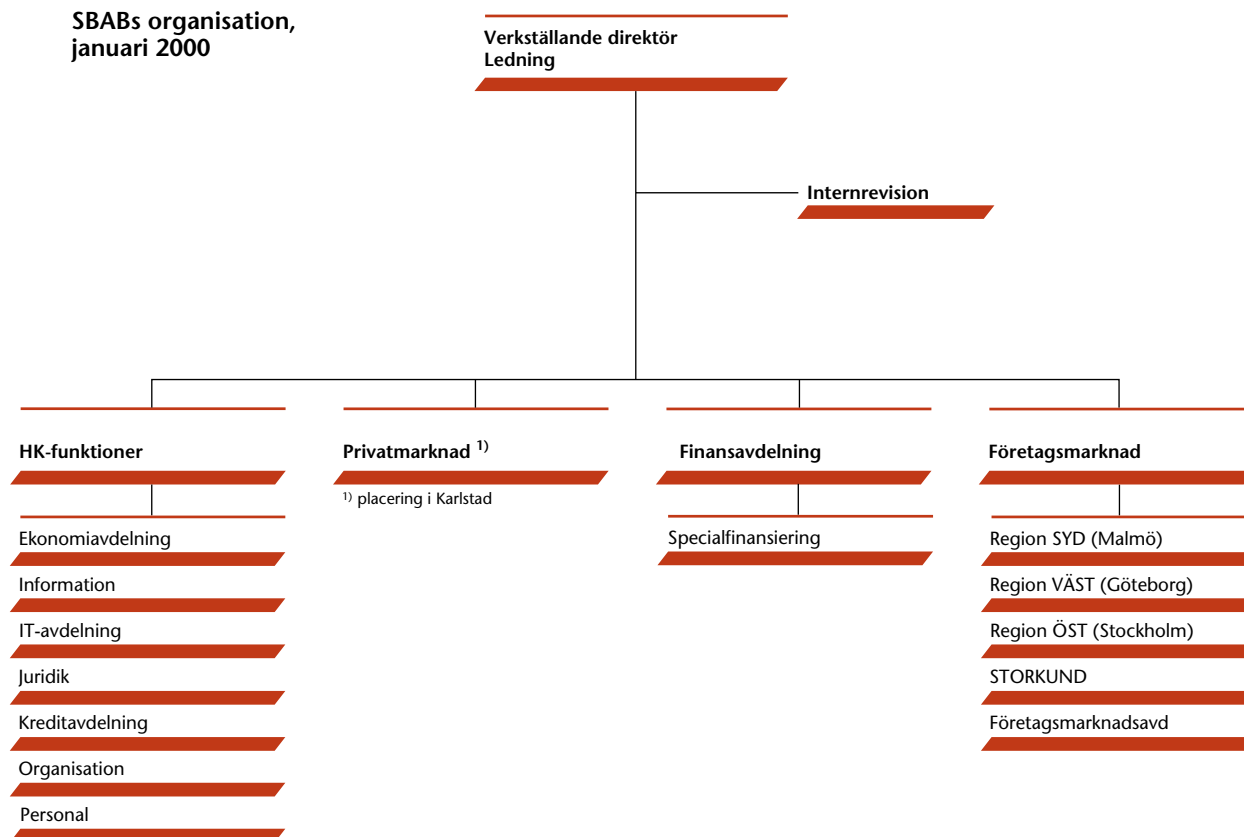
SBABs allmänna pensionsförpliktelser har täckts genom försäkringar. Avtal om löner, avgångsvederlag, pensioner mm för SBABs ledning redovisas i not 5, vari bl a framgår att riktlinjerna för statliga bolag följs.

SBABs jämställdhetsplan som fastställs av styrelsen revideras årligen i samarbete med de fackliga organisationerna.

SBABs KAPITALTÄCKNING

En förskjutning av utlåningen mot minskad andel med kommunal borgen och statlig kreditgaranti ledde till att kapitaltäckningsgraden och primärkapitalrelationen minskade under 1999. Genom förskjutningen har låneportföljen fått en mer balanserad sammansättning.

SBAB KONCERNEN

SBABs organisation,
januari 2000

RESULTAT

SBAB-KONCERNEN

Koncernen redovisade ett rörelseresultat – resultat före skatt och bokslutsdispositioner – på 397 mnkr (496 mnkr). Jämfört med föregående år innebar det en försämring med totalt 99 mnkr. Försämringen avsåg främst räntenettot, som minskade med 59 mnkr. Även omkostnaderna och övriga intäkter bidrog till försämringen.

Räntenetto

Räntenettot uppgick till 784 mnkr (843 mnkr). Minskningen var i stor utsträckning en konsekvens av ränteutvecklingen under 1998 och 1999, främst korträntans utveckling. Ungefär tre fjärdedelar av försämringen av räntenettot kan hänföras till ränteutvecklingen.

Placeringsmarginalen – räntenettot i förhållande till genomsnittlig balansomslutning – minskade från 0,57 procent för 1998 till 0,51 procent för 1999.

Övriga intäkter

Övriga intäkter (totala intäkter exklusive räntenetto) uppgick till –2 mnkr (9 mnkr), vilket innebar en försämring i förhållande till föregående år med 11 mnkr. Ökade kostnader för provisioner till samarbetspartner låg bakom försämringen.

Kreditförluster

Kreditförlusterna gav en positiv resultateffekt för 1999 –12 mnkr (–4 mnkr). En del av de reserveringar för befarade förluster som gjorts tidigare år visade sig inte längre vara behövliga och kunde därför återföras. Detta tillsammans med att behovet av nya reserveringar var begränsat ledde till den positiva resultateffekten.

Övriga kostnader

Övriga omkostnader (totala kostnader exklusive kreditförluster) uppgick till 397 mnkr (355 mnkr). Det innebar en ökning jämfört med föregående år med 42 mnkr.

Ökningen berodde till större delen, 33 mnkr, på ökade personalkostnader, vilket i sin tur var en följd av den utbyggnad av privatmarknadsorganisationen som har skett under de två senaste åren. Fortsatta satsningar på IT, bl.a. ett finansiellt riskhanteringssystem, ökade IT-kostnaderna med 10 mnkr. Kostnader för avtalspensioneringar belastade resultatet med 6,3 mnkr.

MODERBOLAGET STATENS BOSTADSFINANSIERINGSAKTIE- BOLAG, SBAB

Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat – resultat före skatt och bokslutsdispositioner – på 57 mnkr (68 mnkr).

Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 25 mnkr (15 mnkr). Upplösning av K-surven har gjorts med 69 mnkr (7 mnkr). Inga koncernbidrag har mottagits under 1999 (0 mnkr). Skatten har beräknats till 28 mnkr (17 mnkr).

Riskbärande kapital - summan av efterställda skulder, obeskattade reserver och eget kapital – uppgick vid årets slut till 5 078 mnkr (5 144 mnkr). De efterställda skulderna har ökat med 1 mnkr jämfört med året innan. Under 1999 delades 96 mnkr ut till ägaren.

Moderbolaget har en garantiförbindelse utfärdad av Riksgäldskontoret för täckande av bolagets skulder om 1 500 mnkr.

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 211 procent (232 procent).

DOTTERBOLAGEN

Den myndighetsbeslutade låneportföljen överfördes 1995 till SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag och den av SBAB beslutade låneportföljen överfördes till SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag. Alla lån har prövats av SBAB sedan årsskiftet 1995/1996 och har också fått marknadsmässiga villkor. I enlighet med ett beslut i riksdagen upphörde den 1 januari 1997 all myndighetsutövning för de myndighetsbeslutade lånen inom SBAB.

SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag

Bolaget redovisade ett rörelseresultat – resultat före skatt och bokslutsdispositioner – på 66 mnkr (248 mnkr). Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 14 mnkr (50 mnkr). Inga koncernbidrag har lämnats under 1999 (0 mnkr).

I slutet av året uppgick bolagets låneportfölj till 44 935 mnkr (50 657 mnkr).

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 15,4 procent (14,2 procent).

Eftersom bolaget alltsedan omstruktureringen har redovisat ett betryggande överskott har den statliga kapitaltäckningsgaranti som har utfärdats av Riksgäldskontoret inte behövt tas i anspråk.



SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag

Bolaget redovisade ett rörelseresultat – resultat före skatt och bokslutsdispositioner – på 274 mnkr (180 mnkr). Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 55 mnkr (36 mnkr). Inga koncernbidrag har lämnats under 1999 (0 mnkr).

I slutet av året uppgick bolagets låneportfölj till 100 608 mnkr (94 003 mnkr).

Kapitaltäckningsgraden var i slutet av året 9,1 procent (9,6 procent).

FÖRVÄNTAT RESULTAT OCH FRAMTIDSBEDÖMNING

Rörelseresultatet för 2000 beräknas bli i nivå med 1999 års resultat. Ett åtgärdsprogram för en uthållig förbättring av rörelseresultatet och en stärkt primärkapitalrelation har initierats. Den kraftfulla satsningen på internet som distributionskanal för bolån väntas ge betydande effekter under åren framöver. Förskjutningar i låneportföljens sammansättning innebär successivt förbättrade marginaler vid nyutlåning samtidigt som åtgärder för minskade baskostnader i administrationen ger effekter mot slutet av år 2000. Sammantaget medverkar detta på sikt till en förbättring av rörelseresultatet. Under 2000 balanseras ökade intäkter till viss del av kostnader för att fullfölja de internetsatsningar som ytterligare skall effektivisera länehanteringen och förkorta ledtiden från ansökan till utbetalt lån.



