

ÅRSREDOVISNING 2007



Försäkrings AB

**BOSTADS
GARANTI**

INNEHÅLL

ÅRET I KORTHET	2
VD-ORD	3
VERSAMHETEN	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
FEMÅRSÖVERSIKT	7
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS EGET KAPITAL	11
RESULTATANALYS	12
NOTER	13
REVISIONSBERÄTTELSE	21
STYRELSEN	22

ÅRET I KORTHET

En god byggkonjunktur i Sverige och en fortsatt bra efterfrågan på nya bostäder medför att efterfrågan på bolagets försäkringsprodukter varit fortsatt mycket bra. Några lagändringar rörande det obligatoriska konsumentskyddet har inte skett under 2007, men kan möjligen komma under senare delen av 2008.

En fortsatt stor satsning, ekonomiskt och personellt har under året skett på framtagandet av ett nytt försäkringssystem. Systemet är avsett att tas i bruk det första halvåret 2008.

I en legal miljö som alltmer präglas av impulser från EU och omvärlden är det av yttersta vikt att snabbt uppdatera bolagets kunskaper inför viktiga förändringar, med särskilt tonvikt på försäkringsrätt och byggteknik. Vi fortsätter därför att aktivt

delta i det europeiska samarbetet kring konsumentskydd i bostadsbyggandet inom ramen för AEHWO, Association of Home Warranty Organisations.

Verksamheten i moderbolaget har varit fortsatt god. Intresset för såväl säkerheter i bostadsrättsprojekt som konsultstöd och utbildning är fortsatt mycket gott. Moderbolaget startade sin verksamhet 1962 och ett jubileumsseminarium avhölls under hösten för att markera bolagets 45-åriga verksamhet inom bostadsrättsektorn.

* Omslagsbilder: JM & NCC

VD HAR ORDET

"Den goda byggkonjunkturen i Sverige och en stabil bostadsproduktion har gjort att efterfrågan på bolagets försäkringsprodukter varit fortsatt mycket bra."

Den goda byggkonjunkturen i Sverige och en stabil bostadsproduktion har gjort att efterfrågan på bolagets försäkringsprodukter varit fortsatt mycket bra.

Den styrning av efterfrågan på försäkringar som det utökade kravet på obligatorisk byggförsäkring medförde 2005 är naturligt en bidragande orsak till en fortsatt hög nivå.

Några lagändringar rörande konsumentskyddet har inte skett under 2007 men kan möjligen komma under 2008. En lagändring kommer möjligen att innebära att vissa grupper av bostadsproduktionen undantas från obligatoriet.

Antalet aktörer på marknaden för byggförsäkring är oförändrat.

Konkurrensen vad gäller försäkringslösningar under entreprenad- och garantitid, byggsäkerheter och fullgörandeförsäkringar, har däremot ökat. Nya aktörer är offensiva i sin marknadsföring och aggressiva i sin prissättning. Vår försäljning, som bedrivs dels med egen personal, dels genom agentavtal med Byggindustriell Risk Management, BRIM AB redovisar dock fortsatt goda siffror. Kundvård och styrkan i varunamn är en fråga som vi fokuserar på. Beställarmarknaden har under det senaste året fått en högre acceptans för försäkringslösningar istället för traditionella bankgarantier.

FÖRSÄKRINGSSYSTEM

Fortsatt stor satsning, ekonomiskt och personellt, har under året skett på skapandet av ett nytt försäkringssystem vilket är avsett att tas i bruket första halvåret 2008.

INTERNATIONELLT SAMARBETE

Vi fortsätter att målmedvetet delta i det europeiska samarbetet kring konsumentskydd i bostadsbyggande inom ramen för AE-HWO, Association of Home Warranty Organisations. Under 2007 har detta bl.a. inneburit förberedelser för den världskonferens på området som under september 2008 kommer att hållas i Edinburgh med aktiv medverkan från bolaget.

FRISKVÅRD

Det friskvårdprogram som bolaget satsat på under de senaste

åren, har inneburit att 100 % av personalen nu deltar i någon form av aktivitet. Vi har ett fortsatt fokus på personalvård.

MODERBOLAGET

Bolaget har under året medverkat i 92 bostadsrättsprojekt med säkerheter. Intresset för våra bostadsrättskurser är fortsatt högt, såväl de som bolaget ordnar i egen regi som de som ordnas i samarbete med bostadsproducerande entreprenörer.

Den 45 åriga verksamheten i moderbolaget uppmärksammades vid ett jubileumsseminarium under hösten.

RESULTATET

Resultat är fortsatt positivt. Under året ökade driftkostnaderna, främst relaterat till investeringar inför nytt försäkringssystem. Även försäkringsersättningarna ökade, framförallt sådana som hänförs till byggsäkerhet under entreprenadtid. Skadebilden för försäkringar som omfattar långa försäkringsperioder är oförändrad varför några förändringar i metoden för premierersättning inte har gjorts under året.

Bolagets samlade resultat, förbättrade tekniska resurser och en engagerad och kompetent personal gör att vi har en god beredskap inför framtiden inom vårt verksamhetsområde



Kåre Eriksson
VD och koncernchef

VERKSAMHETEN

Försäkrings AB Bostadsgaranti, som är ett helägt dotterbolag till AB Bostadsgaranti, har varit verksamt sedan år 2000. Bolaget tecknar försäkringar i samband med nyproduktion av främst bostäder.

FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Försäkrings AB Bostadsgaranti, som är ett helägt dotterbolag till AB Bostadsgaranti, har varit verksamt sedan år 2000. Bolaget tecknar försäkringar i samband med nyproduktion av främst bostäder. Den volymmässigt största produkten är byggförsäkring. Byggförsäkringen är enligt lag obligatorisk för alla nybyggda bostäder för permanent bruk och även för många fritidshus samt till- och ombyggnader. Försäkringen ger ett skydd under 10 år vid byggfel och skador till följd av sådana fel i den nyproducerade byggnaden. En annan produkt är byggsäkerhet (fullgörandeförsäkring) som är ett attraktivt alternativ till bankgaranti när en byggtreprenör skall ställa säkerhet till beställaren för ett entreprenadåtagande. Byggsäkerheter tecknas för både entreprenadtid och garantitid.

AB Bostadsgaranti bildades 1962 och har sedan starten arbetat med konsumentskydd vid bostadsbyggande. Bolaget ägs till lika delar av staten och Sveriges Byggindustrier. Verksamheten består idag i att teckna förskotts- och insatsgarantier vid bostadsrättsprojekt. Genom åren har ett gediget kunnande inom bostadsrättsområdet byggts upp, och bolaget håller återkommande kurser inom detta område.

SKADOR

AB Bostadsgarantis mångåriga verksamhet med konsumentskydd för bostäder har lett till erfarenheten att byggfölskador i många fall framträder först efter ett flertal år. Skadeanmälningar inom byggfölsförsäkringen och motsvarande äldre försäkringsprodukter har därför ofta kommit under den senare delen av den 10-årsperiod som skyddet omfattar. Den vanligaste typen av skador är fuktskador. Under senare tid har problem med så kallade enstegstättade putsade fasader fått stor uppmärksamhet i media, och vi har också ett ökat antal anmälda skador relaterade till sådana problem. En kraftigt ökad försäkringsvolym under senare år har resulterat i ett ökat antal skador inom byggfölsförsäkring/fullgörandeförsäkring. Utvecklingen har dock i viss mån motverkats av ett minskat antal konkurser .



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Försäkrings AB Bostadsgaranti är ett helägt dotterbolag till AB Bostadsgaranti. Moderbolaget ägs till lika delar av Sveriges Byggindustrier och staten.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att teckna byggförsäkringar och byggsäkerheter.

Byggförsäkring kan tecknas för såväl flerbostadshus som småhus av byggherren själv eller av den entreprenör som uppför byggnaden. Den omfattar fel och skador som upptäcks och anmäls inom tio år från den slutbesiktning som görs vid färdigställande av byggnaden.

Bolaget lämnar även byggsäkerheter i form av försäkringar för entreprenadtid eller garantitid, främst vid nyproduktion av egnahem och bostadsrättslägenheter i småhus och i flerbostadshus.

Bolaget har mottagit återförsäkring i begränsad omfattning. Den mottagna affären innehåller svensk affär och avser byggförsäkring. Per 2006-07-01 har den genom avtal mottagna affären upphört. De mottagna försäkringarna ligger i run-off och beräknas löpa ut 2018.

Ingen av bolagets försäkringsprodukter är förnyelsebara.

Bolaget upphörde per 2003-07-01 att teckna produktionsgaranti- och ansvarsutfästelseförsäkringar. Försäkringar av dessa typer tecknade före 2003-07-01 är lagda i run-off. Samtliga risker har löpt ut under 2007 vad gäller produktionsgarantiförsäkringar och vad gäller ansvarsutfästelseförsäkringar beräknas dessa löpa ut 2015.

UTVECKLINGEN AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 325 tkr (39 753 tkr). Försäkringsrörelsens resultat uppgick till 5 900 tkr (23 427 tkr) och återstående kapitalavkastning till -5 575 tkr (16 326 tkr).

Försäkringsrörelsens resultat

Premieintäkter efter avgiven återförsäkring minskade något jämfört med föregående år och uppgick till 29 061 tkr. Minskningen beror främst på förändrad byggvolym i Sverige, och i någon mån på kommunal tillämpning av reglerna om konsumentskydd för småhusbyggande i fritidshus.

Under året har affär tecknats inom områdena Företag- och Fastighetsförsäkring samt Kredit- och Borgensförsäkring.

Försäkringsersättning för egen räkning uppgick till 15 587 tkr vilket är ökning med 18 469 tkr jämfört med tidigare år. Anledningen till detta är dels att för Byggsäkerhet för entreprenadtid har utbetalts och reserverats större belopp än tidigare,

dels att föregående års avvecklingsvinster var stora.

Kapitalavkastningen överförd från finansrörelsen uppgick till 11 067 tkr (8 924 tkr). Ökningen är en effekt av den ökade affärsvolymen.

Driftskostnaderna har ökat från föregående år och uppgick till 20 650 tkr.

Ökningen beror främst på kostnader för utveckling av nytt försäkringssystem som kommer att tas i bruk 2008.

Finansrörelsens resultat

Placeringsstillgångarnas marknadsvärde uppgick till 491 132 tkr vid årsskiftet och fördelningen mellan olika tillgångslag framgår av nedanstående tabell. Totalavkastningsprocenten för 2007 var 1,2 procent medan femårsgenomsnittet uppgår till 7,5 procent. Räntebärande tillgångar har en avkastning om totalt 0,8 procent och aktier har avkastat 31,4 procent.

TOTAL KAPITALAVKASTNING	INGÅENDE MAKNADSVÄRDE TKR	NETTO PLAC- ERING TKR	VÄRDE FÖR- ÄNDRING TKR	UTGÅENDE MAR- KNADSVÄRDE TKR
Placeringslag				
Räntebärande, svenska	310 671	65 588	477	376 736
Aktiefonder, svensk marknad	73 654	7 312	-5 253	75 713
Aktiefonder, utländsk marknad	33 295	4 833	555	38 683
Summa placeringar	417 620	77 733	-4 221	491 132
		DIREKT AVKASTNING %	TOTAL AVKASTNING %	
Placeringslag				
Räntebärande, svenska		3,0	2,0	
Aktiefonder, svensk marknad		0,3	-6,8	
Aktiefonder, utländsk marknad		10,0	11,0	

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET ELLER EFTER DESS SLUT

Under 2007 publicerades en rapport om problem och risker med sk enstegstättade fasader med puts. Dessa fick stor uppmärksamhet i media och bland producenter. I oktober 2007 gick Byggbolaget NCC ut med en särskild 10-årig garanti mot läckage i putsade fasader. Vi bedömer att denna garanti kommer att inverka positivt på bolagets skaderesultat för de närmaste åren vad gäller bostäder uppförda med den omdiskuterade metoden.

