





## SEB BoLån Årsredovisning 2001



Låt ditt boende bli en bra affär

Innehåll	Sidan
VD-kommentar	2
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkningar	8
Balansräkningar	9
Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Noter	11
Tilläggsupplysningar	15
Kassaflödesanalys	18
Förslag till vinstdisposition	19
Revisionsberättelse	20
Femårsöversikt	21
Utestående obligations- och förlagslån	23
Styrelse, företagsledning och revisorer	24

# Måttlig ränterörelse även 2002

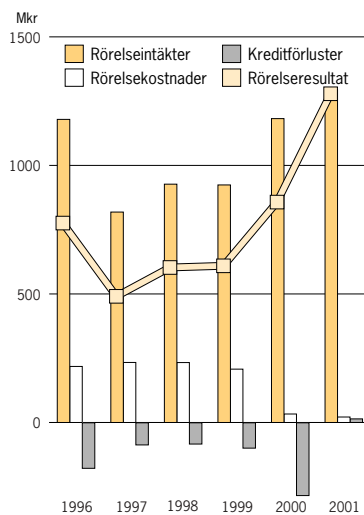
**2001** blev ett dramatiskt konjunktur- och börsår. Sveriges BNP-tillväxt slog om från höga 4 procent till 1 procent, klart under potentiell nivå på 2-2,5 procent. Stockholmsbörsen föll med 15 procent, efter att som lägst i september stått på minus 35 procent. I denna turbulenta ekonomiska miljö stod den svenska räntemarknaden i bjärt kontrast stadig. Ränterörelserna var relativt små, och SEB BoLån kunde för 2001 redovisa sitt starkaste resultat hittills.

Fjolårets makroekonomiska utveckling präglades av den skarpa konjunkturedgången i USA och kvarhängande korrigerings av "IT- och teknikbubblan".

Den amerikanska tillväxten bromsade in tvärt till 1 procent, vilket är det svagaste produktionsutfallet sedan recessionen i början av 1990-talet. Detta bakslag utlöstes av en kombination av börsfall, allt för stor kapacitetsutbyggnad inom främst teknik samt ett allmänt växande kostnadstryck i näringslivet; stigande löner, höjt oljepris, dollarförstärkning samt höjda kreditkostnader i anslutning till centralbankens åtstramning. Neddragningar av investeringar tyngde i fjol USA-ekonomin, som pressades ytterligare av terrordåden i september just i ett läge där industrikonjunkturen börjat visa tecken på att bottna. Den amerikanska nedgången spred sig gradvis och resulterade i den djupaste och mest synkroniserade globala konjunktursvackan på 20 år. I slutet av året befann sig de tre största ekonomierna, USA, Japan och Tyskland i stagnation eller recession.

Amerikanska Federal Reserve i

synnerhet och centralbankerna i allmänhet har försökt stoppa konjunkturfallet med en lättare penningpolitik. Fed sänkte under förra året styrräntan från 6,5 till 1,75 procent, den kraftigaste monetära stimulansen i modern tid. Effekterna dröjer dock. Normalt sett tar det upp till ett år i USA innan ränteändringar slår igenom i ekonomin. Men utgångsläget är inte helt normalt denna gång, ännu sker



## RESULTATUTVECKLING

Fortsatt ökade rörelseintäkter och minskade rörelsekostnader samt ett positivt utfall för kreditförluster har bidragit till årets starka resultat.

anpassning i industrin efter "överinvesteringar", och hårt skuldsatta hushåll är troligen efter försvagningen på arbetsmarknaden på väg att höja sitt rekordlåga sparande.

Sverige, som har en liten och öppen ekonomi, kunde inte undgå att påverkas rätt hårt av svackan i USA och sedermera under fjolårets andra hälft även svackan i Västeuropa. Den internationella nedgången sköljde in via ett stort beroende av export, särskilt telekom, samt aktiebörs. Den privata

konsumtionen ökade samtidigt svagare än väntat med tanke på den positiva utvecklingen i hushållens realinkomster.

Riksbanken har dock inte som Fed behövt ingripa med drastiska stimulanser. I grunden är USA-ekonomin mer sårbar än den svenska via en betydligt mer skuldsatt privat sektor. Det finns också andra skillnader mot USA:

- Sveriges finanspolitik har varit expansiv, vilket hållit uppe hushållens framtidstro om den egna ekonomin.

- Kronan har till skillnad mot dollarn varit svag, vilket mildrat exportindustrins nedgång.

- De svenska inflationsförväntningarna har i motsats till USA:s varit relativt stabila runt Riksbankens 2-procentmål.

Reporäntan har rört sig lite under 2001, den höjdes med 0,25 punkter i juli i ett försök att förstärka kronan och kväsa en viss stegring av inflationsförväntningarna efter prischocker på olja och mat, det senare en sjuka-ko-effekt. Efter terrorattentaten mot USA följde Riksbanken med i en internationell sänkingsvåg och drog ned reporäntan med 50 punkter till 3,75 procent.

De långa marknadsräntorna har även de åkt upp- och ned i en måttfull rörelse. Under våren påverkades räntorna uppåt av prischocker och prematura förhoppningar om en internationell konjunkturupp-gång. Under hösten föll först lång-räntorna på konjunkturbesvikelse, oljeprisfall samt "safe heaven-köp" i samband med terrorn. Under slutet av året blev det på nytt en mindre stötvåg uppåt då förväntningarna om bättre framtida konjunktur på nytt skruvades



upp. Mätt över hela året steg den femåriga statsobligationsräntan i Sverige från 4,5 till 5,0 procent. Förutom den svaga konjunkturen har börsfallet varit en underliggande faktor bakom den begränsade ränteuppgången, kapital har sökt sig till säkrare räntebärande värdepapper.

Räntespreaden mellan bostads- och statsobligationer har samtidigt varit relativt stabil. Kreditorn har generellt sett varit mindre i Sverige än i USA och det har inte varit svårare för banker, företag och bostadsinstitut att få finansiering på marknaden.

Konjunkturedgången har fått marginella återverkningar på den svenska bygg- och fastighetsmarknaden. Priserna på kommersiella fastigheter samt bostäder har dämpats, men är alltså underliggande starka. Priserna på småhus stagnerade mellan tredje och fjärde kvartalet i fjol, men steg med 5 procent mätt på årsbasis, allt mätt som genomsnitt över hela riket. Byggandet av småhus sjönk något i fjol, medan byggandet av flerbostadshus ökade kraftigt, särskilt i Stockholms- samt Göteborgsregionerna.

Utlåningen till allmänheten ökade i fjol, pådriven av låga räntor och en god efterfrågan på bygg- och bostadsmarknaden, även om den senare svalnat och mer normaliserats efter de heta åren 1999-2000, då avslut och priser påeldades av den dåvarande boomen på aktiemarknaden.

SEB BoLån har på en hårt konkurrensutsatt bolånemarknad i fjol kunnat notera en ökning av kreditvolymerna till privatpersoner, medan företagskrediterna minskade som en direkt följd av konjunkturavmattningen. Det är glädjande att privatlånen ökat, det visar att vår extra satsning på lån till hushåll varit lyckad. Den har i sin tur bidragit till att SEB BoLån för 2001 presterade sitt bästa resultat i historien: rörelsevinsten före





kreditförluster ökade med 10,8 procent till 1.273 miljoner kronor. Räntenettet steg med 13,1 procent och kostnaderna minskade från 33,2 till 21,3 miljoner kronor. Upplösning och återvinningar av tidigare gjorda reserveringar medförde att kreditförlusterna gav ett positivt resultat på 14,0 miljoner kronor.

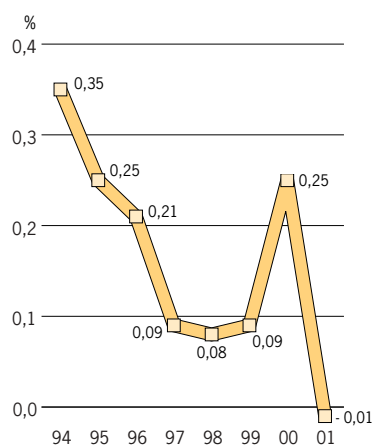
### Framtiden då?