SBABs marknadsföring under 1999 innehöll bl a en serie med fem annonser som beskrev finansiering av flerbostadshus.

BOKSLUT

RESULTATRÄKNING

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1999	1998	1999	1998
Ränteintäkter		8 807	10 801	8 101	10 068
Räntekostnader		(8 023)	(9 958)	(8 017)	(9 976)
Räntenetto	NOT 1	784	843	84	92
Erhållna utdelningar		0	0	0	0
Provisionsintäkter	NOT 2	24	22	–	0
Provisionskostnader	NOT 3	(29)	(15)	(11)	(9)
Nettoresultat av finansiella transaktioner		0	–	0	–
Övriga rörelseintäkter	NOT 4	3	2	18	19
Summa rörelseintäkter		782	852	91	102
Allmänna administrationskostnader	NOT 5	(346)	(301)	(17)	(14)
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	NOT 6	(15)	(18)	(15)	(18)
Övriga rörelsekostnader	NOT 7	(36)	(36)	(2)	(2)
Summa kostnader före kreditförluster		(397)	(355)	(34)	(34)
Resultat före kreditförluster		385	497	57	68
Kreditförluster, netto	NOT 8	12	4	–	–
Värdeförändring på övertagen egendom	NOT 9	0	(5)	–	–
Rörelseresultat		397	496	57	68
Bokslutsdispositioner	NOT 10	–	–	44	(8)
Förändring latent skatteskuld		(7)	(26)	–	–
Skatt på periodens resultat		(105)	(114)	(28)	(17)
Årets resultat		285	356	73	43

BALANSRÄKNING

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
TILLGÅNGAR					
Kassa och tillgodohavande hos centralbanker		0	0	0	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser m m	NOT 11	1 250	3 821	1 250	3 821
Utlåning till kreditinstitut	NOT 12	2 740	3 590	145 548	145 506
Utlåning till allmänhet	NOT 13	145 541	144 656	–	
Obligationer och andra räntebärande papper	NOT 14	177	544	177	544
Aktier		0	0	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	NOT 15	–	–	2 723	2 723
Materiella tillgångar	NOT 16	38	52	37	41
Övriga tillgångar	NOT 17	156	1 344	1	1 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 18	1 080	1 297	93	143
SUMMA TILLGÅNGAR		150 982	155 304	149 829	153 922
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	NOT 19	2 116	3 332	2 116	3 327
Emitterade värdepapper m m	NOT 20	138 552	138 854	138 552	138 854
Övriga skulder	NOT 21	275	954	47	262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 22	4 062	6 384	4 036	6 335
Avsättningar	NOT 23	177	170	–	–
Efterställda skulder	NOT 24	2 114	2 113	2 114	2 113
Summa skulder		147 296	151 807	146 865	150 891
Obeskattade reserver	NOT 25	–	–	398	442
EGET KAPITAL					
	NOT 26				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		1 958	1 958	1 958	1 958
Reservfond		392	392	392	392
Andel eget kapital av obeskattade reserver		455	438	–	–
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		596	353	143	196
Årets resultat		285	356	73	43
Summa eget kapital		3 686	3 497	2 566	2 589
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		150 982	155 304	149 829	153 922
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter för egna skulder	NOT 27				
Övriga ställda säkerheter	INGA				
Ansvarsförbindelser	INGA				
Åtaqanden	NOT 28				

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Likvida medel vid periodens början	1 303	1 430	1 303	1 430
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Erhållna räntor och provisioner	9 131	10 720	8 168	10 008
Betalda räntor och provisioner	-10 765	-11 278	-10 613	-11 223
Erhållna utdelningar på aktier och liknande värdepapper	0	0	0	0
Inbetalningar avseende tidigare nedskrivna lån	12	0	0	0
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-370	-321	-13	-7
Betalda inkomstskatter	-130	-125	-9	-132
Ökning av utlåning till allmänheten	-786	-8 082	-	-
Minskning av värdepapper, omsättningstillgångar	3 288	-5 068	3 288	-4 958
Minskning av skulder till kreditinstitut	-1 215	-4 551	-1 215	-4 551
Förändringar av övriga tillgångar och skulder	-411	116	-862	-7 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 246	-18 589	-1 256	-18 589
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14	-23	-14	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14	-23	-14	-23
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Emission av räntebärande värdepapper	32 014	46 306	32 014	46 306
Återbetalning av räntebärande värdepapper	-39 746	-33 992	-39 746	-33 992
Ökning av övrig upplåning, kortfristig	8 587	6 321	8 587	6 321
Utbetald utdelning	-96	-150	-96	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	759	18 485	759	18 485
Minskning av likvida medel	-501	-127	-511	-127
Likvida medel vid periodens slut	802	1 303	792	1 303

Likvida medel definieras som kassa och banktillgodohavanden.

SBABs KAPITALTÄCKNING

KONCERNEN (mnkr)	Poster i	Poster utanför	Summa	Riskvägt belopp	Riskvägt belopp
Riskgrupp	balansräkningen	balansräkningen	placeringar	99-12-31	98-12-31
A = 0 %	52 831	64	52 895	0	0
B = 20 %	1 455	9 485	10 940	2 188	2 112
C = 50 %	88 569	1 251	89 820	44 909	40 950
D = 100 %	8 090	454	8 544	8 544	6 179
Summa riskvägt belopp				55 641	49 241

MODERBOLAGET (mnkr)	Poster i	Poster utanför	Summa	Riskvägt belopp	Riskvägt belopp
Riskgrupp	balansräkningen	balansräkningen	placeringar	99-12-31	98-12-31
A = 0 %	148 745 ¹⁾	–	148 745	0	0
B = 20 %	1 035	9 485	10 520	2 104	1 992
C = 50 %	–	–	–	–	–
D = 100 %	11	–	11	11	15
Summa riskvägt belopp				2 115	2 007

KAPITALBAS (mnkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
Beskattat kapital	3 142	2 963	2 477	2 494
Obeskattade reserver, efter avdrag för skatt	455	438	287	318
Summa primärt kapital	3 597²⁾	3 401	2 764²⁾	2 812
Förlagslån, tidsbundna	929	1 066	929	1 066
Eviga förlagslån	771	771	771	771
Summa supplementärt kapital	1 700	1 837	1 700	1 837
Summa kapitalbas	5 297	5 238	4 464	4 649
Kapitaltäckningsgrad, %	9,5	10,6	211,1	231,7
Primärkapitalrelation, %	6,5	6,9	130,7	140,1

1) Moderbolaget svarar för all finansiering i koncernen samt har endast utlåning till dotterbolagen genom reverser med dotterbolagens utlåning som säkerhet. Fordringar mot eller garanterade av ett företag som ingår i samma koncern som det kreditgivande institutet, moderbolaget, och som omfattas av ett konsoliderat kapitalkrav kräver inget riskkapital, dvs vägningen är 0 procent.

2) Föreslagen utdelning om 89 mnkr har ej medräknats i det primära kapitalet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningshandlingarna för Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB är upprättade enligt lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) samt enligt Finansinspektionens föreskrifter.

Samtliga belopp anges i miljoner svenska kronor (mnkr) om inte annat anges.

Koncernredovisning

Koncernen omfattar moderbolag och tre dotterbolag, där moderbolaget äger 100 procent av aktierna i dotterbolagen. Koncernredovisningen upprättas enligt Redovisningsrådets rekommendation, (RR1:96) vilket innebär att dotterbolagen har eliminerats enligt förvärvsmetoden.

Kreditförluster

Som kreditförluster, se not 8, redovisas under året konstaterade förluster (direkt-nedskrivs), avsättning för befarade kreditförluster samt återförda räntor etc som i föregående års bokslut var resultat-förda.

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

Fordringarna värderas individuellt utom beträffande egnahemslån, där en schablonmässig reservering på 5 procent görs på oreglerade fordringar i SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag och 15 procent för lån i SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag.

För fordringar, för vilka en individuell bedömning gjorts, har fordran skrivits ned med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan lånefordran och det belopp som beräknas inflyta. Reserveringarna för befarade förluster har minskat lånefordringar under "Utlåning till allmänheten" i balansräkningen.

Problemkrediter

Uppgift om problemkrediter lämnas i not 13. Därmed avses krediter förfallna till betalning sedan mer än 60 dagar eller där andra omständigheter medför osäkerhet i fråga om kreditens återbetalning. För dessa fordringar gäller dessutom att säkerhetens värde inte med betryggande marginal täcker både kapitalbelopp och upplupna räntor. I problemkrediter ingår även räntenedsatta fordringar.

