



**SVERIGES BOSTADSFINANSIERINGSAKTIEBOLAG, SBAB (publ)**

**TILLÄGG TILL  
GRUNDPROSPEKT  
AVSEENDE OBLIGATIONSÅN**

**Arrangör**

**Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

**Emissionsinstitut**

ABN AMRO Bank  
Handelsbanken Capital Markets  
SEB Merchant Banking  
E. Öhman J:or Fondkommission AB

Danske Consensus  
Nordea  
Swedbank Markets

Distribution av prospekt och försäljning av bostadsobligationer kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av detta prospekt och/eller bostadsobligationer måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner.

Detta är ett tillägg till Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB:s (publ) ("SBAB") grundprospekt avseende bostadsobligationer daterat 4 januari 2006 som godkändes av Finansinspektionen per den 11 januari 2006 ("Grundprospektet"). Härmed hänvisas till den information som finns i Grundprospektet. De definitioner som används i Grundprospektet är tillämpliga och används även i detta tillägg. Detta tillägg skall läsas som ett tillägg till Grundprospektet. Varje beslut att investera i obligationer måste baseras på ett övervägande av tillägget och Grundprospektet i helhet, inkluderande de dokument som infogats genom hänvisning.

Detta tillägg till Grundprospektet ("Tilläggsprospektet") har prövats och godkänts av Finansinspektionen enligt bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och *Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG i fråga om informationen i prospekt, dessas format, införlivande genom hänvisning samt offentliggörande av prospekt och annonsering.*

För ytterligare information beträffande Tilläggsprospektet och Grundprospektet hänvisas till SBAB. Tilläggsprospektet och Grundprospektet kan erhållas från SBAB, genom något av ovanstående emissionsinstitut och via [www.fi.se](http://www.fi.se).

## Sammanfattning av SBAB:s bokslutskommuniké 2005

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2005

### Året i korthet

- Nyutlåningen till privatmarknaden slog rekord och var 57% högre än föregående år.
- SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåning uppgår till 9,4% (8,3%).
- Rörelseresultatet för året uppgick till 666 mnkr (678 mnkr).
- Räntenettet ökade till 1 296 mnkr (1 214 mnkr).
- Omkostnaderna uppgick till 596 mnkr (505 mnkr).
- Delar av verksamheten omorganiserades vilket belastade fjärde kvartalets resultat med 24 mnkr i omstruktureringskostnader.

### Rörelseresultat

SBAB:s rörelseresultat för 2005 uppgick till 666 mnkr (678 mnkr). Resultatförändringen förklaras främst av högre omkostnader än föregående år.

### Räntenetto och övriga rörelseintäkter

Räntenettet uppgick till 1 296 mnkr att jämföra med 1 214 mnkr 2004. Bakom ökningen ligger en mycket god utveckling av privatmarknadsutlåningen, men det sjunkande ränteläget har påverkat förräntningseffekten negativt. Provisionsnettot och övriga rörelseintäkter uppgick till negativt 70 mnkr (negativt 38 mnkr). Provisionskostnaderna har ökat som en följd av den positiva utvecklingen av SBAB:s samarbeten.

### Omkostnader

Omkostnaderna ökade till 596 mnkr (505 mnkr). Den höga efterfrågan på SBAB:s produkter har medfört att de volymrelaterade administrationskostnaderna är högre än föregående år. Fler fast och tillfälligt anställda har även inneburit högre personalkostnader. Härutöver har SBAB bedrivit flera omfattande utvecklingsprojekt bland annat till följd av anpassning till olika regelverksförändringar. 2005 års omkostnader belastas därtill av omstruktureringskostnaderna för omorganisationen.

### Kreditförluster och osäkra lånefordringar

Kreditförlusterna var fortsatt låga och uppgick netto till positivt 36 mnkr (7 mnkr). De osäkra lånefordringarna har under året minskat från 214 mnkr till 144 mnkr. Reserveringsgraden avseende specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar uppgick till 66%. Vid utgången av 2005 uppgick de totala reserveringarna till 228 mnkr, varav 113 mnkr avsåg gruppvisa reserveringar för fordringar som annars värderas individuellt.

## Utlåning

Under året har SBAB:s utlåning till privatmarknaden fortsatt att öka. Nyutlåningen på privatmarknaden uppgick under året till 37 260 mnkr (23 750 mnkr). Liksom tidigare är SBAB:s samarbetspartners viktiga distributionskanaler. När SBAB som första bolåneaktör i Sverige avskaffade topplånet i april 2005 ökade den goda tillväxten i utlåningen till privatkunder ytterligare. SBAB har en kreditförsäkring för lån med inomlägen över 85%. Portföljen uppgår nu till 93 528 mnkr (60 942 mnkr) exkl. värdepapperiseringar. SBAB:s marknadsandel för privatmarknadsutlåning har ökat till 9,4% (8,3%).