INFORMATION OM RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Osäkerhetsfaktorer

Några förändringar i lagen 1993:320 om byggförsäkring som allmänt förväntades komma under 2007 har ännu inte realiserats. Hur eventuella förändringar kommer att påverka marknaden råder det fortfarande oklarhet kring.



Försäkringsrisker

Bolagets riskbedömning vid tecknande av försäkringar baseras dels på en kreditbedömning av producenterna, dels på en byggnadsteknisk bedömning.

Vid byggsäkerhet under entreprenadtid tillkommer en granskning av kontraktshandlingar, betalningsplaner och vid bostadsrättsprojekt, även en granskning av sk ekonomiska planer.

Riskkontroll sker bl a genom fortlöpande kreditbevakning av producenterna och bevakning av att limiter för risktagande är relevanta.

Bygghörsförsäkring och tidigare lämnade ansvarsutfästelseförsäkringar omfattar långa försäkringsperioder. På grund härav samt moderbolagets skadestatistik vad gäller ansvarsutfästelser, tillämpas en metod för premierersättning som innebär låg intjänandegrad fram till den senare delen av försäkringstiden.

Den förväntade skadebilden rörande bygghörsförsäkring och ansvarsutfästelseförsäkring är att skadorna anmäls främst mellan sjätte och tionde året av försäkringens giltighetstid.

Sådana försäkringar ger således inget ekonomiskt resultat på kort sikt utan medför att intäkter och kostnader för anskaffandet av försäkringar resultatförs under en längre period.

Bolagets program avseende avgiven återförsäkring omfattar återförsäkring av enskild risk i en omfattning som innebär att bolagets maximala självbehåll enligt dess försäkringstekniska riktlinjer iaktas. För enskilda större försäkringsrisker upphandlas vid behov fakultativ återförsäkring.

Valutarisker

Bolaget har inga tillgångar, avsättningar eller skulder i utländsk valuta.

Ränte- och marknadsrisker

Inom ramen för bolagets placeringpolicy placeras förutom som tidigare i svenska aktie- och räntefonder även direkt i räntebärande och aktierelaterade instrument. Policyn anger en låg risknivå i placeringarna med hänsyn till att stora delar av bolagets åtaganden omfattar långa försäkringsperioder.

INFORMATION OM ICKE-FINANSIELLA RESULTATINDIKATORER

Företagets satsning på företagshälsovård och friskvård har fallit ut väl. Samtliga anställda deltar i någon form av friskvård eller motion.

BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP

Från och med den 1 januari 2007 tillämpar försäkringsföretaget sk lagbegränsad IFRS. Det innebär att godkända internationella redovisningsstandarder (International Financial Reporting Stan-

dards, IFRS) tillämpas med de begränsningar som följer av lag eller annan författning såsom Finansinspektionens föreskrifter föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i försäkringsföretag (FFFS 2006:17) eller Redovisningsrådets rekommendationer RR 32:06 Redovisning för juridiska personer.

Införandet av så kallad lagbegränsad IFRS har inneburit ett byte av redovisningsprinciper.

Inga väsentliga skillnader har identifierats vid övergången till de nya principerna. De finansiella rapporternas utformning kommit även i fortsättningen att tillämpa Finansinspektionens uppställningsformer i enlighet med lagbegränsad IFRS.

Öppningsbalanserna för räkenskapsåret 2006 har inte behövt räknas om.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Bolaget förväntas bevara sin marknadsandel under 2008 vad gäller bygghörsförsäkringar. Den pågående diskussionen om sk enstegstätade fasader och de tekniska risker som kan uppträda med sådana konstruktioner bör på sikt leda till höjda premier för bygghörsförsäkringar.

Bolaget följer f n noga vad som framkommer i forskningsrapporter och vad som kan komma ut från aktiv skadereglering i hus med den aktuella konstruktionen. Beslut om förändringar av premienivån tas i samband med berörda återförsäkrare och i samråd med aktuarien.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Bolagets styrelse består av sju personer. VD ingår i styrelsen. Företaget har en ledningsgrupp om 5 personer. Företaget anlitar extern konsult för övervakning av den interna kontrollen.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFANDE FÖRSÄKRINGFÖRETAGETS VINST

Till bolagets förfogande står:	
- balanserat resultat	40 467 724
- årets resultat	180 879
Summa	40 648 603

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
- i en ny räkning överförs:	40 648 603
Summa	40 648 603