Vid risk för kreditförluster på fordringar som utgörs av problemkrediter, har reservering skett för befordad förlust. Fordringarna redovisas netto efter denna reservering. Kvarstående belopp bedöms i nuläget att inkomma. Upplupen ränta på osäkra fordringar intäktsföres ej.

Över- och underkurser vid emission och återköp

Över- eller underkurser vid emission av obligationer periodiseras över obligationens löptid på så sätt att en effektiv årsränta uppnås. Den del som avser innevarande år påverkar räntenettet. Upplupen kurs-differens påverkar i balansräkningen den redovisade obligationsskulden såsom upplupet anskaffningsvärde. Vid återköp av egna obligationer, där detta är att betrakta som ett skuldbyte, periodiseras över/underkurser över den återköpta obligationens löptid. Med skuldbyte avses att de återköpta obligationerna ersätts med nyemitterade till i princip samma löptid som de återköpta. Även när återköp görs för att rätta till matchningsproblem i portföljen, vilka uppkommit på grund av förtida lösen eller konstaterade kreditförluster, periodiseras kursdifferensen över den återköpta obligationens återstående löptid.

Resultat av terminsaffärer som görs för att undvika ränterisker i upplåningen periodiseras över den skyddade upplåningens räntebindningstid.

Obligationsemissioner med återköpsavtal, s k repor, ses som en kortfristig upplåning, där kursdifferensen utgör räntekostnad för perioden.

Efterställda skulder hanteras på samma sätt.

Förtida lösen av lån

Vid förtida lösen betalar kunden en avgift, sk ränteskillnadsersättning, som är avsedd att täcka den kostnad som eventuellt uppstår då bolaget inte kan förränta det återbetalade beloppet till samma nivå som det lösta lånet tidigare hade. Den ränteskillnadsersättning som erhålls periodiseras över de motsvarande obligationernas genomsnittliga återstående löptid.

Fastigheter övertagna för skyddande av fordran

Fastighet som övertagits för att skydda fordran utgör omsättningstillgång och värderas till det lägsta av anskaffningssvärdet och det verkliga värdet.

Resultatet av fastighetsförvaltningen netto redovisas med hyresintäkter och kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt under raden övriga rörelseintäkter eller under raden övriga rörelsekostnader.

Inventarier

Inventarier värderas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar av inventarier

Datainventarier avskrivs med 25 procent av anskaffningsvärdet. Övriga inventarier avskrivs med 20 procent av anskaffningssvärdet.

Redovisning av finansiella instrument

Bolagets innehav av svenska statsskuld-växlar, riksbankscertifikat och andra räntebärande instrument som inte tillhör säkringsredovisningen värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde, sk lägsta värdets princip. Realiserade vinster/förluster och orealiserade värdeförändringar på dessa instrument redovisas i resultaträkningen under rubriken Nettoresultat av finansiella transaktioner.

Med anskaffningsvärdet avses det upplupna anskaffningsvärdet, vilket värde motsvarar det med den effektiva anskaffningsräntan diskonterade nuvärdet av de framtida betalningarna. Härigenom beaktas eventuella över- eller underkurser vid förvärvet som periodiseras över instrumentets återstående löptid. Erhållna betalningar plus förändringen av det upplupna anskaffningsvärdet under året redovisas som ränteintäkt.

Bolagets innehav av svenska statsskuld-växlar, riksbankscertifikat och andra räntebärande instrument som införskaffats i syfte att täcka ränterisker i fast förräntad upplåning redovisas efter principen säkringsredovisning. Orealiserade övervärdet i dessa innehav tas inte med i beräkningen av portföljens samlade marknadsvärde då motsvarande undervärde återfinns i SBABs långfristiga upplåning i svenska kronor. Resultatet av affärer periodiseras över den skyddade upplåningens räntebindningstid.

Avista- och derivattransaktioner på penning-, obligations-, och valuta-marknaderna redovisas i balansräkningen per affärsdag, dvs vid den tidpunkt då de väsentliga riskerna och rättigheterna övergått mellan parterna.

Värderingar av fordringar och skulder i utländsk valuta

Obligationer utgivna i utländsk valuta har skyddats mot förändringar i valutakursen genom en kombination av valuta- och ränteswappar samt aktieanknutna derivatkontrakt, vilka fungerar som valutasäkring mot valutaexponeringen. Dessa obligationer är bokförda enligt valutakursen vid anskaffningstillfället för valutasäkringar. Efterställda skulder värderas på samma sätt. Övriga fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurser.

Pensioner

Lagstadgad ålderspension kompletteras för SBAB:s anställda med ett tilläggs pensionsprogram som framförhandlats mellan parterna på arbetsmarknaden. SBAB:s förpliktelser avseende detta program har täckts genom försäkringar.

NOTER till resultat- och balansräkningar

1 Räntenetto

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
<i>Ränteintäkter</i>				
Utlåning till kreditinstitut	47	75	8 014	9 933
Utlåning till allmänheten	8 673	10 591	–	–
Räntebärande värdepapper	87	135	87	135
Summa	8 807	10 801	8 101	10 068
<i>Räntekostnader</i>				
Skulder till kreditinstitut	155	262	155	262
Upplåning från allmänheten	17	6	17	6
Räntebärande värdepapper	7 664	9 452	7 695	9 517
Efterställda skulder	145	186	145	186
Övrigt	42	52	5	5
Summa	8 023	9 958	8 017	9 976
Räntenetto	784	843	84	92

Medelränta på utlåningen på balansdagen uppgår till 6,08% (1998 7,63%).

MEDELBALANSER TILL OVANSTÅENDE POSTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Utlåning till kreditinstitut	1 888	2 144	140 074	137 482
Utlåning till allmänheten	142 616	138 798	–	–
Räntebärande värdepapper	1 802	2 727	1 802	2 727
Skulder till kreditinstitut	5 027	6 129	5 027	6 129
Upplåning från allmänheten	484	132	484	132
Räntebärande värdepapper	125 935	128 622	125 962	128 700

2 Provisionsintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Utlåningsprovisioner	24	22	–	0
Summa	24	22	–	0

3 Provisionskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Betalningsförmedlingsprovisioner	18	6	–	–
Värdepappersprovisioner	11	9	11	9
Summa	29	15	11	9

4 Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Realisationsvinst vid avyttring av materiella tillgångar	1	1	1	1
Övriga	2	1	17	18
Summa	3	2	18	19

5 Allmänna administrationskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Personalkostnader				
– löner och arvoden	113	97	6	5
– kostnad för pensionspremier	19	10	1	0
– andra sociala kostnader	44	36	2	2
IT kostnader	85	75	4	3
Hyror och andra lokalkostnader	23	21	1	2
Övriga administrationskostnader	62	62	3	2
Summa	346	301	17	14

Koncernen

Medelantalet anställda var under 1999 374 personer (312), varav kvinnor 210 (170) och män 164 (142).

Antalet anställda per 31 december 1999 uppgick till 381 personer.

Löner och andra ersättningar har uppgått till 113 Mkr (97 Mkr), varav 4 Mkr (3 Mkr) till styrelse, VD och vVD.

Pensionspremier och löneskatt uppgår till 23 Mkr varav 3 Mkr till VD och vVD. Arvodet till styrelsens ordförande uppgår till 95 000 kr (85 000 kr).

Lön och andra ersättningar till verkställande direktör uppgår till 1 625 390 kr (1 278 670 kr).

Bil- och naturaförmåner uppgår till 53 290 kr (64 048 kr).

Lön och andra ersättningar till verkställande direktör i dotterbolaget SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag uppgår till 870 851 kr (839 915 kr).

Bil- och naturaförmåner uppgår till 60 446 kr (57 748 kr).

Lön och andra ersättningar till verkställande direktör i dotterbolaget SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag uppgår till 1 023 271 kr (918 183 kr).

Bil- och naturaförmåner uppgår till 61 599 kr (65 531 kr).

Till fyra styrelseledamöter, som ingår i kreditdelegation och rådgivande kommittéer i bolaget, har utöver av bolagsstämman beslutade arvoden, utbetalats totalt 100 000 kr (93 000 kr). Fr o m 1998 lämnas inte rängeförmåner till ledamöter i koncern- och dotterbolagsstyrelser.

Arvoden och kostnadsersättningar till KPMGs revisorer uppgår till 1 030 455 kronor varav 527 680 kronor avser revision.

Arvoden och kostnadsersättningar till Ulf Egenäs uppgår till 205 000 kronor, varav 98 000 kronor avser revision.

Moderbolaget

I SBAB-koncernen är samtlig personal anställd av moderbolaget Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB och dotterbolagen SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag och SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag med ett solidariskt ansvar, men med moderbolaget som huvudarbetsgivare. Personalkostnaderna fördelas på de bolag som ingår i koncernen i förhållande till resursåtgången för respektive bolag. För moderbolaget uppgår denna andel till 5,00 procent (5,01 procent) av koncernens kostnader.

Bonussystem

Inom bolagets finansavdelning finns ett prestationsbaserat bonussystem. Målet för den prestationsbaserade ersättningen, som bygger på förädlingsvärden som skapas i finansverksamheten, fastställs av styrelsen.