Det är alltid svårt att sia om makroekonomisk utveckling, som kan påverkas av helt oförutsägbara politiska händelser, till exempel terrorattackerna mot USA. Men så mycket kan slås fast att min här följande prognos i alla fall känns något mindre osäker än vad den hade gjort i slutet av september 2001.

Den amerikanska och svenska konjunkturen återhämtar sig mer markerat under andra halvåret, och 2003 hamnar tillväxten åter på mer normal nivå, dvs drygt 3 procent i USA och runt 3,0 procent i Sverige. Prognosen bygger på att räntesänkningarna i USA till slut får positiv effekt på USA-tillväxten vilket i sin tur smittar av sig på resten av världsekonomin. SEB:s grundbedömning är dock att återhämtningen blir måttlig. Det beror på att hushållen i USA förväntas dra upp sitt långsiktiga sparande samtidigt som viss anpassning kvarstår inom näringslivet efter de tidigare överinvesteringarna. Och när hushållen väljer att hålla tillbaka på sin konsumtion slår det mot tillväxten, eftersom så mycket som två tredjedelar av USA-ekonomin utgörs av just privat konsumtion.

I Sverige, där privat konsumtion svarar för halva BNP, finns

god chans att hushållen tvärtom bär upp landets tillväxt under den återhämtning som nu är på väg. Hushållens realinkomster ökar rekordartat 2002, efter bland annat den skattesänkning som genomfördes vid årsskiftet. Svenskarna har därmed i högre grad utrymme att både konsumera och spara. Mot slutet av 2002 bör även nettoexporten samt investeringar börja ge positiva bidrag till tillväxten.



KREDITFÖRLUSTER

Upplösningar av reserv för befarade kreditförluster, framför allt inom Privatmarknad, medförde ett positivt utfall.

### Vad betyder då allt detta för räntorna?

En starkare konjunktur innebär ökad efterfrågan och därmed risk för ökad inflation.

Jag anser att man därför bör ställa in sig på räntehöjningar – sänkningarnas tid är över.

Ränteuppgången bör dock bli måttlig. Skälet är att delar av den svenska inflationsuppgången beror på tillfälliga faktorer som oljeprisstegring samt prishöjningar i spåren av förra årets kosjukdo-

mar samt i vinter dåliga sydeuropeiska skördar som givit dyrare frukt och grönt. När dessa faktorer faller ur statistiken och då produktiviteten i näringslivet ökar, bör inflationen under våren dra sig närmare målet 2 procent igen.

Det betyder att riksbanken inte behöver genomföra drastiska räntehöjningar. Reporäntan väntas höjas med sammanlagt 50-75 punkter fram till årsskiftet, med start under våren.

Långränteuppgången blir sannolikt runt 30-40 punkter (mätt från nivåer på exempelvis 5,6 procent för en tioårig statsobligationsränta i början av mars) och även här kommer den nedåtvändande inflationskurvan att hålla tillbaka räntestegringen. Det finns även en annan faktor som gör att långräntorna inte stiger lika mycket som i omvärlden – en ökad tro på svenskt EMU-inträde 2005 och att det blir ett ja i den folkomröstning som väntas våren 2003. Den svenska ränteskillnaden till riktikarlen Tyskland bör kunna ligga på samma nivå som Finlands och Österrikes diton, det vill säga 20-25 punkter. Det finns även en viss EMU-konvergenshandel kvar i bostadsobligationer.

Ett nytt odramatiskt år på räntemarknaden, ...om nu inte något helt oförutsett inträffar.

Staffan Olsson  
Verkställande direktör

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SEB BoLån AB lämnar härmed redovisning för verksamhetsåret 2001.

## Ägandeförhållanden

SEB BoLån AB, med organisationsnummer 556079-9172 och sitt säte i Stockholm, är ett helägt dotterbolag till Skandinaviska

Enskilda Banken. Moderbolaget som har sitt säte i Stockholm har organisationsnummer 502032-9081.

## Verksamhetsområdet

SEB BoLån AB lämnar långfristiga lån mot säkerhet av pantbrev i fastigheter, pantsättning i bostadsrätter, kommunal borgen

eller bostadskreditgarantier inom ramen för det statliga bostadsstödet. Vidare lämnar SEB BoLån AB topplån för finansiering av villor, fritidshus och bostadsrätter mot säkerhet i sådan egendom jämte en av Skandinaviska Enskilda Banken utfärdad garanti. SEB BoLån AB finansierar i princip endast färdigställda bostäder.



Kapitaltäckning, 31 december 2001

**Riskvägda tillgångar och kapitalkrav** (belopp i Mkr)

Riskklass	Poster i balansräkningen Placeringar		Poster utanför balansräkningen Nominellt belopp		Summa poster i och utanför balansräkningen	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000
0%	21 825	21 338	697	798	22 522	22 136
20%	62	5	0	0	62	5
50%	87 373	83 359	1 527	1 633	88 900	84 992
100%	15 353	13 030	0	0	15 353	13 030
Summa	124 613	117 732	2 224	2 431	126 837	120 163

Omräknat belopp

	2001	2000
0%	56	74
20%	0	0
50%	1	3
100%	0	0
Summa	57	77

	Riskvägt belopp		Riskvägt belopp		Summa Riskvägt belopp	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000
0%	0	0	0	0	0	0
20%	12	1	0	0	12	1
50%	43 687	41 680	1	1	43 688	41 681
100%	15 353	13 030	0	0	15 353	13 030
Summa	59 052	54 711	1	1	59 053	54 712

**Kapitalbas** (belopp i Mkr)

	2001	2000
Beskattat kapital	3 058	2 604
72 % av obeskattade reserver	43	43
Primärkapital	3 101	2 647
Förlagslån	1 875	1 975
Tidsbundna	875	975
Eviga	1 000	1 000
Avgår vissa fordringar	- 28	- 43
Kapitalbas *)	4 948	4 579
Erfoderlig kapitalbas vid kapitalkrav 8 %	4 724	4 377
Kapitalbasöverskott	224	202
Kapitaltäckningsgrad, %	8,38	8,37

\*) I kapitalbasen ingår, för 2001, styrelsens förslag till boksluts- och vinstdispositioner

I den utsträckning kommersiella fastigheter finansieras är det ett resultat av tidigare fattade beslut.

### Förvaltningsuppdrag

Svensk Bostadsfinansiering AB BOFAB, vars tillgångar vid årsskiftet uppgick till 0,6 miljarder kronor och som ägs i lika delar av Skandinaviska Enskilda Banken och Svenska Handelsbanken, förvaltas av SEB BoLån AB. SEB BoLån AB förvaltar även Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Livs låneportfölj på 0,6 miljarder kronor samt

Osprey Mortgage Securities (No. 10) Limiteds låneportfölj på 4,7 miljarder kronor. Om låneportföljen för Osprey Mortgage Securities legat kvar i SEB BoLån AB hade den kapitaltäckts i sin helhet.

### Resultat och ställning

Rörelseresultatet efter kreditförluster uppgick till 1.287 miljoner kronor (866 miljoner kronor). Räntenettet har förbättrats relativt starkt jämfört med föregående år. Ränteutvecklingen för utlåningsvolymerna är fortsatt pressade men har kunnat kom-

penserats av ökade volymer, att låntagarna i stor utsträckning väljer lån med rörlig ränta samt positiva resultat effekter i samband med lösen och förtidsomläggning av lån. Rörelsens kostnader uppgick till 21 Mkr jämfört med 33 Mkr föregående år. Kostnadsminskningen är främst hänförlig till personal- och allmänna administrationskostnader. Utlåningsvolymen uppgår till 117.695 miljoner kronor exklusive reserv för befarade kreditförluster.