Vad beträffar försäkringsföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

FEMÅRSÖVERSIKT

RESULTAT (TKR)	2007	2006	2005	2004	2003
Försäkringsrörelsen					
Premieinkomst, brutto	164 808	167 261	155 822	88 032	58 522
Premieinkomst, netto	102 776	99 455	99 170	53 142	33 072
Premieintäkt f.e.r	29 061	29 834	16 516	12 717	2 351
Driftskostnader	-20 650	-16 204	-14 659	-8 560	-8 336
Kapitalavkastning netto i Försäkringsrörelsen	11 067	8 924	6 691	4 323	2 351
Försäkringsersättningar, netto	-15 587	2 882	-21 878	-18 982	-828
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	5 900	23 427	-13 330	-10 002	-1 808
Återstående kapitalavkastning	-5 575	16 326	22 647	17 270	4 539
Årets resultat	181	21 338	6 641	4 458	2 720
EKONOMISK STÄLLNING					
Placeringsstillgångar till verkligt värde	491 132	417 620	348 986	222 605	154 999
Försäkringstekniska avsättningar f.e.r	343 800	262 382	222 499	120 145	63 478
Konsolideringskapital					
Eget kapital	115 649	115 468	94 130	91 947	78 424
Obeskattade reserver	32 500	32 500	22 500	22 500	22 500
Övervärden som ej redov i Balansräkningen	-	-	-	-	8 514
Uppskjutna skatter som i redovisningen påverkat EK	7 386	8 568	7 268	4 592	-
Summa konsolideringskapital	155 535	156 536	123 898	119 039	109 438
varav uppskjuten skatt	16 486	17 668	13 568	10 892	8 684
Kapitalbas	148 149	147 967	116 630	114 447	109 438
Erforderlig solvensmarginal	86 683	31 128	27 180	27 180	12 656
NYCKELTAL					
RESULTAT AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN					
Skadeprocent, netto	54%	-10%	132%	150%	15%
Driftskostnadsprocent, netto	71%	55%	89%	68%	151%
Totalkostnadsprocent, netto	125%	45%	221%	218%	166%
EKONOMISK STÄLLNING					
Konsolideringsgrad %	151%	157%	128%	216%	331%
RESULTAT AV KAPITALFÖRVALTNINGEN					
Direktavkastningsprocent	3,2%	1,4%	1,2%	1,3%	0,6%
Totalavkastningsprocent, netto	1,2%	6,4%	14,8%	10,5%	4,5%

Definitioner av nyckeltal

Erforderlig solvensmarginal: Försäkringsrörelselagens uppställda krav på den lägsta kapitalbas ett försäkringsbolag måste ha.

Skadeprocent: Försäkringsersättningar i % av premieintäkten

Driftskostnadsprocent, netto: Totala driftskostnader i % av premieintäkten

Totalkostnadsprocent, netto: Summan av försäkringsersättningar och totala driftskostnader i % av premieintäkten

Konsolideringsgrad %: Konsolideringskapitalet i % av premieinkomst f.e.r

Direktavkastningsprocent: Kapitalavkastningen i % av genomsnittligt verkligt värde på placeringstillgångar

Totalavkastningsprocent: Kapitalavkastningen + värdeförändring + rearesultat i % av genomsnittligt verkligt värde på placeringstillgångar

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	Not	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN			
Premieintäkter f.e.r			
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	3	164 808	167 261
Premier för avgiven återförsäkring		-62 032	-67 806
Förändring i Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-123 843	-127 461
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		50 128	57 840
Summa premieintäkter		29 061	29 834
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	4	11 067	8 924
Försäkringsersättningar f.e.r			
Utbetalda försäkringsersättningar			
Före avgiven återförsäkring		-6 430	-29 119
Återförsäkrarens andel		554	253
Förändring i Avsättning för oreglerade skador			
Före avgiven återförsäkring		-11 175	31 772
Återförsäkrarens andel		1 464	-24
Summa försäkringsersättningar f.e.r		-15 587	2 882
Driftskostnader	6, 26	-20 650	-16 204
Förändring i Utjämningsavsättning	5	2 009	-2 009
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat		5 900	23 427
ICKE TEKNISK REDOVISNING			
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat			
Kapitalavkastning, intäkter	7, 10	17 083	33 362
Kapitalavkastning, kostnader	8, 10	-7 370	-382
Örealiserade förluster på placeringstillgångar	9	-4 221	-7 730
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	4	-11 067	-8 924
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		325	39 753
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till säkerhetsreserv	11	-	-10 000
Resultat före skatt		325	29 753
Skatt på årets resultat	12	-144	-8 415
Årets resultat		181	21 338

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Placeringstillgångar			
Andra finansiella placeringstillgångar			
Aktier och andelar	13, 16	114 396	106 949
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	14, 16	376 736	310 671
Summa placeringstillgångar		491 132	417 620
Återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar			
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		234 293	184 166
Avsättning för oreglerade skador		2 214	750
		236 507	184 916
Fordringar			
Fordringar avseende direkt försäkring	15	1 235	1 089
Fordringar avseende återförsäkring		401	4 315
Övriga fordringar	17	3 029	432
		4 665	5 836
Andra tillgångar			
Materiella tillgångar	18	385	436
Kassa och bank		14 041	14 936
		14 426	15 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda anskaffningskostnader	19	29 665	26 089
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 268	5 049
		35 933	31 138
SUMMA TILLGÅNGAR		782 663	654 882
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (60 000 aktier á 1000 kr)	20	60 000	60 000
Överkursfond		15 000	15 000
Balanserat resultat		40 468	19 310
Årets resultat		181	21 338
		115 649	115 468
Obeskattade reserver			
Säkerhetsreserv	21	32 500	32 500
		32 500	32 500
Försäkringstekniska avsättningar			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	22	562 940	439 097
Oreglerade skador	23	17 367	6 192
Uljämningsavsättning		-	2 009
		580 307	447 298

BELOPP I TKR	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER fortsättning			
Andra avsättningar	12		
Avsättning för uppskjuten skatteskuld		7 386	8 568
Avsättning för aktuell skatteskuld		-	6 690
		7 386	15 258
Skulder			
Skulder avseende direkt försäkring	16, 24	371	764
Skulder avseende återförsäkring		16 666	20 349
Övriga skulder	16, 25	1 767	1 159
		18 804	22 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26		
Återförsäkrarens andel av Förutbetalda anskaffningskostnader		27 085	21 112
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		932	974
		28 017	22 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		782 663	654 882