Det individuella utfallet i systemet kan uppgå till mellan en och fyra månadslöner. Cheferna för finansavdelningen och avdelningens riskkontrollenhet står utanför systemet, som granskats och validerats av KPMG. För 1999 har bonusen uppgått till sammanlagt 1 243 000 kr inklusive sociala kostnader, vilket motsvarar 11,6 procent av årets lönesumma inkl sociala avgifter för avdelningen.

Avtal om avgångsvederlag, pensioner o dyl för SBABs ledning

Verkställande direktören har ett anställningsavtal, som följer regeringens riktlinjer för personer i företagsledande och därmed jämförlig ställning i statliga bolag. Vid uppsägning från företagets sida gäller en uppsägningstid om tolv månader. Om företaget säger upp avtalet och denne därigenom skiljs från sin tjänst skall bolaget – förutom lön under uppsägningstiden – utbetala ett avgångsvederlag motsvarande en årslön.

Med verkställande direktören har vidare träffats avtal om ömsesidig rätt att påkalla pension tidigast fr o m månaden efter den dag då verkställande direktören fyller 60 år. Pensionsåtagandena är täckta genom pensionsförsäkringar som grundas på en pension om 70 procent av utgående lönen fram till 65 år och 65% fr o m 65 år.

Med vice verkställande direktörerna har också träffats avtal om ömsesidig rätt att påkalla pension vid 60 års ålder. Pension utgår med 60 procent av slutlönen fram till ordinarie pensionsålder. Detta villkorade åtagande är ej täckt med försäkringar. Några andra pensionsavtal, som avviker från generella regler i kollektivavtal på bankområdet, finns inte. I de fall individuella avtal om avgångsvederlag föreligger följer dessa riktlinjerna för statligt ägda bolag. Vid uppsägning från bolagets sida utgår ersättning under högst två år (inkl uppsägningstid). Vid ny anställning eller inkomst från annan verksamhet under tvåårsperioden reduceras ersättningen.

6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
<i>Avskrivningar enligt plan</i>				
– inventarier	15	18	15	18
varav: datainventarier	7	11	7	11
Summa	15	18	15	18

7 Övriga rörelse-kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Marknadsföring	27	27	1	1
Driftsnetto övertagna fastigheter	0	0	–	–
Övriga	9	9	1	1
Summa	36	36	2	2

8 Kreditförluster netto

INDIVIDUELLT VÄRDERADE FORDRINGAR	KONCERNEN	
	1999	1998
Årets nedskrivning för konstaterade kreditförluster	110	271
Återförda tidigare gjorda reserveringar för befarade kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	(87)	(252)
Årets befarade kreditförluster	75	237
Influtet på tidigare års konstaterade förluster	(16)	(18)
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för befarade kreditförluster	(88)	(251)
Årets nettokostnad för individuellt värderade fordringar	(6)	(13)
GRUPPVIS VÄRDERADE FORDRINGAR		
Årets nedskrivning för konstaterade kreditförluster	14	24
Influtet på tidigare års konstaterade förluster	(13)	(12)
Avsättning/upplösning av reserv för befarade kreditförluster	(7)	(3)
Årets nettokostnad för gruppvis värderade fordringar	(6)	9
Årets totala kreditförluster netto	(12)	(4)

Såväl årets nedskrivning avseende konstaterade kreditförluster som återförda nedskrivningar enligt specifikationen ovan hänför sig till fordringar på allmänheten.

9 Värdeförändring på övertagen egendom

	KONCERNEN	
	1999	1998
Orealiserad värdeförändring	–	5
Realiserad värdeförändring	0	(0)
Värdeförändring på övertagen egendom	0	5

10 Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAGET	
	1999	1998
Förändring av periodiseringsfond	(25)	(15)
Förändring K-surv	69	7
Koncernbidrag	–	–
Summa	44	(8)

I koncernen har avsättning gjorts för latent skatt med 7 Mkr (26 Mkr) varav 26 Mkr avser periodiseringsfond och (19) Mkr K-surv.

11 Belåningsbara statsskuld- förbindelser m m

	KONCERNEN						MODERBOLAGET					
	1999			1998			1999			1998		
	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde
<i>Omsättningstillgångar:</i>												
Svenska statsskuldväxlar	492	491	492	2 295	2 295	2 295	492	491	492	2 295	2 295	2 295
Svenska statsobligationer	92	90	92	92	92	92	92	90	92	92	92	92
<i>Anläggningstillgång:</i>												
Svenska statsobligationer	666	669	666	1 434	1 466	1 434	666	669	666	1 434	1 466	1 434
Summa belåningsbara statsskuldförbindelser m m	1 250	1 250	1 250	3 821	3 853	3 821	1 250	1 250	1 250	3 821	3 853	3 821
Positiv skillnad till följd av att bokförda värden över- stiger nominella värden (förvärv till överkurs)			58		149			58			149	
Negativ skillnad till följd av att bokförda värden under- stiger nominella värden (förvärv till underkurs)			–		–			–			–	
<i>Innehav av belåningsbara statsskuldförbindelser m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>												
Högst 1 år			492		2 387			492			2 387	
Längre än 1 år men högst 5 år			758		1 434			758			1 434	
Längre än 5 år men högst 10 år			–		–			–			–	
Längre än 10 år			–		–			–			–	
Summa			1 250		3 821			1 250			3 821	
Genomsnittlig återstående löptid, år			1,3		0,8			1,3			0,8	
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år			1,0		0,8			1,0			0,8	

I värdepappersportföljen som upptas i denna not samt i not 12 och 14 nedan ingår instrument som införskaffats i syfte att täcka ränterisker i fastförräntad upplåning samt placering av likvida medel i kortfristiga räntebärande instrument.

Det realiserade övervärdet i de instrument som avser täckande av ränterisker för motsvarande upplåning i dessa innehav, som per 1999-12-31 uppgår till 32 Mkr (29 Mkr), har mot denna bakgrund inte medtagits i beräkningen av portföljens samlade verkliga värde.

Motsvarande undervärde återfinns i SBABs långfristiga upplåning i svenska kronor.

12 Utlåning till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, netto bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	785	981	775	981
Högst 3 månader	1 952	2 605	142 441	142 493
Längre än 3 månader men högst 1 år	1	–	–	–
Längre än 1 år men högst 5 år	2	4	–	–
Längre än 5 år	–	–	2 332	2 032
Summa	2 740	3 590	145 548	145 506
varav:				
Kreditinstitut	2 740	3 590	2 727	3 586
Koncernföretag	–	–	142 821	141 920
Genomsnittlig återstående löptid, år*	0,0	0,0	0,3	0,3

* Exkl eviga förlagslån till dotterbolagen à 1 316 Mkr (1 016 Mkr).

Förlagslån emitterade av dotterbolagen SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag och SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag till moderbolaget uppgår till 1 300 Mkr respektive 1 032 Mkr.

13 Utlåning till allmänheten

	KONCERNEN	
	1999	1998
Ingående balans	145 183	137 101
Årets utlåning	22 523	22 723
Amortering, nedskrivning, lösen	(21 737)	(14 641)
Utgående balans	145 969	145 183
Reservering för befarade kreditförluster	(428)	(527)
Utgående balans	145 541	144 656
varav:		
Efterställda tillgångar	–	–
<i>Utestående fordringar fördelade efter återstående löptid, nettobokfört värde</i>		
Betalbara vid anfordran	–	–
Högst 3 månader	15 557	30 022
Längre än 3 månader men högst 1 år	43 496	17 289
Längre än 1 år men högst 5 år	66 333	79 912
Längre än 5 år	20 155	17 433
Summa	145 541	144 656
Genomsnittlig återstående löptid, år.	2,4	2,5

OREGLERADE FORDRINGAR OCH PROBLEMKREDITER	KONCERNEN	
	1999	1998
a) Oreglerade fordringar för vilka ränta intäksförs och som således inte är problemkrediter	486	833
b) Osäkra fordringar på vilka räntan inte skall intäksföras förrän vid betalning	614	778
c) Fordringar där räntan satts ned i förhållande till marknadsmässig ränta	54	85
d) Summa problemkrediter (b+c)	668	863
e) Reservering för befarade kreditförluster på osäkra fordringar	428	527
f) Beräknat värde på problemkrediter före nedskrivning för befarade kreditförluster	1 096	1 390
g) Löpande avkastning under räkenskapsperioden på problemkrediter enligt punkt d	35	72
h) Löpande avkastning under räkenskapsperioden i procent av genomsnittliga bokförda värdet på problemkrediter enligt punkt d	5,4%	8,5%
i) Årlig procentuell ränta på fordringar som inte är problemkrediter	6,1%	7,7%

KONCERNEN	1999			1998		
	SBAB, Statens Bostadslåne-aktiebolag	SBAB, Sveriges Bostadsfinansierings-aktiebolag	Totalt	SBAB, Statens Bostadslåne-aktiebolag	SBAB, Sveriges Bostadsfinansierings-aktiebolag	Totalt
UTLÅNINGENS FÖRDELNING PÅ LÄNTAGARKATEGORIER						
Kommunala bostadsföretag	8 017	33 719	41 736	11 376	39 282	50 658
Bostadsrättsföreningar	17 204	22 692	39 896	17 585	22 808	40 393
Privata hyreshus	9 267	18 297	27 564	9 695	15 619	25 314
Egna hem	10 691	20 105	30 796	12 327	11 436	23 763
Kontorsfastigheter	9	5 968	5 977	10	5 045	5 055
Reserv för befarade kreditförluster	(255)	(173)	(428)	(340)	(187)	(527)
Summa	44 933	100 608	145 541	50 653	94 003	144 656
Andel av utlåning som har statlig- eller kommunal borgen i procent	27	37	34	32	47	42

Lånen i SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag har en genomsnittlig räntebindningstid av 2,1 år (1,8 år).