Kreditförlusterna uppgick un-

#### Total lånestock fördelad per fastighetstyp:

	Antal lån		Förändring	Belopp i Mkr <sup>1)</sup>		Förändring
	2001-12-31	2000-12-31		2001-12-31	2000-12-31	
Småhus	236 073	223 217	6%	62 729	55 379	13%
Bostadsrätter	55 975	52 223	7%	15 493	12 874	20%
Flerfamiljshus	8 752	9 790	-11%	38 767	44 121	-12%
Kontors- och affärshus samt fastigheter för andra ändamål	496	606	-18%	497	673	-26%
<b>Totalt</b>	<b>301 296</b>	<b>285 836</b>	<b>5%</b>	<b>117 486</b>	<b>113 047</b>	<b>4%</b>
varav bostadsrättsföreningar	2 799	3 249	-14%	11 087	13 669	-19%
Förvaltade lånestockar	23 026	32 172	-28%	4 735	7 614	-38%

#### Utlåningens förändring under året:

(Belopp i Mkr)	2001	2000
Lånefordran vid årets ingång	113 047	114 761
Utbetalda lån	24 578	21 859
Förvärvade lånestockar	1 266	1 029
Avyttrade lånestockar	0	- 8 260
Amorteringar, lösta lån, nedskrivning av fordringar	- 21 405	- 16 342
Förändring av lånefordringar netto	4 439	- 1 714
Lån utestående vid årets slut <sup>1)</sup>	117 486	113 047

#### Utbetalda lån under året fördelat per fastighetstyp:

	Antal lån		Förändring	Belopp i Mkr <sup>1)</sup>		Förändring
	2001	2000		2001	2000	
Småhus	44 212	39 606	12%	15 662	13 071	20%
Bostadsrätter	17 126	16 599	3%	6 128	5 843	5%
Flerfamiljshus	560	623	-10%	2 773	2 941	-6%
Kontors- och affärshus samt fastigheter för andra ändamål	26	17	53%	15	4	275%
<b>Totalt</b>	<b>61 924</b>	<b>56 845</b>	<b>9%</b>	<b>24 578</b>	<b>21 859</b>	<b>12%</b>

1) Inklusive reserv för befarade kreditförluster



der året till +14 miljoner kronor (-283 miljoner kronor) inklusive förluster till bostadsrättsföreningar på 87 miljoner kronor (218 miljoner kronor). Under året upplöstes den gruppvisa reserven för befarad kreditförlust till Privatmarknaden vilket medför ett positivt resultat på 18,9 miljoner kronor (1,1 miljoner kronor). De konstaterade förlusterna på Företagsmarknaden har kunnat balanseras mot tidigare reserveringar för befarade kreditförluster vilket medför att de redovisade kreditförlusterna uppgår till låga 5 miljoner kronor (284 miljoner kronor).

#### Marknadsandelar

Utlåningen till småhus, inklusive förvaldade bolag, var 12,06% en ökning med 0,05% jämfört med ingången av 2001. Exklusive förvaldade bolag var marknadsandelen 10,45%. Totala marknadsandelen för småhus och bostadsrätter, inklusive förvaldade bolag, är 13,08%, +0,06% under 2001. Totala marknadsandelarna för Flerbostadshus, Affärsfastighet och Övrigt sjönk från 9,09% till 8,06%.

#### Kreditförlustförsäkring

SEB BoLån AB har tecknat en kreditförlustförsäkring för lån till bostadsrättsföreningar producerade mellan åren 1988 och 1992. Försäkringen tecknades 1995 och har löpande förlängts på förfalldagarna och gäller nu t o m 30 juni 2002. Syftet med kreditförlustförsäkringen är att reducera förlusterna om de totala förlusterna för dessa lån blir större än förväntat. Försäkringen är tecknad med Skandinaviska Enskilda Captive som ingår i SEB-koncernen. För-

lusterna under 2001 har inte nått den nivå att kreditförlustförsäkringen behövt ianspråktagas.

#### Kapitaltäckning

Kapitaltäckningsgraden uppgick vid årsskiftet till 8,38 procent (8,37 procent).

Kapitaltäckningsgraden sjönk under året beroende på ökade utlåningsvolymerna och den effekt äldre förlagslån hade på kapitalbasen. Kapitaltäckningsgraden påverkas även negativt genom att bolagets förvaltningsresultat lämnas som koncernbidrag till moderbolaget. För att kompensera detta erhåller bolaget ett aktieägartillskott från moderbolaget på 450 Mkr vilket härigenom stärker kapitalbasen.

Riskvägningsprocenten uppgick vid årsskiftet till 47,4 procent att jämföra med 46,4 procent föregående år.

#### Marknadsrisker

Räntexponeringen mäts som skillnaden i nuvärde av de framtida kassaflödena som uppstår om avkastningskurvan parallellförflyttas 1 procentenhet. Ränterisker uppstår när matchningen mellan finansiella tillgångar och skulder i och utanför balansräkningen inte sammanfaller. Ränterisken kontrolleras dagligen och mäts varje månad av bolagets riskcontroller och är begränsad till ett intervall tilldelat av Group ALCO (Asset and Liability Committee) inom SEB. Riskmätningar av SEB-koncernen sker även av Group Risk and Capital Analysis inom Group Treasury.

#### Ränte- och valutarisker

Genom att, enligt bolagsordning, hålla en god matchning av förfal-

lostrukturen mellan tillgångar och skulder minimerar bolaget ränteriskexponeringen. Detta gäller även för exponeringar utanför balansräkningen. Bolaget har inga valutaexponeringar.

#### Likviditetsrisk

Bolaget håller en sådan likviditetsnivå att löpande betalningsåtaganden fullgörs, samtidigt som det finns betalningsberedskap för oförutsedda händelser. En viss betalningsberedskap är nödvändig för att hantera det faktum att tillgångar och skulder ofta har olika förfallotidpunkter.

#### Derivatinstrument

I den utsträckning bolaget erbjuder sina kunder derivatprodukter, åligger det bolaget att skydda härmed uppkomna risker med hjälp av motsvarande derivatinstrument. Vidare får bolaget använda sig av derivatinstrument för att hantera de ränte- eller valutarisker som uppstår i bolaget inom ramen för det tilldelade ränteriskintervallet. Nära koppling till underliggande exponering skall finnas.

#### Rating

SEB BoLån har under 2001 erhållit en långfristig rating A+ och en kortsiktig rating F1 av det internationella ratinginstitutet Fitch.

#### Personal och organisation

Antalet anställda uppgår till 4 personer varav en kvinna. För förvaltning av den löpande redovisningen och myndighetsrapportering i SEB BoLån AB ansvarar en särskild utsedd grupp som organisatoriskt ingår i enheten Koncernekonomi inom Skandinaviska Enskilda Banken.

# Resultaträkning

(tkr)		2001	2000
<b>Intäkter</b>			
Ränteintäkter	Not 1	6 894 935	6 827 391
Räntekostnader	Not 2	-5 640 347	-5 717 801
<b>Räntenetto</b>		<b>1 254 588</b>	<b>1 109 590</b>
Provisionsintäkter	Not 3	18 731	20 266
Provisionskostnader	Not 4	- 5 591	- 6 672
Nettoreultat av finansiella transaktioner	Not 5	- 2 445	- 24 026
Övriga rörelseintäkter	Not 6	28 778	82 757
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 294 061</b>	<b>1 181 915</b>
Allmänna administrationskostnader	Not 7	- 17 013	- 27 373
Avskrivningar enligt plan	Not 8	0	- 1 331
Övriga rörelsekostnader	Not 9	- 4 354	- 4 483
<b>Summa kostnader</b>		<b>- 21 367</b>	<b>- 33 187</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>		<b>1 272 694</b>	<b>1 148 728</b>
Kreditförluster, netto	Not 10	14 035	- 283 060
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 286 729</b>	<b>865 668</b>
Bokslutsdispositioner	Not 11	0	36 480
Skatter	Not 12	- 355 881	- 253 972
<b>Årets resultat</b>		<b>930 848</b>	<b>648 176</b>