Nyutlåningen på företagsmarknaden var 4 976 mnkr (4 481 mnkr). Företagsmarknadsportföljen exkl. värdepapperiseringar uppgick till 62 492 mnkr (69 965 mnkr).

## Upplåning

Den långfristiga upplåningen under året uppgick till 68 866 mnkr (43 321 mnkr) varav 47 696 mnkr (21 698 mnkr) lånades upp på den internationella marknaden och 21 170 mnkr (21 623 mnkr) på den inhemska obligationsmarknaden. Den ursprungligt kortfristiga låneskulden, d v s de skulder som redan vid lånetillfället var kortfristiga uppgick till 45 075 mnkr (34 717 mnkr).

## Kapitaltäckning

Kapitaltäckningsgraden vid årets utgång var 8,9% (10,0%). Primärkapitalrelationen var 6,9% (8,4%). SBAB:s kapitalbas uppgick till 7 376 mnkr (6 386 mnkr). För moderbolaget var kapitaltäckningsgraden 9,4% (10,6%), primärkapitalrelationen 7,3% (8,8%) och kapitalbasen 7 040 mnkr (6 120 mnkr). Kapitalbasen har ökat genom att SBAB under perioden emitterat ett förlagslån om 500 mnkr. Förändringen av kapitaltäckningsgraden beror främst på den ökade utlåningen på privatmarknaden samt att värdepapperiserade lånefordringar köpts tillbaka.

## Ränterisk

En parallellförflyttning av avkastningskurvan med plus en procentenhet skulle den 31 december 2005 ha medfört en minskning av nettovärdet av SBAB:s räntebärande tillgångar och skulder, inklusive derivattransaktioner, med cirka 126 mnkr.

## Aktuella händelser

- Sveriges Riksdag beslutade den 16 december 2005 att godkänna att SBAB:s uppdrag utvidgas till att även innefatta inlåning från allmänheten. SBAB kommer under 2006 att förbereda för att även kunna erbjuda sparprodukter till kunderna.
- De delar av SBAB:s verksamhet som rör privatmarknads krediter har koncentrerats till två kundcentrum i Karlstad och Uppsala som ett led i rollen som utmanare på bolånemarknaden. Som en följd av detta har kontoret i Linköping avvecklats.
- Ett nytt affärsområde, Företagskrediter, bildades under hösten i syfte att åter satsa på företagsmarknaden.

- SBAB vann i november 100-wattaren i Dagens Industris och Annonsörföreningens reklamtävling för långsiktig varumärkesvård. SBAB fick även en utmärkelse för kampanjen "Slopa topplånet".

Bokslutskommunikén, innehållande resultat- och balansräkning med därtill hörande noter, finns tillgänglig i sin helhet på [www.sbab.se](http://www.sbab.se). Kopior kan även erhållas från SBAB.

## Kontaktinformation

### Emittent

Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ)  
Löjtnantsgatan 21  
Box 27308  
102 54 Stockholm  
Tel: + 46 8 614 43 00  
Fax: + 46 8 611 46 00

### Arrangör

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)  
Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm

### Emissionsinstitut

ABN AMRO Bank AB  
Birger Jarlsgatan 7, 2 tr  
Box 893  
101 37 Stockholm

Danske Bank A/S, Danmark,  
Sverige Filial  
Danske Consensus  
Norrmalmstorg 1  
Box 7523  
103 92 Stockholm

FöreningsSparbanken AB (publ)  
Swedbank Markets  
Brunkebergstorg 8  
105 34 Stockholm

Nordea Bank Danmark A/S  
Christiansbro  
Strandgade 3  
Box 850  
0900 Köpenhamn C  
Danmark

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)  
SEB Merchant Banking  
Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm

Svenska Handelsbanken AB (publ)  
Handelsbanken Capital Markets  
Blasieholmstorg 11-12  
106 70 Stockholm

E. Öhman J:or Fondkommission AB  
Berzelii Park 9  
Box 7415  
103 91 Stockholm

### Emittentens revisorer

KPMG Bohlins AB  
Tegelbacken 4  
Box 16106  
103 23 Stockholm

Lars-Ola Andersson  
Auktoriserad revisor förordnad av  
Finansinspektionen  
SET Revisionsbyrå AB  
Box 1317  
111 83 Stockholm