Lånen i SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag har en genomsnittlig räntebindningstid av 2,4 år (2,8 år).

Om inlösen sker under räntebindningstiden har SBAB rätt till sk ränteskillnadsersättning. Ersättningsstorlek baseras i fråga om egna hem på lånets ränta jämfört med ränta på statsobligation/statsskuldväxel med jämförbar löptid fram till räntejusteringsdatum +1 procent.

För övriga lån utgör återplaceringsräntan för jämförbara statspapper, jämförräntan.

Utöver inteckningssäkerheter 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.

Lån som är beviljade men ännu ej utbetalda uppgår till 3 539 Mkr (9 593 Mkr).

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES LÅN I SBAB (KR)	Lån	Av koncernen ställda säkerheter	Av koncernen ingångna ansvarsförbindelser
Styrelseledamoten Lars-Erik Klangby	310 189	–	–
Styrelseledamoten Karin Wiklund	191 000	–	–
Styrelseledamoten Leif Lindstam	491 430	–	–
Vice verkställande direktören Peter Gertman	578 609	–	–
Vice verkställande direktören Krister Orrell	383 488	–	–
Affärsområdeschefen Lena Hedlund	659 564	–	–

För lån till ledande befattningshavare finns bankmässig säkerhet.

14 Obligationer och andra räntebärande värdepapper

	1999			KONCERNEN 1998			1999			MODERBOLAGET 1998		
	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde	Ansk värde	Verkl värde	Bokf värde
<i>Omsättningstillgångar:</i>												
Svenska bostadsinstitut	108	115	108	475	489	475	108	115	108	475	489	475
Övriga finansiella institut	69	100	69	69	84	69	69	100	69	69	84	69
Summa obligationer och andra räntebärande värdepapper	177	215	177	544	573	544	177	215	177	544	573	544
varav:												
Noterade värdepapper på börs	177	215	177	544	573	544	177	215	177	544	573	544
Positiv skillnad till följd av att bokförda värden överstiger nominella värden (förvärv till överkurs)	–	–	3	–	–	4	–	–	3	–	–	4

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
<i>Innehav av räntebärande värdepapper fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	–	367	–	367
Längre än 1 år men högst 5 år	177	177	177	177
Längre än 5 år men högst 10 år	–	–	–	–
Längre än 10 år	–	–	–	–
Summa	177	544	177	544
Genomsnittlig återstående löptid, år	1,9	1,2	1,9	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	0,6	0,4	0,6	0,4

15 Aktier och aktier i koncernbolag

		MODERBOLAGET	
		1999	1998
Koncernbolag, kreditinstitut, onoterade		2 723	2 723
Övriga, onoterade		0	0
Summa		2 723	2 723

KONCERNBOLAG		Resultat	Eget Kapital	Kapital Andel, %	Antal	Bokfört Värde
SBAB, Sveriges						
Bostadsfinansieringsaktiebolag	1998	103	1 600	100%	45 850	1 600
556430-2767 Stockholm	1999	157	1 600	100%	45 850	1 600
SBAB, Statens						
Bostadslåneaktiebolag	1998	142	1 122	100%	86 000	1 122
556478-9641 Stockholm	1999	37	1 122	100%	86 000	1 122
Strategisk Mäklarsamverkan i Sverige aktiebolag,						
556248-3338 Stockholm	1998	0	1	100%	55 000	1
	1999	0	1	100%	55 000	1
Summa 1998			2 723			2 723
Summa 1999			2 723			2 723

Moderbolaget innehar aktier i OM-gruppen 14 586 st à 2 kr.

16 Materiella tillgångar

INVENTARIER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Anskaffningsvärde vid årets början	95	102	95	102
– Förvärv under året	14	23	14	23
– Avyttringar under året	(5)	(30)	(5)	(30)
Anskaffningsvärde vid årets slut	104	95	104	95
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	(67)	(54)	(67)	(54)
Värde enligt balansräkningens tillgångssida (planenligt restvärde)	37	41	37	41
Netto bokfört värde	37	41	37	41

FASTIGHETER INKÖPTA FÖR SKYDDANDE AV FORDRAN				
Ingående balans	11	26		
Inköpta fastigheter	–	10		
Avytttrade fastigheter	(10)	(25)		
Utgående balans	1	11		
Summa materiella tillgångar	38	52	37	41

SPECIFIKATION ÖVER FASTIGHETER INKÖPTA FÖR SKYDDANDE AV FORDRAN			1999	1998
Antal fastigheter	2	3		
– varav flerbostadshus	–	1		
Bokfört värde	1	11		
Verkligt värde	1	11		

Värdering har inhämtats från externt värderingsföretag. Värdet har bedömts med hjälp av ortsprismetod, d v s en studie av försäljningar av jämförbara objekt. Värderingen syftar till att bedöma fastigheters marknadsvärde d v s det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad.

17 Övriga tillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Fondlikvidfordringar	0	1 025	0	1 025
Förfallna räntefordringar	112	194	–	–
Bolagets skattefordran	34	105	–	105
Övrigt	10	20	1	14
Summa	156	1 344	1	1 144

18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Förutbetalda kostnader	23	18	23	18
Upplupna räntor	1 042	1 263	70	125
Övriga upplupna intäkter	15	16	–	–
Summa	1 080	1 297	93	143

19 Skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
<i>Utestående skulder fördelade efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Betalbara vid anfordran	–	5	–	0
Högst 3 månader	2 116	3 327	2 116	3 327
Längre än 3 månader men högst 1 år	–	–	–	–
Längre än 1 år men högst 5 år	–	–	–	–
Längre än 5 år	–	–	–	–
Summa	2 116	3 332	2 116	3 327
varav:				
Kreditinstitut	2 116	3 332	2 116	3 327
Genomsnittlig återstående löptid, år	0,0	0,0	0,0	0,0

20 Emitterade värdepapper m m

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Svenska certifikat	15 372	8 389	15 372	8 389
Utländska certifikat	1 407	–	1 407	–
Summa utnyttjat belopp	16 779	8 389	16 779	8 389
Svenska obligationslån	83 270	99 305	83 270	99 305
Periodiserade kursdifferenser på emitterade svenska obligationslån	1 635	1 923	1 635	1 923
Summa	84 905	101 228	84 905	101 228
Utländska obligationslån	36 878	29 256	36 878	29 256
Periodiserade kursdifferenser på emitterade utländska obligationslån	(10)	(19)	(10)	(19)
Summa	36 868	29 237	36 868	29 237
Summa emitterade värdepapper m m	138 552	138 854	138 552	138 854
varav:				
Koncernföretag	–	–	–	–
<i>Emitterade värdepapper m m fördelat efter återstående löptid, bokfört värde</i>				
Högst 1 år	51 674	41 093	51 674	41 093
Längre än 1 år men högst 5 år	67 547	83 223	67 547	83 223
Längre än 5 år men högst 10 år	17 746	13 093	17 746	13 093
Längre än 10 år	1 585	1 445	1 585	1 445
Summa	138 552	138 854	138 552	138 854
Genomsnittlig återstående löptid, år	2,4	2,6	2,4	2,6
Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år	2,8	2,6	2,8	2,6

21 Övriga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Leverantörsskulder	17	15	17	15
Fondlikvidskulder	–	243	–	243
Anställdas källskattemedel	4	4	0	4
Bolagets skatteskuld	18	94	8	–
Övrigt	236	598	22	0
Summa	275	954	47	262

22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Upplupna räntor	4 003	6 309	4 003	6 309
Övriga upplupna kostnader	48	33	33	26
Förutbetalda intäkter	11	42	–	–
Summa	4 062	6 384	4 036	6 335

23 Avsättningar

	KONCERNEN	
	1999	1998
Avsättningar för latent skatt i koncernen		
– K-surv	19	39
– Periodiseringsfonder	158	131
Summa	177	170

24 Efterställda skulder

LÅNEBETECKNING	Nominellt belopp 99-12-31	Eget inne- hav i depå 99-12-31	Nominellt belopp 98-12-31	Rätt till inlösen för SBAB	Räntesats 99-12-31	Förfallo- dag	Bokförtvärde	
							1999	1998
Förlagslån, USD 1	100 000 000	11 000 000	89 000 000		5.25	02-10-07	689	689
Förlagslån, JPY 2	10 000 000 000		10 000 000 000		6.00	15-11-16	654	654
Förlagslån, NLG 1	16 000 000		16 000 000	2002	9.12	Evigt	52	52
Förlagslån, JPY 1	10 000 000 000		10 000 000 000	2008	6.20	Evigt	641	641
Förlagslån, USD 3	10 000 000		10 000 000	2002	7.67	Evigt	78	78
Summa							2 114	2 114
Periodiserade kursdifferenser på egna emitterade förlagslån							(0)	(1)
Summa							2 114	2 113
varav:								
Koncernföretag							–	–

All upplåning för koncernen sker i moderbolaget. Förlagslånen är efterställda bolagets övriga skulder, vilket innebär att de medför rätt till betalning först efter det att övriga fordringsägare erhållit betalning. Samtliga utestående förlagslån är upptagna med villkor som är godkända av Finansinspektionen. Tillstånd har erhållits att inräkna dessa i kapitalbasen vid beräkning av bolagets kapitaltäckning.