# Balansräkning

(tkr)		2001	2000
<b>Tillgångar</b>			
Kassa		0	0
Utlåning till kreditinstitut	Not 13, 24	6 008 927	3 648 133
Utlåning till allmänheten	Not 14	117 485 528	113 047 105
Materiella tillgångar	Not 15	2 500	2 582
Övriga tillgångar	Not 16	248 971	174 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	867 075	858 805
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 613 001</b>	<b>117 731 618</b>
<b>Skulder, avsättningar och eget kapital</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18, 25	66 252 396	52 886 103
Emitterade värdepapper	Not 19, 25	50 817 282	53 570 907
Övriga skulder	Not 20, 25	375 082	4 511 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21, 25	1 875 051	1 924 258
<b>Summa skulder</b>		<b>119 319 811</b>	<b>112 892 831</b>
<b>Efterställda skulder</b>	Not 22, 25	<b>2 175 000</b>	<b>2 175 000</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	Not 11	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		1 675 000	1 675 000
Balanserad vinst		252 342	80 611
Årets resultat		930 848	648 176
<b>Summa eget kapital</b>	Not 23	<b>3 058 190</b>	<b>2 603 787</b>
<b>SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL</b>		<b>124 613 001</b>	<b>117 731 618</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
För egna skulder ställda säkerheter	Not 26	3 024 207	4 000 000
Panter ställda för egna skulder	Not 27	7 014	7 236
Åtaganden			
- Beviljade men ej utbetalade krediter	Not 28	1 353 801	1 319 737
<b>Övriga upplysningar</b>			
Koncernfordringar		6 576 050	4 008 049
Koncernskulder		71 874 553	63 482 380

# Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Lag (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag samt Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2000:18).

## Värdering av osäkra fordringar

Oreglerade fordringar avser fordringar för vilken räntor och / eller amorteringar är förfallna till betalning sedan mer än 60 dagar. Vid beräkning av hur lång tid räntor och / eller amorteringar varit förfallna till betalning har hänsyn ej tagits till betalningsanstånd till följd av kredittagarens betalnings-svårigheter eller motsvarande.

Osäkra fordringar är fordringar som är klassificerade som oreglerade fordringar eller för vilken andra omständigheter medför osäkerhet om dess värde och för vilken säkerhetens värde ej med betryggande marginal täcker både kapitalbeloppet och upplupen ränta. Det belopp som åter-

står sedan säkerhetens värde drags från lånebeloppet utgör reserveringsbehovet.

Den tidigare gruppvisa värderingen av förluster inom privatkreditområdet har på grund av ändrade rutiner ändrats till individuell värdering.

## Värdering av panten

I de fall SEB BoLån eller annat koncernbolag icke har för avsikt att överta fastigheten beräknas värdet enligt aktuellt marknadsvärde för varje specifik fastighet. Sådan värdering skall göras av en opartisk värderingsman.

## Klassificering av finansiella tillgångar

Som finansiella anläggningstillgångar klassificeras lånefordringar och värdepapper för vilka det finns en dokumenterad avsikt och förmåga att inneha till förfall eller på lång sikt. Övriga finansiella tillgångar klassificeras som omsättningstillgångar.

## Säkringsredovisning

För information avseende säkringsredovisning av derivatinstrument hänvisas till tilläggsupplysningar på sidan 15.

Ränteskillnadsersättning p g a förtidsförlängning eller förtidslösen av lån och realisationsresultat vid återköp av obligationer eller andra värdepapper resultatförs direkt enligt realisationsprincipen.

## Effektivränteperiodisering

Periodisering av räntor på finansiella instrument görs enligt effektivräntemetoden dock ej för lånefordringar där rak periodisering tillämpas eftersom det är utan betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild.

Syftet med effektivränteperiodisering är att få en jämnare resultatutveckling då det tar hänsyn till upplupna ränteintäkter och räntekostnader samt över- och underkurser.

# Noter

Not 1 Ränteintäkter		(tkr)	
	2001	2000	
Utlåning till kreditinstitut	335 209	138 810	
Utlåning till allmänheten	6 518 283	6 642 171	
varav ränteskillnadsersättning vid lösen / förtidsförlängning av lån	46 922	51 565	
Övriga ränteintäkter	41 443	46 410	
	6 894 935	6 827 391	
Medelränta under året på utlåning till allmänheten	5,67%	5,87%	

Not 2 Räntekostnader			
	2001	2000	
Skulder till kreditinstitut	- 2 726 174	- 1 827 500	
Räntebärande värdepapper	- 2 773 215	- 3 749 095	
Efterställda skulder	- 129 587	- 126 310	
Övriga räntekostnader	- 11 371	- 14 896	
	- 5 640 347	- 5 717 801	
Medelränta under året på skulder till kreditinstitut	4,52%	4,86%	
Medelränta under året på räntebärande värdepapper	5,62%	4,73%	

Not 3 Provisionsintäkter			
	2001	2000	
Utlåningsprovisioner	18 731	20 266	

Not 4 Provisionskostnader			
	2001	2000	
Övriga provisionskostnader	- 5 591	- 6 672	

Not 5 Nettoresultat av finansiella transaktioner			
	2001	2000	
Skuldinlösen	- 2 445	- 24 026	

Not 6 Övriga rörelseintäkter			
	2001	2000	
Förvaltningsarvoden	12 561	18 862	
Övrigt	16 217	63 895	
	28 778	82 757	

Not 7 Allmänna administrationskostnader			
	2001	2000	
Personalkostnader	- 4 151	11 007	
Hyror och andra lokalkostnader	- 970	- 9 302	
Datakostnader	- 2 030	- 4 309	
Porto och telefon	0	- 599	
Övriga administrationskostnader	- 9 862	- 24 170	
varav kostnader till SEB's internrevision	- 45	-	
	- 17 013	- 27 373	

Forts. Not 7

PERSONALKOSTNADER			
	2001	2000	
Löner och arvoden	- 2 733	- 3 370	
Upplösning av semesterlönereserv	- 2	2 034	
Lönebikostnader	- 926	- 1 197	
Förändring av lönebikostnader p g a upplösning av semesterlöneskuld	1	670	
Pensionskostnader	- 182	13 018	
Övriga personalkostnader	- 309	- 148	
	- 4 151	11 007	

PENSIONS-KOSTNADER			
	2001	2000	
Kostnad för premier	- 52	11 891 <sup>1)</sup>	
Kalkylmässig avsättning	- 130	1 127 <sup>2)</sup>	
	- 182	13 018	

<sup>1)</sup> Inklusivt SPP-medel

<sup>2)</sup> Inklusivt upplösning av tidigare avsättningar p g a inlösen av samtliga pensionsförpliktelser gentemot KPA

LÖNER OCH ARVODEN			
	2001	2000	
till styrelseledamöter, verkställande direktör och dennes ställföreträdare	- 1 903	- 1 052	
till övriga anställda	- 830	- 2 318	
	- 2 733	- 3 370	

MEDELANTAL ANSTÄLLDA			
	2001	2000	
Under året medelantal anställda	4	5	
varav kvinnor	1	1	
varav män	3	4	

## LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

För verkställande direktören gäller:

Vid uppsägning av anställningen från bolagets sida - uppsägningstid 12 månader - utgår ett avgångsvederlag om 6 månaders lön. Bolaget äger rätt att från avgångsvederlaget avräkna vad befattningshavaren erhåller i kontant ersättning från annan anställning eller från egen näringsverksamhet.

Ålderspension utgår i enlighet med kollektivavtalet. Förtida pension från tidigast 60 års ålder, med rätt för banken respektive befattningshavaren att påkalla anställningens upphörande, uppgår till 65 procent av lönen

## Pensionsförpliktelser

Under året har till tidigare verkställande direktörer utbetalts pension med 860 tkr. Pensionsförpliktelser för verkställande direktör och dennes ställföreträdare uppgår vid årets slut till 18 321 tkr. Utbetalda pensioner och förpliktelser administreras av moderbolaget.