BELOPP I TKR		2007-12-31	2006-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Övriga ställda pantar			
För försäkringstekniska avsättningar registerförda medel (f.e.r)		350 713	432 556
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS EGET KAPITAL

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	FOND FÖR REAL VINSTER	BALANSERAT	ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital föregående år	60 000	15 000	27 597	-8 467		94 130
Justering för ändrad redovisningsprincip			-27 597	27 597		-
Justerat ingående eget kapital föregående år	60 000	15 000	-	19 130		94 130
Årets resultat					21 338	21 338
Utgående eget kapital räkenskapsåret	60 000	15 000	-	19 130	21 338	115 468
Ingående kapital räkenskapsåret	60 000	15 000	-	40 468		-
Årets resultat					181	181
Utgående eget kapital räkenskapsåret	60 000	15 000	-	40 468	181	115 649

KASSAFLÖDESANALYS 2007

BELOPP I TKR	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Premiebetalningar	164 663	170 107
Premieutbetalningar till återförsäkrare	-68 378	-72 425
Inbetalningar av provision från återförsäkrare	7 770	8 193
Skadeutbetalningar	-5 560	-26 850
Skadeinbetalningar från återförsäkrare	240	736
Driftsutgifter	-22 344	-24 618
Betald skatt	-8 942	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 449	55 143
Investeringsverksamheten		
Erhållen utdelning	3 640	3 279
Erhållen ränta	11 334	2 129
Anskaffade placeringstillgångar	-1 513 711	-542 349
Avyttrade placeringstillgångar	1 430 494	491 743
Nettoinvestering i materiella tillgångar	-101	-271
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 344	-45 469
Årets kassaflöde	-895	9 674
Likvida medel vid årets början	14 936	5 262
Årets kassaflöde	-895	9 674
Likvida medel vid årets slut	14 041	14 936

RESULTATANALYS 2007

BELOPP I TKR		MOTTAGEN	DIREKT FÖRSÄKRING	VARAV FÖRETAG	VARAV KREDIT
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT	NOT	ÅTERFÖRSÄKRING	SVENSKA RISKER	OCH FASTIGHETER	OCH BORGEN
Premieintäkter f e r	a	982	28 079	15 476	12 603
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen		1 395	9 672	9 165	507
Försäkringsersättningar f e r	b	-8	-15 579	-4 326	-11 253
Driftskostnader		-1 193	-19 457	-14 566	-4 891
Förändring av Utjämningsavsättning		-	2 009	-	2 009
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat		1 176	4 724	5 749	-1 025
Försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring					
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-978	124 821	123 993	828
Avsättning för oreglerade skador		-	11 175	3 896	7 279
Utgjämningsavsättning		-	-2 009	-	-2 009
Summa försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring		-978	133 987	127 889	6 098
Återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar					
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-72	50 200	50 237	-37
Avsättning för oreglerade skador		-	1 464	1 463	1
Summa återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar		-72	51 664	51 700	-36
Avvecklingsresultat, brutto inkl IBNR		-	3 247	1 291	1 956
Avvecklingsresultat, netto		-	3 355	1 398	1 957
Noter till resultatanalysen					
Not a Premieintäkter f e r					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)		76	164 732	147 217	17 515
Premier för avgiven återförsäkring		-	-62 032	-57 984	-4 048
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		978	-124 821	-123 993	-828
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-72	50 200	50 237	-37
Premieintäkter f e r		982	28 079	15 477	12 602
Not b Försäkringsersättningar f e r					
Utbetalda försäkringsersättningar					
-Före avgiven återförsäkring		-	-5 560	-1 854	-3 706
-Återförsäkrarens andel		-	554	554	-
-Skaderegleringskostnader		-8	-862	-593	-269
Förändring i avsättning för oreglerade skador					
-Före avgiven återförsäkring		-	-11 175	-3 896	-7 279
-Återförsäkrarens andel		-	1 464	1 463	1
Försäkringsersättningar f e r		-8	-15 579	-4 326	-11 253

Bolaget bedriver endast försäkringsverksamhet avseende svenska risker.

RESULTATRÄKNINGEN FÖRDELAD PER FÖRSÄKRINGSKLASS	MOTTAGEN	DIREKT FÖRSÄKRING	VARAV KREDIT	VARAV BRAND
	ÅTERFÖRSÄKRING	SVENSKA RISKER	OCH BORGEN	OCH ANNAN SKADA PÅ EGENDOM
Premieinkomst, brutto	76	164 732	17 515	147 217
Premieintäkter, brutto	1 054	39 911	16 687	23 224
Försäkringsersättningar, brutto	-8	-17 597	-11 254	-6 343
Driftskostnader, brutto	-1 192	-19 458	-4 891	-14 567
Resultat av avgiven återförsäkring	-72	-9 813	-4 083	-5 730
	-218	-6 957	-3 541	-3 416

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

a) Allmän information

Årsredovisningen avges per 31 december 2007 och avser Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti med säte i Stockholm. Kontorets adress är Engelbrektsgatan 5 i Stockholm och organisationsnummer är 516401-6684.

Företaget är helägt dotterföretag till Aktiebolaget Bostadsgaranti, 556071-9048, med säte i Stockholm

b) Överensstämmelse med normgivning och lag

Försäkringsföretagets årsredovisning är upprättad enligt Lag om årsredovisning i försäkringsföretag (ÅRFL) samt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i försäkringsföretag (FFFS 2006:17) och Redovisningsrådets rekommendation RR32:06. Försäkringsföretaget tillämpar sk lagbegränsad IFRS och med detta avses internationella redovisningsstandarder som antagits för tillämpning med de begränsningar som följer av RR32:06 och FFFS 2006:17. Detta innebär att samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden tillämpas så långt det är möjligt inom ramen för svensk lag och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Denna årsredovisning innehåller de första fullständiga rapporterna uppräta i enlighet med lagbegränsad IFRS.

c) Förutsättningar vid upprättande av försäkringsföretagets finansiella rapporter

Försäkringsföretagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde är klassificerade som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

d) Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med lagbegränsad IFRS kräver att försäkringsföretagets ledning gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i de finansiella rapporterna, om inte annat framgår nedan, och vid upprättandet av öppningsbalansräkningen enligt IFRS per den 1 januari 2007.