Efterställda skulder

1. Efterställda skulder som vardera motsvarar 10 % eller mer av samtliga sådana skulder fördelar sig på nedanstående tre lån:

A) USD 1

Löptid: 1992-10-07 – 2002-10-07 Ränta: Rörlig ränta som erläggs två gånger per år och baseras på sex-månaders LIBOR minus 0,125 %. Räntan får dock inte understiga 5,25 % och inte överstiga 10 %.

B) JPY 1

Lånet har evig löptid. Ränta: För perioden 1992-09-30 – 2008-03-29, 6,20 %. För perioden 2008-03-30 – 2013-03-29, det högsta av 8,20 % och "long-term prime rate" för JPY med tillägg av 2 %. För perioden från 2013-03-30 och därefter det högsta av den ränta som fastställts för perioden 2008-03-30 – 2013-03-29 och "long-term prime rate" för JPY för innevarande period med tillägg av 3%.

C) JPY 2

Löptid: 1995-11-16 – 2015-11-16 Ränta: SBAB kan välja att betala räntan i DEM, AUD eller USD, varvid räntan skall uppgå till 6,00, 6,10 respektive 6,80%.

1.2. Omständigheter som kan medföra förtida återbetalning

1.2.1. USD 1, JPY 1 och JPY 2

Rubricerade lån kan sägas upp till förtida betalning av SBAB om SBAB p g a ändrad skattelagstiftning skulle bli skyldigt att innehålla källskatt på räntebetalningar. SBAB har även rätt att uppsäga JPY 1 till förtida betalning i samband med räntejustering. Lånen kan sägas upp till förtida betalning av fordringsägarna p g a "normala uppsägningsgrunder" ("Events of default") som t ex utebliven räntebetalning eller att konkurs- eller ackordsförfarande har inletts beträffande SBAB. För att förtida åter- betalning av lånen skall få göras krävs dock Finansinspektionens tillstånd.

1.3. Villkor för efterställning

I händelse av bolagets konkurs eller likvidation skall innehav av skuldbevis till förlagslån medföra rätt till betalning ur bolagets tillgångar efter övriga fordringar. Skuldbevis till tidsbundna förlagslån medför dock rätt till betalning före skuldbevis till eviga förlagslån, men pari passu med skuldbevis till andra tidsbundna förlagslån. Skuldbevis till eviga förlagslån löper i sin tur pari passu med varandra. De efterställda lån, som har evig löptid, kan konverteras till eget kapital. Detta får ske för att täcka förluster i syfte att undvika konkurs eller likvidation.

25 Obeskattade reserver

	MODERBOLAGET	
	1999	1998
Periodiseringsfond	329	304
K-surv	69	138
Summa	398	442

26 Eget kapital

Aktiekapitalet uppgår till 1 958 300 Tkr fördelat på 19 583 aktier á nominellt värde 100 Tkr. Samtliga aktier ägs av svenska staten.

KONCERNEN	Aktie- kapital	Reserv- fond	Andel EK av obes. reserver	Balan- serad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	1 958	392	438	353	356	3 497
Omföring av 1998 års resultat	–	–	–	356	(356)	0
Förändring av EK-andel av OR	–	–	17	(17)	–	0
Utdelning	–	–	–	(96)	–	(96)
Årets resultat	–	–	–	–	285	285
Utgående eget kapital	1 958	392	455	596	285	3 686

MODERBOLAGET	Aktie- kapital	Reserv- fond	Andel EK av obes. reserver	Balan- serad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	1 958	392	–	196	43	2 589
Omföring av 1998 års resultat	–	–	–	43	(43)	0
Utdelning	–	–	–	(96)	–	(96)
Årets resultat	–	–	–	–	73	73
Utgående eget kapital	1 958	392	–	143	73	2 566

27 Ställda säkerheter för egna skulder

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	1999 Nom belopp	1999 Bokf belopp	1998 Nom belopp	1998 Bokf belopp	1999 Nom belopp	1999 Bokf belopp	1998 Nom belopp	1998 Bokf belopp
Pantbrev	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdepapper	–	–	805	804	–	–	805	804
Andra säkerheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	–	–	805	804	–	–	805	804

28 Åtaganden

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999 Nom belopp	1998 Nom belopp	1999 Nom belopp	1998 Nom belopp
<i>Åtaganden om framtida betalningar</i>				
– Avtal om köp och försäljning av värdepapper på termin	–	–	–	–
– Övriga åtaganden om framtida betalningar	–	–	–	–
<i>Ränte- och valutakursrelaterade kontrakt</i>				
– Ränteterminer	–	–	–	–
– Valuteterminer	3 723	1 142	3 723	1 142
– Ränte- och valutaswapper	126 953	113 936	126 953	113 936
<i>Andra åtaganden</i>				
– Kreditlöften	3 539	9 593	–	–
– Outnyttjad del av beviljade räkningskrediter	–	–	–	–
– Övriga åtaganden	–	–	–	–
Summa	134 215	124 671	130 676	115 078

29 Bokförda och verkliga värden på poster i och utanför balansräkningen

TILLGÅNGAR	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	Omsättnings-tillgångar		Anläggnings-tillgångar		Omsättnings-tillgångar		Anläggnings-tillgångar	
	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde	Bokf värde	Verkl värde
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	0	–	–	0	0	–	–
Belåningsbara statsskuld-förbindelser m m	584	581	666	669	584	581	666	669
Utlåning till kreditinstitut	2 737	2 737	3	3	2 727	2 727	142 821	143 121
Utlåning till allmänheten	–	–	145 541	145 847	–	–	–	–
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	177	215	–	–	177	215	–	–
Aktier och andelar m m	0	0	–	–	0	0	–	–
Aktier och andelar i koncernföretag	–	–	–	–	–	–	2 723	2 723
Materiella tillgångar	1	1	37	37	–	–	37	37
Övriga tillgångar	156	156	–	–	1	1	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 080	1 080	–	–	93	93	–	–
Summa tillgångar	4 735	4 770	146 247	146 556	3 582	3 617	146 247	146 550
SKULDER	Bokf värde		Verkl värde		Bokf värde		Verkl värde	
Skulder till kreditinstitut	2 116	2 116			2 116	2 116		
Upplåning från allmänheten	–	–			–	–		
Emitterade värdepapper m m	138 552	137 869			138 552	137 869		
Övriga skulder	275	275			47	47		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 062	4 062			4 036	4 036		
Avsättningar	177	177			–	–		
Efterställda skulder	2 114	2 094			2 114	2 094		
Summa skulder	147 296	146 593			146 865	146 162		
POSITIONER SOM EJ UPPTAGITS I BALANSRÄKNINGEN			Verkl värde				Verkl värde	
Positiva positioner			2 585				2 585	
Negativa positioner			2 559				2 559	
DURATION	År		År		År		År	
Tillgångar, år			2,0				2,0	
Skulder, år			2,0				2,0	

Verkligt värde för upplåning och utlåning med bunden ränta har beräknats genom att de framtida betalningsflödena från årets slut fram till första räntestruktureringsdag har diskonterats till ett nuvärde. Vid beräkning av nuvärdet av utlåningen har SBABs upplåningsräntor vid årets slut med ett påslag för administrationskostnader använts som diskonteringsränta. Vid beräkning av nuvärdet för upplåningen har SBABs upplåningsräntor vid årets slut använts som diskonteringsränta. Det bör noteras att lämnade uppgifter om verkligt värde inte utgör en värdering av SBAB som företag.

30 Bokförda, verkliga och nominella värden på derivatinstrument

KONCERNEN DERIVATINSTRUMENT MED POSITIVA VÄRDEN ELLER VÄRDE NOLL	1999		1998	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
– ej upptagna i balansräkningen				
< 1 år Ränteswappar	2 915	295	3 096	347
> 1 år Ränteswappar	25 760	1 623	19 445	1 650
< 1 år Räntevalutaswappar	10 260	989	10 560	1 649
> 1 år Räntevalutaswappar	24 007	3 119	18 925	1 911
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	419	352	55	10
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	698	349	33	3
Summa	64 059	6 727	52 114	5 570

KONCERNEN DERIVATINSTRUMENT MED NEGATIVA VÄRDEN	1999		1998	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
– ej upptagna i balansräkningen				
< 1 år Ränteswappar	5 578	351	1 491	45
> 1 år Ränteswappar	35 565	2 197	22 853	1 656
< 1 år Räntevalutaswappar	16 301	558	21 225	1 696
> 1 år Räntevalutaswappar	9 071	1 030	16 255	1 846
< 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	38	0	10	0
> 1 år Aktieanknutna derivatkontrakt	64	11	1 130	132
Summa	66 617	4 147	62 964	5 375

Derivatinstrument för säkringsredovisning, se redovisningsprinciper – Redovisning av finansiella instrument.