## Lån till ledande befattningshavare

SEB Bolån har inte lämnat lån till verkställande direktör eller dennes ställföreträdare. Till ledamöter i styrelse och styrelsesuppleanter har lån beviljats uppgående till 6 399 tkr. SEB Bolån har inte ställt säkerhet eller ingått ansvarsförbindelse till förmån för någon ledande befattningshavare.

**Not 8 Avskrivningar enligt plan**

Avskrivningar enligt plan beräknas på tillgångarnas anskaffningsvärde. De årliga avskrivningarna är baserade på tillgångarnas ekonomiska livslängd enligt följande procentsatser:

Inventarier	20%
Datorutrustning	33%

	2001	2000
Inventarier	0	- 280
Datorutrustning	0	- 1 051
	0	- 1 331

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2001	2000
Konsulter	- 503	- 343
Marknadsföring	- 59	25
Försäkringar	- 3 302	- 3 741
Övriga rörelsekostnader	- 490	- 424
	- 4 354	- 4 483

**Not 10 Kreditförluster**

	2001	2000
Nedskrivningar av fordringar på allmänheten	- 119 317	- 407 196
Summa nedskrivningar	- 119 317	- 407 196
Återföringar av fordringar på allmänheten	133 352	124 136
Summa återföringar	133 352	124 136
Summa kreditförluster	14 035	- 283 060
<i>Individuellt värderade fordringar</i>		
Årets nedskrivning avseende konstaterade kreditförluster	- 105 195	- 136 913
Återförda tidigare gjorda reserveringar för befarade kreditförluster som i årets bokslut redovisas som konstaterade förluster	100 765	103 395
Årets reservering avseende befarade kreditförluster	- 33 031	- 265 219
Influtet på tidigare års konstaterade kreditförluster	1 713	4 084
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för befarade kreditförluster	30 829	10 452
Årets nettokostnad för individuellt värderade fordringar	- 4 919	- 284 201
<i>Gruppvis värderade fordringar</i>		
Årets nedskrivning avseende konstaterade kreditförluster	- 4 291	- 5 064
Influtet på tidigare års konstaterade kreditförluster	45	6 205
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	23 200	0
Årets nettokostnad för gruppvis värderade fordringar	18 954	1 141
<b>ÅRETS NETTOKOSTNAD FÖR KREDITFÖRLUSTER</b>	<b>14 035</b>	<b>- 283 060</b>

**Forts. Not 10**

Konstaterade kreditförluster är sådana förluster som är beloppsmässigt fastställda t ex genom konkurs, att ackordsförslag antagits eller att fordran eftergivits på annat sätt.

Med avsättning för befarad förlust avses nedskrivning med skillnaden mellan lånebeloppet och vad som beräknas inflyta med hänsyn till säkerhetens värde och låntagarens återbetningsförmåga.

Reserven för befarade kreditförluster efter årets avsättning redovisas under utlåning som en avgående post.

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2001	2000
Upplösning av skatteutjämningsreserv K	-	96 480
Avsättning till periodiseringsfond	-	- 60 000
	-	36 480

**Förändring av skatteutjämningsreserv K**

Ingående balans	-	96 480
Årets förändring	-	- 96 480
Utgående balans	-	0

**Förändring av Periodiseringsfond**

Ingående balans	60 000	0
Årets avsättning	0	60 000
Utgående balans	60 000	60 000

**Not 12 Skatter**

	2001	2000
Skatt på föregående års resultat	4 403	- 89
Skatt på koncernbidrag	- 360 284	- 184 868
Skatt på årets resultat	0	- 69 015
	- 355 881	- 253 972

**Not 13 Utlåning till kreditinstitut**

	2001	2000
Bankaktiebolag	6 008 927	3 621 133
Värdepappersbolag	0	27 000
	6 008 927	3 648 133

**Löptidsinformation:**

Fordran att erhålla på anfordran	1 027 487	307 984
om högst tre månader	450 000	27 000
senare än om tre månader men om högst ett år	211 287	0
senare än om ett år men om högst fem år	4 320 153	3 313 149
senare än om fem år	0	0
	6 008 927	3 648 133

Genomsnittlig återstående löptid 728 dagar 1209 dagar

För utlåning till kreditinstitut finns inga reserveringar för befarade förluster. Se även information avseende genomsnittliga återstående löp- och räntebindningstider under tilläggsupplysningar.

**Not 14 Utlåning till allmänheten**

	2001	2000
Lånefordringar på allmänheten	117 695 213	113 378 553
Reserv för befarade förluster	- 209 685	- 331 448
	<u>117 485 528</u>	<u>113 047 105</u>

*Löptidsinformation:*

Fordran att erhålla		
på anfordran		
om högst tre månader	0	7 863 325
senare än om tre månader		
men om högst ett år	29 480 317	19 369 483
senare än om ett år		
men om högst fem år	73 878 945	67 631 660
senare än om fem år	14 335 951	18 514 085
	<u>117 695 213</u>	<u>113 378 553</u>

Genomsnittlig återstående löptid 1093 dagar 1257 dagar

I löptidsinformationen redovisas utlåning till allmänheten exklusive reduktion av reserv för befarade kreditförluster.

Se även information avseende genomsnittliga återstående löp- och räntebindingstider under tilläggsupplysningar.

*Reserv för befarade förluster, årets förändring*

Reserv vid årets ingång	- 331 448	- 180 076
Upplösning av reserveringar		
motsvarande konstaterade förluster	100 765	103 395
Återförda reserveringar	54 029	10 452
Avsättning för befarade förluster		
som ej belastar resultatet	-	-
Avsättning för befarade förluster	- 33 031	- 265 219
Reserv vid årets utgång	- 209 685	- 331 448

Oreglerade fordringar för vilka ränta intäktsförs	<u>187 518</u>	<u>106 647</u>
---	----------------	----------------

Osäkra fordringar på vilka räntan inte ska intäktsföras förrän vid betalning	645 718	940 257
--	---------	---------

Fordringar där räntan satts ned i förhållande till marknadsmässig ränta	29 652	300 727
Summa problemkrediter	<u>675 370</u>	<u>1 240 984</u>

Löpande avkastning på problemkrediter under räkenskapsperioden	34 942	8 045
--	--------	-------

Årlig procentuell löpande avkastning på problemkrediter	3,00%	1,05%
---	-------	-------

Årlig procentuell ränta på fordringar som inte utgör problemkrediter	5,46%	5,87%
--	-------	-------

Reserv för befarade kreditförluster	209 685	331 448
-------------------------------------	---------	---------

Beräknat värde av problemkrediter före nedskrivning för befarade kreditförluster	885 055	1 572 432
--	---------	-----------

**Not 15 Materiella tillgångar**

	2001	2000
Inventarier	0	82
Fastigheter inköpta för skyddande av fordran		
Utgående balans	2 500	2 500
Summa bokfört värde	<u>2 500</u>	<u>2 582</u>

*Inventarier*

Ingående balans	290	35 007
Tillkommande inventarier	0	0
Avyttrade / utrangerade inventarier	290	34 717
Utgående balans	<u>0</u>	<u>290</u>

Anskaffningsvärde	0	290
Akkumulerad avskrivning enligt plan	0	- 208
Planenligt restvärde	0	82

Akkumulerade överavskrivningar	-	-
Bokfört värde	0	82

*Fastigheter inköpta för skyddande av fordran*

Ingående balans	2 500	2 500
Tillkommande fastigheter	-	-
Avyttrade fastigheter	-	-
Utgående balans	<u>2 500</u>	<u>2 500</u>

*Övriga fastigheter*

Antal	0	0
Bokfört värde	0	0
Verkligt värde	0	0

**Not 16 Övriga tillgångar**

	2001	2000
Affärsdagsredovisning	198 404	116 248
Övrigt	50 567	58 745
	<u>248 971</u>	<u>174 993</u>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2001	2000
Upplupna ränteutgifter	843 585	825 136
Förutbetalda kostnader och övriga upplupna intäkter	23 490	33 669
	<u>867 075</u>	<u>858 805</u>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	2001	2000
Bankaktiebolag	66 214 791	52 877 204
Bostadsinstitut	37 605	8 899
	<u>66 252 396</u>	<u>52 886 103</u>

*Löptidsinformation:*

Skuld att återbetala		
på anfordran		
om högst tre månader	54 372 935	37 093 400
senare än om tre månader		
men om högst ett år	2 426 610	2 003 567
senare än om ett år		
men om högst fem år	6 470 629	10 143 014
senare än om fem år	2 982 222	3 646 122
	<u>66 252 396</u>	<u>52 886 103</u>

Genomsnittlig återstående löptid 222 dagar 381 dagar

Se även information avseende genomsnittliga återstående löp- och räntebindingstider under tilläggsupplysningar.