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2008. Resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på stämman den 16 april 2008.

e) Ändrade redovisningsprinciper

Övergången till redovisning enligt lagbegränsad IFRS har ej resulterat i någon förändring annat än att fond för orealiserade vinster övergått till balanserade vinstmedel. Övergången till IFRS har inte medfört några förändringar av resultat- och balansposter.

f) Redovisning av försäkringsavtal

Försäkringsavtal redovisas i enlighet med FFFS 2006:17 och IFRS 4. Tillämpningen av IFRS 4 innebär att företaget fortsätter med tidigare redovisningsprinciper för försäkringskontrakt enligt IFRS 4.25.

Intäktsredovisning/Premieinkomst

Som premieinkomst redovisas den totala bruttopremien för direkt försäkring och mottagen återförsäkring som inbetalts eller kan tillgodoföras företaget för försäkringsavtal där försäkringsperioden påbörjats före räkenskapsårets utgång. Som premieinkomst redovisas också premier för försäkringsperioder som påbörjas först efter räkenskapsårets utgång, om de enligt avtal förfallit till betalning under räkenskapsåret.

Med bruttopremie menas den avtalsbestämda premien för hela försäkringsperioden.

Premieintäkten motsvarar den del av premieinkomsten som är intjänad. Ej intjänad premie avsätts till Avsättning för ej intjänade premier.

Försäkringstekniska avsättningar

Utgörs av Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker, Avsättning för oreglerade skador samt Utjämningsavsättning.

Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker

Utgörs i balansräkningen av avsättningar som motsvarar företagens ansvarighet för försäkringsfall, förvaltningskostnaderna och andra kostnader under resten av avtalsperioden för löpande försäkringsavtal. Med löpande försäkringar menas försäkringar där inte försäkringstiden är avslutad. Vid beräkningen görs en uppskattning av de förväntade kostnaderna för skador som kan komma att inträffa under dessa försäkringars återstående löptid samt förvaltningskostnaderna under denna tid. Kostnadsuppskattningar bygger på försäkringsföretagets erfarenhet men hänsyn tas också till såväl den observerade som den prognosticerade utvecklingen av relevanta kostnader.

Avsättningen för ej intjänade premier redovisas sammantaget för försäkringsföretagets totala verksamhet. Med kvardröjande risker menas risken för att försäkringsavtalens ersättningskrav och kostnader inte kommer att kunna täckas av ej intjänade och förväntade premier efter räkenskapsårets utgång.

I resultaträkningen redovisas periodens förändring i Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker.

Avsättning för oreglerade skador

Utgörs i balansräkningen av uppskattade odiskonterade kassaflöden avseende slutliga kostnader för att tillgodose alla krav som beror av händelser som inträffat före räkenskapsårets utgång med avdrag för belopp som redan utbetalats med anledning av ersättningskrav. I beloppen inräknas beräknade odiskonterade kassaflöden avseende framtida driftskostnader för att reglera inträffade men vid balansdagen ännu inte slutreglerade skador.

En skada anses inträffa vid tillfälle då skadan anmäls till försäkringsföretaget. Härigenom finns inte några okända skador. Det innebär att bolagets s k IBNR-avsättning endast utgörs av avsättning för inträffade men inte tillräckligt reserverade skador s k IBNER. Begreppet IBNR används härefter i årsredovisningens texter och uppställningar. I resultaträkningen redovisas periodens förändring i avsättning för oreglerade skador.

Utjämningsavsättning (kreditförsäkringsrörelse)

Periodens förändring av utjämningsavsättning redovisas över resultaträkningen.

Förlustprövning

Företagets tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper för balansposterna Förutbetalda anskaffningskostnader, Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker innebär automatiskt en prövning av att avsättningarna är tillräckliga med avseende på framtida förväntade kassaflöden.

Förutbetalda anskaffningskostnader

Försäljningskostnader som har ett klart samband med tecknande av försäkringsavtal redovisas som tillgång. Aktiverade anskaffningskostnader innefattar driftskostnader som direkt eller indirekt är hänförliga

till tecknandet av försäkringsavtal såsom provisioner, marknadsföringskostnader samt löner och omkostnader för säljpersonal. Anskaffningskostnader aktiveras bara för försäkringsavtal, eller uppföljningsbara grupper av avtal, som bedöms generera en marginal som minst täcker anskaffningskostnaderna. Förutbetalda anskaffningskostnader avskrivs på ett sätt som motsvarar periodiseringen av den intjänade premien för försäkringen ifråga. Tillgången testas för nedskrivningsbehov kvar-talsvis för att säkerställa att avtalen bedöms generera en marginal som minst täcker tillgången. Övriga kostnader för försäkringsavtal redovisas som kostnader när de uppstår.

Driftskostnader

Samtliga driftskostnader fördelas i resultaträkningen efter funktionerna anskaffning, skadereglering, administration, samt kapitalavkastningskostnader. Förändring av försäkringstekniska avsättningar för försäkringsavtal redovisas över resultaträkningen under respektive rubrik.

Avgiven återförsäkring

Som premie för avgiven återförsäkring redovisas belopp som betalats ut under räkenskapsåret eller belopp som tagits upp som skuld till försäkringsföretag som mottagit återförsäkring enligt ingångna återförsäkringsavtal. Premierna periodiseras så att kostnaden fördelas till den period som försäkringskyddet avser.

Återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar motsvarar återförsäkrarens ansvar för försäkringstekniska avsättningar enligt ingångna avtal. Bolaget bedömer nedskrivningsbehovet för tillgångar avseende återförsäkringsavtal varje kvartal. Om återvinningsvärdet är lägre än redovisat värde på tillgången så skrivs tillgången ned till återvinningsvärdet och nedskrivningen kostnadsförs i resultaträkningen.

g) Redovisning av kapitalavkastning

i) Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen i skadeförsäkring

Från kapitalavkastningens resultat förs avkastning över till försäkringsrörelsens resultat baserat på genomsnittliga försäkringstekniska avsättningar för egen räkning efter avdrag för nettofordringar i försäkringsrörelsen. Den överförda kapitalavkastningen beräknas utifrån en räntesats som motsvarar räntan på statsobligationer med en löptid som väsentligen överensstämmer med durationen för de försäkringstekniska avsättningarna. Räntesatsen uppgick för 2007 till 3,67%.

ii) Kapitalavkastning, intäkter

Avser avkastning på placeringstillgångar och omfattar utdelning på aktier och andelar, ränteintäkter och realisationsvinster (netto).

iii) Kapitalavkastning, kostnader

Avser kostnader för placeringstillgångar. Posten omfattar kapitalförvaltningskostnader, räntekostnader och realisationsförluster (netto).

iv) Realiserade och orealiserade värdeförändringar

För placeringstillgångar som värderas till verkligt värde är realisationsvinsten den positiva skillnaden mellan försäljningspris och anskaffningsvärde. För räntebärande värdepapper är anskaffningsvärdet det upplupna anskaffningsvärdet och för övriga placeringstillgångar det historiska anskaffningsvärdet. Orealiserade vinster och förluster redovisas netto per tillgångsslag.

h) Skatter

Inkomstskatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas avseende aktuellt år, med tillämpning av skattesatser som är beslutade på balansdagen,

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar och skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de

skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

i) Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, aktier och andelar och räntebärande värdepapper. Bland skulder och eget kapital återfinns leverantörsskulder.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då företaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

i) Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin Finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

ii) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Företaget har initialt valt att placera sina finansiella tillgångar i den ena av två undergrupper som kallas andra finansiella tillgångar (enligt den s k Fair Value option). Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Företaget har som princip att hänföra samtliga placeringstillgångar som är finansiella instrument till kategorin Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen därför att företaget löpande utvärderar kapitalförvaltningens verksamhet på basis av verkliga värden.

Finansiella instrument noterade på en aktiv marknad

För de finansiella instrument som är noterade på en aktiv marknad bestäms verkligt värde med utgångspunkt från tillgångens noterade köpkurs på balansdagen utan tillägg för transaktionskostnader vid anskaffningstillfället. Ett finansiellt instrument betraktas som noterat på en aktiv marknad om noterade priser med lätthet finns tillgängliga på en börs, hos en handlare, mäklare, branschorganisation, företag som tillhandahåller aktuell prisinformation eller tillsynsmyndighet och dessa priser representerar faktiska och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på affärsmässiga villkor. Eventuella framtida transaktionskostnader vid en avyttring beaktas inte. För finansiella skulder bestäms verkligt värde utifrån noterad säljkurs. Sådana instrument återfinns på balansposterna Aktier och andelar, obligationer och andra räntebärande värdepapper. Den största delen av företagets finansiella instrument äsätts ett verkligt värde med priser som är noterade på en aktiv marknad.

iii) Kundfordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

iv) Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

j) Materiella tillgångar

Materiella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som driftskostnad.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Beräknade nyttjandeperioder;

- inventarier 5 år

NOT 2 UPPLYSNINGAR OM RISKER

Försäkringsföretagets resultat beror dels av försäkringsverksamheten och de försäkringsrisker som hanteras där, dels av placeringsverksamheten och finansiella risker. Risk och riskhantering är därför en central del av verksamheten i försäkringsföretaget. Denna not omfattar en beskrivning av försäkringsföretagets riskhanteringsorganisation samt kvantitativa och kvalitativa upplysningar om försäkringsrisker och finansiella risker.

Mål, principer och metoder för hantering av försäkringsrisk

Syftet med försäkringsföretagets riskhanteringsorganisation är att identifiera, mäta och styra samtliga risker som företaget är exponerat för - både försäkringsrisker och finansiella risker. Ett viktigt syfte är också att tillse att försäkringsföretaget har en betryggande solvens i förhållande till de risker företaget är exponerat för.

Försäkringsföretagets riskhanteringsorganisation är uppbyggd på följande sätt. Huvudansvaret för hanteringen av de risker som försäkringsföretaget är utsatt för ligger på försäkringsföretagets styrelse. Styrelsen fastställer de riktlinjer som ska gälla för riskhantering, riskrapportering, intern kontroll och uppföljning. Styrelsen har därvid inom vissa ramar delegerat ansvaret för riskhantering till VD.

Försäkringsföretagets grupp för riskhantering består av ansvarig aktuarie, skadeansvarig, återförsäkringsansvarig, företrädare för agent samt VD. Gruppens uppgift är att ta fram förslag till de policies och riktlinjer som styrelsen sedan antar. Gruppen ska också initiera implementering och uppföljning av styrdokument och rutiner i organisationen. Detta är ett kontinuerligt arbete och styrdokument och rutiner kontrolleras och revideras regelbundet för att säkerställa att de korrekt återspeglar gällande marknadsvillkor samt aktuella villkor i de försäkringsprodukter som försäkringsföretaget erbjuder.

Genom tydliga processer och arbetsbeskrivningar säkerställs att riskkontrollen fungerar i hela organisationen och att varje anställd förstår sin roll och sitt ansvar.