31 Räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder

	<3 mån	3–6 mån	6–12 mån	1–5 år	>5 år	TOTALT
<i>Tillgångar</i>						
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	0	–	–	–	–	0
Belåningsbara statsskuldförbindelser	92	492	–	666	–	1 250
Utlåning till kreditinstitut	2 737	–	–	3	–	2 740
Utlåning till allmänhet	34 186	20 621	5 088	64 827	20 819	145 541
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	79	69	–	29	–	177
Övriga tillgångar	1 147	72	55	–	–	1 274
Summa finansiella tillgångar	38 241	21 254	5 143	65 525	20 819	150 982
<i>Skulder</i>						
Skulder till kreditinstitut	(2 116)	–	–	–	–	(2 116)
Emitterade värdepapper m m	(38 616)	(21 611)	(3 928)	(59 593)	(14 804)	(138 552)
Övriga skulder	(1 625)	(2 303)	(586)	–	–	(4 514)
Efterställda skulder	(1 884)	–	(230)	–	–	(2 114)
Summa finansiella skulder	(44 241)	(23 914)	(4 744)	(59 593)	(14 804)	(147 296)
<i>Positioner som ej upptagits i balansräkningen</i>						
Långa positioner	39 337	4 162	432	22 070	5 813	71 814
Korta positioner	(29 624)	(3 122)	(1 597)	(26 359)	(11 112)	(71 814)
Differens tillgångar och skulder inkl positioner utanför balansräkningen	3 713	(1 620)	(766)	1 643	716	3 686
Kumulativ räntekänslighet	3 713	2 093	1 327	2 970	3 686	

För fordringar och skulder som amorterats har räntebindningstiden för amorteringarna beräknats som tiden fram till förfallodagen för resp amortering.

**32 Kreditriskexponering
brutto och netto**

Med kredit avses fordringar och andra placeringar i värdepapper, dock ej aktier, i balansräkningen samt kreditåtaganden utanför balansräkningen, exempelvis derivatinstrument, garantier och borgensåtaganden.

	A	B	C	D	E	F	G
	Kreditrisk- exponering i balansräkn (bokf v)	Kreditrisk- exponering utanför balansräkn (verkl v)	Total kreditrisk- exponering (A+B)	Värde av säkerheter avseende poster i balansräkn	Värde av säkerheter avseende poster utanför balansräkn	Total värde av säkerheter (D+E)	Total kreditrisk- exponering exklusive säkerheter (C-F)
Placeringar	3 235		3 235	3 235		3 235	0
Derivatkontrakt		9 485	9 485		7 588	7 588	1 897
Kreditinstitut	1 048		1 048	840		840	208
Andra företag							
– Bostadsrättsföreningar	39 882	786	40 668	23 418	601	24 019	16 649
– Privata flerbostadshus	27 662	1 663	29 325	15 634	1 247	16 881	12 444
– Kontorsfastigheter	6 025	847	6 872	98	423	521	6 351
Hushåll							
– Egna hem	31 029	163	31 192	16 534	109	16 643	14 549
Offentlig sektor							
– Kommunala bostadsföretag	42 064	79	42 143	38 521	79	38 600	3 543
Summa	150 945	13 023	163 968	98 280	10 047	108 327	55 641

SÄKERHETSFÖRDELNING	Kommunal borgen	Kommunalt förlustansvar	Statlig kreditgaranti	Statlig garanti	Bank- garanti	Pantbrev	Totalt
Placeringar				3 235			3 235
Derivatkontrakt					9 485		9 485
Kreditinstitut					1 046	2	1 048
Andra företag							
– Bostadsrättsföreningar	3 041	111	3 885			33 631	40 668
– Privata flerbostadshus	1 348	72	1 921		407	25 577	29 325
– Kontorsfastigheter	99					6 773	6 872
Hushåll							
– Egna hem	12	3 377	789			27 014	31 192
Offentlig sektor							
– Kommunala bostadsföretag	35 036	14	18			7 075	42 143
Summa	39 536	3 574	6 613	3 235	10 938	100 072	163 968

**33 Äkta återköps-
transaktioner**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1999	1998	1999	1998
Upplånade belopp genom försäljning av värdepapper med efterföljande återköp av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Skulder till kreditinstitut	2 116	3 327	2 116	3 327
– Upplåning från allmänheten	–	–	–	–
Utlånade belopp genom köp av värdepapper med efterföljande försäljning av motsvarande tillgångar ingår i följande balansräkningsposter:				
– Utlåning till kreditinstitut	1 936	2 283	1 936	2 283
– Utlåning till allmänheten	–	–	–	–

VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning:

Övertag från föregående år	143 mnkr
Redovisad nettovinst	73 mnkr
	216 mnkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att bolagsstämman disponerar dessa medel på följande sätt:

Att till aktieägaren utdelas	89 mnkr
Att i ny räkning överföres	127 mnkr
	216 mnkr

Stockholm den 17 februari 2000

INGEMAR ELIASSON

SÖREN RUNG

PER ERIK GRANSTRÖM

LARS-ERIK KLANGBY

JUHA KOTAJOKI

LEIF LINDSTAM

BO MARKING

CHRISTINA RAGSTEN PETTERSSON

KARIN WIKLUND

CHRISTER MALM
Verkställande Direktör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i

Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)

ORG NR 556253-7513

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) för år 1999. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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, lagen om finansieringsverksamhet, lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 24 februari 2000

PER BERGMAN
Auktoriserad revisor

ULF EGENÄS
Auktoriserad revisor
Av Finansinspektionen
förordnad revisor

ÖVERSIKT 1999–1995

Mnkr	1999	1998	1997	1996	1995
Ränteintäkter	8 807	10 801	11 417	13 840	15 822
Räntekostnader	8 023	9 958	10 473	12 689	14 495
Räntenetto	784	843	944	1 151	1 327
Övriga rörelseintäkter	-2	9	9	27	82
SUMMA rörelseintäkter	782	852	953	1 178	1 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	18	15	14	14
Övriga rörelsekostnader	382	337	259	274	241
Summa kostnader före kreditförluster	397	355	274	288	255
Resultat före kreditförluster	385	497	679	890	1 154
Kreditförluster inkl värdeförändring egendom	-12	1	203	318	638
Rörelseresultat	397	496	476	572	516
Utlåningsportfölj	145 543	144 660	136 346	135 175	136 925
Övriga tillgångar	5 439	10 644	4 678	9 657	15 439
SUMMA tillgångar	150 982	155 304	141 024	144 832	152 364
Emitterade värdepapper m m	138 552	138 854	119 154	128 517	126 838
Övriga skulder	6 453	10 670	16 303	10 623	18 901
Avsättning för latent skatt	177	170	144	117	77
Efterställda skulder	2 114	2 113	2 132	2 156	2 763
Eget kapital	3 686	3 497	3 291	3 419	3 785
SUMMA skulder och eget kapital	150 982	155 304	141 024	144 832	152 364
Antal anställda (årsmedel)	374	312	261	257	232
Nyutlåning, mnkr	21 679	22 003	16 354	17 862	9 578
Kreditförluster i % av utlåning	-0,01%	0,00%	0,15%	0,24%	0,47% ¹⁾
Problemkrediter efter reserveringar, mnkr	668	863	1 134	1 144	620
Konsolideringsgrad	2,6%	2,4%	2,4%	2,4%	2,5%
Soliditet	2,4%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Kapitaltäckningsgrad	9,5%	10,6%	12,7%	14,8%	15,6%
Primärkapitalrelation	6,5%	6,9%	7,8%	8,5%	8,5%
Räntabilitet på eget kapital	8,0%	10,5%	10,2%	11,4%	13,6%
I/K-tal exkl kreditförluster	2,0	2,4	3,5	4,1	5,5
I/K-tal inkl kreditförluster	2,0	2,4	2,0	1,9	0,7 / 1,6 ²⁾
Placeringsmarginal	0,51%	0,57%	0,66%	0,77%	0,88%

¹⁾ Kreditförlusterna anges netto efter ersättning från kapitaltäckningsgarantin med 1 000 mnkr.

Kreditförluster före kapitaltäckningsgarantin i procent av utlåningen utgör 1,20 procent.

²⁾ Kreditförluster efter kapitaltäckningsgaranti.