**Not 19 Emitterade värdepapper**

	2001	2000
Obligationer	44 006 471	42 283 367
Certifikat	6 810 811	11 287 540
	50 817 282	53 570 907

Skuldebrev ingår under skulder till kreditinstitut

**Löptidsinformation:**

Skuld att återbetala på anfordran	-	-
om högst tre månader senare än om tre månader	7 426 163	11 022 426
men om högst ett år senare än om ett år	9 834 011	13 191 565
men om högst fem år senare än om fem år	32 914 103	29 356 916
	643 005	-
	50 817 282	53 570 907

Genomsnittlig återstående löptid varav obligationer	567 dagar	591 dagar
varav obligationer	650 dagar	735 dagar
varav certifikat	33 dagar	50 dagar

Se även information avseende genomsnittliga återstående löp- och räntebindningstider under tilläggsupplysningar.

**Not 20 Övriga skulder**

	2001	2000
Affärsdagsredovisning	0	4 195 645
Leverantörsskulder	88	58
Skulder till låntagare avseende:		
ej avräknade lånelikvider	209 154	149 657
ej avräknade räntebidrag	0	151
Övrigt	165 840	166 052
	375 082	4 511 563

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2001	2000
Upplupna räntekostnader	1 868 656	1 916 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 395	7 451
	1 875 051	1 924 258

**Not 22 Efterställda skulder**

	2001	2000
<b>Förlagslån</b>		
Tidsbundna	1 175 000	1 175 000
Eviga	1 000 000	1 000 000
	2 175 000	2 175 000
Kostnader för ovanstående förlagslån:	129 587	126 310

**Villkor:**

Förlagsbevisen skall i händelse av SEB BoLåns konkurs eller likvidation, medföra rätt till betalning ur SEB BoLåns tillgångar efter övriga fordringsägare. De tidsbundna förlagslånen är sinsemellan jämställda. De eviga är efterställda de tidsbundna.

**Not 23 Eget kapital**

	2001	2000
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital		
2.000.000 aktier á nom 100 kr	200 000	200 000
Reservfond	1 675 000	1 675 000
Summa bundet eget kapital	1 875 000	1 875 000

**Fritt eget kapital**

Ingående balanserad vinst	728 787	555 987
Aktieägartillskott	450 000	-
Lämnat koncernbidrag	- 1 286 729	- 660 244
Skatt på lämnat koncernbidrag	360 284	184 868
Utgående balanserad vinst	252 342	80 611
Årets resultat	930 848	648 176
Summa fritt eget kapital	1 183 190	728 787

Summa bundet och fritt eget kapital	3 058 190	2 603 787
-------------------------------------	-----------	-----------

**Not 24 Koncernfordringar**

	2001	2000
Koncernfordringar	6 576 050	4 008 049
varav utlåning till kreditinstitut	5 947 150	3 616 537
varav övrigt	628 900	391 512

**Not 25 Koncernskulder**

	2001	2000
Koncernskulder	71 874 553	63 482 380
varav skulder till kreditinstitut	63 190 585	52 877 204
varav emitterade värdepapper	2 883 400	3 669 726
varav efterställda skulder	2 175 000	2 175 000
varav övrigt	3 625 568	4 760 450

**Not 26 För egna skulder ställda säkerheter**

	2001	2000
Repor	3 024 207	4 000 000

**Not 27 Ställda panter**

	2001	2000
För obligationslån pantförskrivna pantbrev	7 014	7 236

**Not 28 Åtaganden**

	2001	2000
<b>Åtaganden</b>		
Beviljade men ej utbetalda krediter		
Nominellt belopp	1 353 801	1 319 737
Omräknat belopp	-	-
Riskvägt belopp	-	-



## Redovisning av derivatinstrument

Redovisning av ränteswappar och ränteooptioner har gjorts i enlighet med reglerna för säkringsredovisning.

Derivatinstrumenten har säkrats effektivt mot förändring av det verkliga värdet. De är individuellt eller gruppvis identifierade och positionerna avser fixerade framtida betalningsflöden.

Ränteswappar har gjorts i syfte att minimera ränterisker i samband med emissioner av privatobligationer. För vissa av SEB BoLåns låntagare som efterfrågat rörlig finansiering har långfristig räntebindningstid för en del av upplåningen

1995 swappats om till kortfristig räntebindningstid. I och med att de underliggande obligationerna har en ursprunglig löptid på minst fem år medför ränteswapparna ingen likviditetsrisk. Ränteswapparna är gjorda med moderbolaget Skandinaviska Enskilda Banken.

I SEB BoLåns produktsortiment ingår produkten räntetak vars syfte är att ge låntagarna möjlighet att minska sin ränterisk för lån med rörlig ränta. För att minimera SEB BoLåns ränterisker har dessa säkrats mot Skandinaviska Enskilda Banken.

### Derivatinstrument med positiva värden eller noll (tkr)

<i>Derivatinstrument som ej upptagits i Balansräkningen</i>	Verkligt värde	Nominellt belopp
Ränterelaterade		
Innehavda optioner	562	121 959
Terminer med positivt värde	11	7 000
Swappar med positivt värde	52 195	525 000
Summa	52 768	653 959

### Derivatinstrument med negativa värden (tkr)

<i>Derivatinstrument som ej upptagits i Balansräkningen</i>	Verkligt värde	Nominellt belopp
Ränterelaterade		
Utställda optioner	912	209 513
Terminer med negativt värde	9	7 000
Summa	921	216 513

## Uppllysningar om verkligt värde

Balansräkningen har vad avser tillgångar delats upp på omsättnings- respektive anläggningstillgångar.

Endast de tillgångar och skulder som har en bunden ränta har värderats med verkligt värde. I övrigt anses verkligt värde motsvara bokfört värde.

Innehavda marknadsnoterade värdepapper samt egna emitterade värdepapper värderas till dagskursen på balansdagen. Innehavda icke marknadsnoterade värdepapper vär-

deras till dagskurs med hjälp av kurser för noterade värdepapper med motsvarande löp- och räntebindingstider.

Utlåning till allmänheten har värderats genom en diskontering av förväntade betalningsflöden från låntagarna. Värderingen har gjorts individuellt per lån. Som diskontoreringsränta har använts en bedömd nyutlåningsränta för motsvarande bindingstider.

(tkr)	Omsättningstillgångar		Anläggningstillgångar	
	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
<b>Tillgångar</b>				
Utlåning till kreditinstitut	1 408 416	1 408 416	4 600 511	4 625 439
Utlåning till allmänheten	-	-	117 485 528	117 857 467
Materiella tillgångar	-	-	2 500	2 500
Övriga tillgångar	248 971	248 971	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	867 075	867 075	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 524 462</b>	<b>2 524 462</b>	<b>122 088 539</b>	<b>122 485 406</b>
<b>TOTALA TILLGÅNGAR</b>			<b>Bokfört värde 124 613 001</b>	<b>Verkligt värde 125 009 868</b>
<b>Skulder, avsättningar och eget kapital</b>				
Skulder till kreditinstitut			66 252 396	66 293 759
Emitterade värdepapper			50 817 282	51 184 935
Övriga skulder			375 082	375 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			1 875 051	1 875 051
<b>Summa skulder</b>			<b>119 319 811</b>	<b>119 728 827</b>
<b>Efterställda skulder</b>			<b>2 175 000</b>	<b>2 202 941</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
Aktiekapital			200 000	200 000
Reservfond			1 675 000	1 675 000
Balanserad vinst			252 342	252 342
Årets resultat			930 848	930 848
<b>Summa eget kapital</b>			<b>3 058 190</b>	<b>3 058 190</b>
<b>SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL</b>			<b>124 613 001</b>	<b>125 049 958</b>
<b>Positioner som ej upptagits i balansräkning</b>				<b>Verkligt värde</b>
Positiva positioner				52 768
Negativa positioner				921
Det verkliga värdet för tillgångar och skulder samt positioner som ej upptagits i balansräkningen uppgår netto till ett positivt värde på 11 756 tkr.				

## Löptidsinformation och räntebindningar

Uppgifterna om löptidsinformation och räntebindningstid visar återstående löptid till slutförfall respektive återstående räntebindningstider för fordringar / skulder. Uppgifterna baserar sig på varje enskild fordrings- eller skuldpost. Då i princip all ut- och upplåning ränteberäknas med basen 360 dagar har denna bas använts även vid beräkning av de genomsnittliga återstående löp- resp. räntebindningstiderna.

Oreglerade fordringar som till sin helhet förfallit till betal-

ning före 020101 har redovisats med en återstående löp- eller räntebindningstid om högst tre månader. Lån med rörlig räntesättning redovisas vad avser löptid som tiden fram till slutförfallodag medan återstående räntebindningstid redovisas som en dag. Vad gäller löptider och räntebindningstider för utlåning till allmänheten har ingen hänsyn tagits till amorteringar.

Löptidsinformation	< 1 dag	≥ 1 dag ≤ 3 mån	> 3 mån ≤ 12 mån	> 1 år ≤ 5 år	> 5 år	Summa	Genomsnittligt
							antal återstående dagar
Utlåning till kreditinstitut	1 027	450	211	4 321	0	6 009	728
Utlåning till allmänheten	-	11 820	17 660	73 879	14 336	117 695	1093
	1 027	12 270	17 871	78 200	14 336	123 704	1075
Skuld till kreditinstitut	0	54 373	2 426	6 471	2 982	66 252	222
Emitterade värdepapper	-	7 426	9 834	32 914	643	50 817	567
	0	61 799	12 260	39 385	3 625	117 069	372
Räntebindningstid	< 1 dag	≥ 1 dag ≤ 3 mån	> 3 mån ≤ 12 mån	> 1 år ≤ 5 år	> 5 år	Summa	Genomsnittligt
Utlåning till kreditinstitut	1 027	450	211	4 321	0	6 009	728
Utlåning till allmänheten	-	66 796	10 750	36 401	3 748	117 695	378
	1 027	67 246	10 961	40 722	3 748	123 704	395
Skuld till kreditinstitut	0	54 373	2 426	6 471	2 982	66 252	222
Emitterade värdepapper	-	7 426	9 834	32 914	643	50 817	567
	0	61 799	12 260	39 385	3 625	117 069	372



# Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står enligt bolagets balansräkning:

Balanserade vinstmedel	252 342
Redovisat årsresultat	<u>930 848</u>
Summa, tkr	1 183 190

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att bolagsstämman beslutar att till nästa år överföra	1 183 190
---	-----------

Stockholm den 4 mars 2002

Mats Larsson  
*ordförande*

Zaid Pedersen

Ulf Jakobsson

Christer Lundström

Staffan Olsson  
*verkställande direktör*

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i SEB BoLån AB (publ.)

Org nr 556079-9172

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i SEB Bolån AB för år 2001. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen 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. 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 årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 mars 2002

Peter Clemedtson  
*auktoriserad revisor*

Johan Månsson  
*auktoriserad revisor*

Ulf Järlebro  
*auktoriserad revisor*  
av Finansinspektionen förordnad revisor

## Femårsöversikt

	2001	2000	1999	1998	1997
<b>Lånestockens förändring, Mkr <sup>1)</sup></b>					
Utbetalda lån	24 578	21 859	22 683	16 568	20 989
Förvärvade lånestocker	1 266	1 029	-	3 869	1 348
Avytttrade lånestocker	-	- 8 260	-	-	-
Amorteringar, lösta lån och nedskrivningar av lånefordran	- 21 405	- 16 342	- 13 913	- 13 628	- 11 269
<b>Summa</b>	<b>4 439</b>	<b>- 1 714</b>	<b>8 770</b>	<b>6 809</b>	<b>11 068</b>
<b>Lånestockens förändring, antal</b>					
Utbetalda lån	61 924	56 845	63 279	53 978	65 517
Förvärvade lånestocker	5 828	4 704	-	8 571	3 684
Avytttrade lånestocker	-	- 38 288	-	-	-
Slutbetalda lån	- 52 292	- 43 264	- 42 246	-39 925	- 36 454
<b>Summa</b>	<b>15 460</b>	<b>- 20 003</b>	<b>21 033</b>	<b>22 624</b>	<b>32 747</b>
varav:					
småhus	12 856	- 24 540	14 193	15 770	24 429
bostadsrätter	3 752	5 194	7 221	7 065	8 296
flerfamiljshus	- 1 038	- 560	- 268	- 214	51
kontors- och affärshus samt fastigheter för andra ändamål	- 110	- 97	- 113	3	- 29
<b>Lånestocken vid årets slut, Mkr <sup>1)</sup></b>					
småhus	62 729	55 379	56 969	51 432	46 342
bostadsrätter	15 493	12 874	9 733	7 181	5 426
flerfamiljshus	38 767	44 121	47 124	46 251	46 263
kontors- och affärshus samt fastigheter för andra ändamål	497	673	935	1 127	1 151
<b>Totalt belopp</b>	<b>117 486</b>	<b>113 047</b>	<b>114 761</b>	<b>105 991</b>	<b>99 182</b>
<b>Lånestocken vid årets slut, antal</b>					
småhus	236 073	223 217	247 757	233 564	217 794
bostadsrätter	55 975	52 223	47 029	39 808	32 743
flerfamiljshus	8 752	9 790	10 350	10 618	10 832
kontors- och affärshus samt fastigheter för andra ändamål	496	606	703	816	813
<b>Totalt antal</b>	<b>301 296</b>	<b>285 836</b>	<b>305 839</b>	<b>284 806</b>	<b>262 182</b>
1) Inklusive reserv för befarade kreditförluster					