DEFINITIONER PÅ NYCKELTAL

Antal anställda = fast och tillfälligt anställda (årsmedeltal)

Nyutlåning = brutto av långfristiga lån och nettoförändring av byggnadskrediter

Kreditförluster i % av utlåning = kreditförluster i förhållande till utlåning vid årets slut

Problemkrediter efter reserveringar = osäkra fordringar och fordringar där räntan satts ned i förhållande till marknadsmässig ränta

Konsolideringsgrad = eget kapital och latent skatt i förhållande till balansomslutning vid årets slut

Soliditet = eget kapital i förhållande till balansomslutning vid årets slut

Kapitaltäckningsgrad = Kapitalbas/riskvägt belopp

Primärkapitalrelation = primärkapital/riskvägt belopp

Räntabilitet på eget kapital = rörelseresultat efter schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital

I/K-tal, exkl kreditförluster = summa intäkter/(summa rörelse-kostnader-kreditförluster)

I/K-tal, inkl kreditförluster = summa intäkter/summa rörelse-kostnader

Placeringsmarginal = räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

OBLIGATIONSÅN 1999-12-31

SVENSKA OBLIGATIONSÅN

LÅN NR	RÄNTE- SATS %	LÅNEDATUM		URSPRUNGLIGT LÅNEBELOPP mnkr	RÄNTEFÖRFALLO- DAGAR	AMORTE- RINGSTID/ ÅTERBET. ÅR	NÄSTA RÄNTE- JUSTERING ÅR	OBLIGATIONS- LÅNESKULD 31/12 1999 mnkr
		ÅR	DAG					
Prioriterade lån								
2	10,90	1985	5/7	3 201	5/1, 5/7	1986-2005	2000	1 405 ¹⁾
3	10,25	1985	4/10	1 526	4/4, 4/10	1986-2005	2000	569 ²⁾
4	9,10	1986	5/1	2 346	5/1, 5/7	1986-2006	2001	1 349 ³⁾
Prioriterade lån, totalt								3 323
Obligationslån								
114	10,25	1994	5/5	28 269	5/5	2000	–	18 804
115	9,0	1995	15/6	20 284	15/6	2001	–	16 988
116	6,5	1996	18/9	20 915	18/9	2002	–	14 819
117	5,5	1997	15/10	22 612	15/10	2003	–	17 612
118	5,5	1997	17/12	7 728	17/12	2008	–	6 447
119	5,5	1998	15/3	4 184	15/3	2006	–	4 004
Obligationslån, totalt				103 992				78 674
Övriga lån						1998-2003		1 273
Övriga lån, totalt								1 273
SUMMA, inhemska lån								83 270

¹⁾ Skulden är 1 322,2 mnkr lägre än enligt amorteringsplan till följd av egna uppköp

²⁾ Skulden är 731,1 mnkr lägre än enligt amorteringsplan till följd av egna uppköp

³⁾ Skulden är 671,2 mnkr lägre än enligt amorteringsplan till följd av egna uppköp

UTLÄNDSKA OBLIGATIONSÅN

LÅN NR	RÄNTE- SATS %	LÅNEDATUM		URSPRUNGLIGT LÅNEBELOPP	RÄNTE- FÖRFALLO- DAGAR	AMORTE- RINGSTID/ ÅTERBET. ÅR
		ÅR	DAG			
Samurailån 3, Tokyo	7,2500	1991	20/8	15 000	20/8	2001 ¹⁾
Samurailån 9, Tokyo	5,0100	1997	10/1	25 000	27/1	2000 ²⁾
Samurailån 10, Tokyo	3,0000	1997	8/9	30 000	18/6, 18/12	2001 ²⁾
Samurailån 11, Tokyo	0,4300	1999	10/12	80 000	20/3, 20/9	2002
DKK lån 1–6	4,0000	1997	2/7	900	31/10	2003
Private Placement, Yen				14 200		2000–2004
Private Placement, SEK	8,0000	1991	18/11	380	18/11	2001
EMTN USD, London			Rambelopp Utestående	8 000 4 220		
SUMMA, Mkr						36 878

Alla lån i utländsk valuta har växlats till svenska kronor utan någon valutarisk eller ränterisk för SBAB

¹⁾ Reverse Dual Notes, kupong i Australian dollar

²⁾ Återbetalning i USD

STYRELSE OCH REVISORER

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

INGEMAR ELIASSON (f 1939)
Ordförande
Landshövding, Värmlands
län



INGEMAR ELIASSON

SÖREN RUNG (f 1932)
Vice ordförande
Bankdirektör



SÖREN RUNG

PER ERIK GRANSTRÖM (f 1942)
Riksdagsledamot
Sveriges Riksdag



PER ERIK GRANSTRÖM

CHRISTINA RAGSTEN
PETTERSSON
(f 1958)
Departementsråd
Finansdepartementet



CHRISTINA RAGSTEN PETTERSSON

JUHA KOTAJOKI (f 1959)
Direktör
Nordiska Investeringsbanken



JUHA KOTAJOKI

LARS-ERIK KLANGBY (f 1943)
Vice VD
Riksbankens jubileumsfond



LARS-ERIK KLANGBY

LEIF LINDSTAM (f 1937)
Regeringsråd
Regeringsrätten



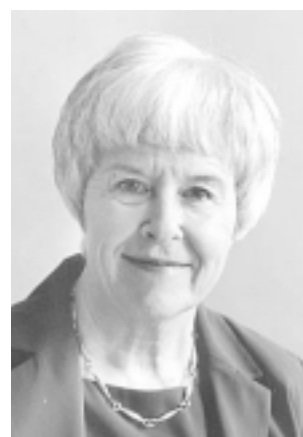
LEIF LINDSTAM

BO MARKING (f 1937)
Finanskonsult



BO MARKING

KARIN WIKLUND (f 1938)
Civilekonom



KARIN WIKLUND

REVISORER

Ordinarie revisorer

PER BERGMAN (f 1946)
Aukt revisor,
KPMG Bohlins AB

ULF EGENÄS (f 1938)
Aukt revisor,
förordnad av Finans-
inspektionen

Revisorssuppleant

BIRGITTA AXNÉR (f 1939)
Aukt revisor,
KPMG Bohlins AB

FÖRETAGSLEDNING

VERKSTÄLLANDE LEDNING

CHRISTER MALM, VD
LARS BERGSTIG,
informationschef
PETER GERTMAN, vice VD
chef privatmarknad
LENA HEDLUND,
chef företagsmarknad
SAMUEL HERMELIN, chefsjurist
GÖRAN LAURÉN,
finansdirektör
HANS INGMAN, kreditchef
KRISTER ORRELL, vice VD



CHRISTER MALM



LARS BERGSTIG



PETER GERTMAN

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

RICARD GRUNDWALL,
ekonomichef
KRISTINA NILSSON,
organisation
BERIT SUNDBRO,
personaldirektör
RONNY WINBERG,
direktör, IT-chef
MARGARETA ÅKERSTRAND,
chef internrevision



LENA HEDLUND



SAMUEL HERMELIN



GÖRAN LAURÉN

STYRELSE DOTTERBOLAG

SBAB, Statens Bostadslåneaktiebolag

PETER GERTMAN
LENA HEDLUND
HANS INGMAN
GÖRAN LAURÉN
CHRISTER MALM, ordf
KRISTER ORRELL, VD



HANS INGMAN



KRISTER ORRELL

SBAB, Sveriges Bostadsfinansierings- aktiebolag

PETER GERTMAN, VD
LENA HEDLUND
HANS INGMAN
GÖRAN LAURÉN
CHRISTER MALM, ordf
KRISTER ORRELL

ADRESSER

Huvudkontor

SBAB
Löjtnantsgatan 21
Box 27308
102 54 Stockholm
Tel 08-614 43 00
Fax 08-611 46 00
www.sbab.se
e-post headoffice@sbab.se

ORG NR 556253-7513

REGION SYD

Regionchef Tomas Isakson
SBAB
Box 487, 201 24 Malmö
(Stortorget 17)
Tel 040-664 53 40
Fax 040-30 61 55

Kontor Växjö
SBAB
Storgatan 5
352 30 Växjö
Tel 0470-271 00
Fax 0470-271 95

REGION VÄST

Regionchef Åke Westerlund
SBAB
Kungstorget 2
411 17 Göteborg
Tel 031-743 37 00
Fax 031-743 37 10

STORKUND

Chef Håkan Eriksson
Box 27308
102 54 Stockholm
(Löjtnantsgatan 21)
Tel 08-614 43 00
Fax 08-614 38 60

REGION ÖST

Regionchef Lars Österman
SBAB
Box 27308
102 54 Stockholm
(Löjtnantsgatan 21)
Tel 08-614 43 00
Fax 08-614 38 60

Kontor Linköping
SBAB
Box 353, 581 03 Linköping
(S:t Larsgatan 23)
Tel 013-35 52 50
Fax 013-24 52 11

Kontor Umeå
SBAB
Box 373, 901 08 Umeå
(Renmarkstorget 10)
Tel 090-71 74 00
Fax 090-77 87 88



TOMAS ISAKSON



ÅKE WESTERLUND



HÅKAN ERIKSSON



LARS ÖSTERMAN

PRIVATMARKNAD

*Gustav Hoorn,
Stf privatmarknadschef*
Box 1012, 651 15 Karlstad
(Tingvallagatan 9)
Tel 054-17 44 00
Fax 054-17 44 80



GUSTAV HOORN



STATENS BOSTADSFINANSIERINGSAKTIEBOLAG, SBAB (publ)



STATENS BOSTADSFINANSIERINGSAKTIEBOLAG, SBAB (publ)