# Femårsöversikt

	2001	2000	1999	1998	1997
<b>Resultaträkningar, Mkr</b>					
Räntenetto	1 255	1 110	903	897	863
Övriga intäkter	39	72	21	30	- 44
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 294</b>	<b>1 182</b>	<b>924</b>	<b>927</b>	<b>819</b>
Allmänna administrationskostnader	- 17	- 27	- 192	- 193	- 205
varav personalkostnader	- 4	11	- 96	- 96	- 107
varav Övrigt	- 13	- 38	- 96	- 97	- 98
Avskrivningar	-	- 1	- 4	- 5	- 6
Övriga rörelsekostnader	- 4	- 5	- 12	- 35	- 23
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 21</b>	<b>- 33</b>	<b>- 208</b>	<b>- 233</b>	<b>- 234</b>
Resultat före kreditförluster	1 273	1 149	716	694	585
Kreditförluster	14	- 283	- 98	- 83	- 86
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 287</b>	<b>866</b>	<b>618</b>	<b>611</b>	<b>499</b>
Räntenetto i förhållande till genom- snittlig balansslutning, %	1,03	0,94	0,78	0,84	0,87
Rörelseresultat i förhållande till genom- snittlig balansslutning, %	1,06	0,73	0,53	0,57	0,50
Räntabilitet på eget kapital efter 28% schablonskatt <sup>1)</sup> , %	28,59	20,85	16,37	18,37	17,58
<b>Balansräkningar, Mkr</b>					
Utlåning till kreditinstitut	6 009	3 648	1 388	1 463	1 362
Utlåning till allmänheten	117 695	113 047	114 761	105 991	99 182
Övriga tillgångar	909	1 037	1 820	1 764	1 969
<b>Summa tillgångar</b>	<b>124 613</b>	<b>117 732</b>	<b>117 969</b>	<b>109 218</b>	<b>102 513</b>
Skulder till kreditinstitut	66 253	52 886	29 004	31 258	16 919
Emitterade värdepapper	50 817	53 571	64 303	65 669	66 600
Övriga skulder	375	4 512	17 022	4 059	11 331
Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	1 875	1 924	2 936	3 229	2 964
Avsättningar	0	0	2	2	2
Efterställda skulder	2 175	2 175	2 175	2 876	2 475
Obeskattade reserver	60	60	96	193	289
Eget kapital	3 058	2 604	2 431	1 932	1 933
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>124 613</b>	<b>117 732</b>	<b>117 969</b>	<b>109 218</b>	<b>102 513</b>
<b>Kapitaltäckning, Mkr</b>					
Poster i balansräkningen	124 613	117 732	117 969	109 218	102 513
Poster utanför balansräkningen					
nominellt belopp	2 224	2 431	5 306	4 337	5 586
omräknat belopp	57	77	1 266	1 025	1 582
Summa riskvägt belopp	59 053	54 712	53 641	48 616	45 142
Primärt kapital	3 101	2 647	2 500	2 071	2 142
Kapitalbas	4 948	4 579	4 525	4 107	3 959
Primärkapitalrelation, %	5,25	4,84	4,66	4,26	4,75
Kapitaltäckningsgrad, %	8,38	8,37	8,44	8,45	8,77
Riskvägt belopp i förhållande till poster i balansräkningen och omräknat belopp av poster utanför balansräkningen, %	47,4	46,4	45,0	44,1	43,4
<b>Personal</b>					
Uttryckt i årsarbetskrafter:					
Antal anställda vid årets slut	4	5	185	211	238
Antal anställda i medeltal	4	5	210	220	246

1) Årets rörelseresultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital, definierat som genomsnitt av beskattat eget kapital vid årets ingång samt utgången av varje månad.



# Utestående obligations- och förlagslån 2001-12-31

<b>Prioriterade obligationslån</b>						
Lån nr	Låne-datum	Aktuell nominell ränta %	Slutbetalningsdag	Årliga ff-dagar	Utestående nominellt lånebelopp	Bokfört värde
3	1962-07-02	5,500	2002-07-02	01-02, 07-02	30 000	30 000
5	1962-09-01	5,250	2002-09-01	03-01, 09-01	266 000	266 000
8	1962-12-15	5,250	2002-12-15	06-15, 12-15	170 000	170 000
9	1962-12-15	5,500	2002-12-15	06-15, 12-15	307 000	307 000
11	1963-02-15	5,250	2003-02-15	02-15, 08-15	507 000	507 000
13	1963-04-01	4,750	2003-04-01	04-01, 10-01	1 440 000	1 440 000
16	1963-09-01	4,750	2003-09-01	03-01, 09-01	498 000	498 000
P1	1982-08-15	6,500	2002-08-15	02-15, 08-15	69 350 000	69 350 000
P2	1983-03-31	6,000	2003-03-31	03-31, 09-30	84 800 000	84 800 000
P3	1983-10-31	5,400	2003-10-31	04-30, 10-31	77 500 000	77 500 000
P4	1984-07-10	4,300	2004-07-10	01-10, 07-10	78 800 000	78 800 000
P5	1985-01-10	5,900	2005-01-10	01-10, 07-10	200 600 000	200 600 000
P7	1985-10-10	6,050	2005-10-10	04-10, 10-10	169 900 000	169 900 000
					684 168 000	684 168 000
<b>Oprioriterade obligationslån</b>						
Lån nr	Låne-datum	Aktuell nominell ränta %	Slutbetalningsdag	Årliga ff-dagar	Utestående nominellt lånebelopp	Bokfört värde
237	1993-03-15	6,678	2002-03-15	03-15	4 850 000	4 850 000
238	1992-07-15	6,261	2002-07-15	07-15	34 750 000	34 750 000
241	1993-05-15	5,571	2003-05-15	05-15	247 500 000	247 500 000
243	1993-02-05	4,346	2004-02-05	02-05	6 250 000	6 250 000
244	1993-03-05	4,599	2004-03-05	03-05	536 450 000	536 450 000
245	1992-07-10	5,731	2004-07-10	07-10	26 000 000	26 000 000
246	1992-11-05	6,379	2004-11-05	11-05	68 800 000	68 800 000
247	1993-02-05	6,614	2005-02-05	02-05	62 750 000	62 750 000
248	1992-07-05	6,291	2005-07-05	07-05	34 900 000	34 900 000
250	1992-10-05	6,003	2005-10-05	10-05	370 050 000	370 050 000
547	1995-01-14	0,000	2004-01-14		1 473 250 000	1 232 525 365
554	1997-03-15	0,000	2002-03-15		617 000 000	610 502 101
555	1996-06-19	5,750	2002-06-19	06-19	9 704 000 000	9 729 138 125
556	1997-06-18	6,000	2003-06-18	06-18	16 656 000 000	16 922 078 021
557	1998-06-16	5,250	2004-06-16	06-16	5 553 000 000	5 580 928 717
558	1999-06-15	6,000	2005-06-15	06-15	7 114 000 000	7 211 825 740
559	2001-06-13	5,250	2007-06-13	06-13	650 000 000	643 005 278
					43 159 550 000	43 322 303 347
<b>Förlagslån</b>						
Lån nr	Låne-datum	Aktuell nominell ränta %	Slutbetalningsdag	Årliga ff-dagar	Utestående nominellt belopp	Bokfört värde
1005	1992-12-29	12,000	2002-12-30	12-30	250 000 000	250 000 000
1007	1994-12-30	4,380	2009-12-30	03-31, 06-30, 09-30, 12-30	225 000 000	225 000 000
1008	1996-03-30	4,630	2006-06-30	03-31, 06-30, 09-30, 12-30	250 000 000	250 000 000
1009	1996-06-28	5,230	Evig	03-28, 06-28, 09-28, 12-28	500 000 000	500 000 000
1010	1997-03-25	4,980	Evig	03-25, 06-25, 09-25, 12-25	300 000 000	300 000 000
1011	1997-12-30	4,630	2008-01-02	01-02, 04-02, 07-02, 10-02	250 000 000	250 000 000
1012	1998-12-16	4,902	Evig	IM-03, IM-06, IM-09, IM-12	200 000 000	200 000 000
1013	1998-12-16	4,402	2008-12-17	IM-03, IM-06, IM-09, IM-12	200 000 000	200 000 000
					2 175 000 000	2 175 000 000

# Styrelse, Företagsledning och Revisorer

## **Styrelse**

---

*Av bolagsstämman valda ledamöter*

Mats Larsson, f 1951

Ordförande

Skandinaviska Enskilda Banken

Ulf Jakobsson, f 1961

Skandinaviska Enskilda Banken

Christer Lundström, f 1959

Skandinaviska Enskilda Banken

Staffan Olsson, f 1946

Verkställande direktör

SEB BoLån, Stockholm

Zaid Pedersen, f 1946

Skandinaviska Enskilda Banken

## **Företagsledning**

---

Staffan Olsson, f 1946

Verkställande direktör från och med 1 mars 2000

## **Revisorer**

---

Peter Clemedtson

Auktoriserad revisor

Price Waterhouse Coopers

Johan Månsson

Auktoriserad revisor

Price Waterhouse Coopers

Ulf Järlebro

Auktoriserad revisor

Deloitte & Touche

Av Finansinspektionen förordnad revisor





SEB Bolån

Huvudkontor: Sergels Torg 2. Postadress: ST M4, 106 40 Stockholm. Telefon: 08-763 50 00.  
[www.bolan.seb.se](http://www.bolan.seb.se)