Risker i försäkringsverksamheten

Försäkringsrisker består av både teckningsrisker och reservsättningsrisker. Innebörden i dessa begrepp och försäkringsföretagets generella metoder för att hantera dessa båda typer av risker beskrivs nedan. Risker liksom principer och verktyg för riskhantering skiljer sig emellertid åt för olika typer av försäkringskontrakt. I avsnittet om riskkoncentrationer redovisas risker förknippade med de olika typer av försäkringskontrakt försäkringsföretaget tecknar. Av detta avsnitt framgår också väsentliga antaganden samt känslighet för förändringar av dessa antaganden.

Teckningsrisker

Teckningsrisken är risken att den beräknade premien och övriga intäkter i försäkringen inte kommer att motsvara de faktiska skade- och driftskostnaderna förknippade med försäkringen.

Försäkringsföretagets underlag för styrning av teckningsrisker är den affärsplan som utformas årligen och fastställs av styrelsen. I planen bestäms inom vilka försäkringsklasser försäkring ska tecknas. Samtliga försäkringar tecknas i Sverige.

Affärsplanens direktiv implementeras i organisationen genom försäkringstekniska riktlinjer och teckningsinstruktioner till företaget un-

derwriters. På så sätt säkerställs en lämplig fördelning inom portföljen. Det maximala belopp (limit) som en individuell tjänsteman kan teckna försäkring för utan godkännande från ansvarig tjänsteman uppgår för närvarande till 10 000 tkr. Alla sakförsäkringskontrakt löper på mellan 2 år och 10 år och kan ej förlängas.

För att säkerställa att de försäkringstekniska riktlinjerna fullföljs görs en kvartalsvis granskning av ett stickprov av kontrakt.

Reservsättningsrisker

Reservsättningsrisken, dvs risken för att de försäkringstekniska avsättningarna inte räcker för att reglera inträffade skador, hanteras främst genom utvecklade aktuariella metoder och en noggrann kontinuerlig uppföljning av anmälda skador. Riskbegränsningen sker även genom återförsäkring. Försäkringsverksamhet är till sin natur utsatt för stora fluktuationer. Genom avgiven återförsäkring begränsas konsekvenserna av mycket stora skador och därmed kan storleken på exponeringarna hanteras och företagets egna kapital skyddas. Återförsäkring köps dels som quota share, dels som excess of loss. Återförsäkring kan också köpas fakultativt för stora enskilda kontrakt. Försäkringsföretagets egen kostnad per skadehändelse, självbehållet och den gräns upp till vilken återförsäkringsskyddet täcker kostnader per skadehändelse, varierar från produkt till produkt. Storleken på självbehållet beslutas av styrelsen för olika typer av försäkringsrisker.

Riskhantering i skadeförsäkringsrörelsen

Företaget tecknar skadeförsäkring inom områdena Egendom och Kreditförsäkring.

Egendom

Risker hanteras primärt genom prissättningsprocessen, där försäkringsföretaget arbetar med strikta kriterier för att säkerställa att risken för förlust är på acceptabel nivå. Egendomsförsäkringar löper till stor del på 10 år vilken innebär en hög reservrisk.

Kreditförsäkring

Risker hänförliga till kreditförsäkring hanteras främst genom prissättning, riskurval, kreditrating och återförsäkring.

Den totala aggregerade risk som försäkringsföretaget är villigt att ta på sig bestäms i relation till riskkoncentrationer inom sakförsäkringsområdet. Företaget kontrollerar dessa exponeringar både vid tecknandet av kontrakt och kvartalsvis, genom att gå igenom rapporter med betydelsefulla riskkoncentrationer.

Återförsäkringsskydd och självbehåll

Utgångspunkten för bolagets återförsäkringsprogram är det maximala självbehåll som anges i de försäkringstekniska riktlinjerna. Där anges att det maximala självbehållet per risk är 10 % av summan av eget kapital och obeskattade reserver. För försäkringar tecknade under räkenskapsåret motsvarar detta 50 mkr. Bolagets återförsäkringsskydd bygger på individuell quota share samt excess of loss-återförsäkring. Quota share-lösningen är konstruerad så att det maximala självbehållet inte överskrids på enskild risk. Detta gäller såväl kreditförsäkring som egendomsförsäkring. Excess of loss-skyddet begränsar bolagets risk på självbehållet i quota share-lösningen till 0,5 mkr per skada för skador understigande 33 mkr. Det maximala ackumulerade excess of loss-skyddet är 95 mkr per underwritingår. Excess of loss-skyddet omfattar inte byggfelsförsäkring för småhus och för vissa kreditförsäkringsprodukter arrangeras skyddet på fakultativ basis.

Återförsäkringsavtalen är förknippade med en viss kreditrisk. Detta beskrivs vidare under avsnittet om finansiella risker nedan. Återförsäkrarnas kreditvärdighet ses över regelbundet för att säkerställa att det beslutade återförsäkringsskyddet upprätthålls.

Operativa risker

Med operativ risk avses risken för att fel och brister i administrativa rutiner leder till oväntade ekonomiska eller förtroendemässiga förluster. Dessa kan exempelvis orsakas av bristande intern kontroll, bristfälliga system eller teknisk utrustning. Även risker för oegentligheter, internt

eller externt, ingår i den operativa risken. De operativa riskerna motverkas genom intern kontroll. Upprättandet av en god intern kontroll är en ständigt pågående process i försäkringsföretaget, som bl a omfattar

- krav på att det skall finnas ändamålsenliga rutiner och instruktioner,
- klart definierad ansvars- och arbetsfördelning för medarbetarna,
- IT-stöd med inbyggda maskinella avstämningar och kontroller,
- behörighetssystem,
- interna informations- och rapporteringssystem för att bl a tillgodose ledningens krav på information om exempelvis riskexponering, samt
- informationssäkerhet.

Känslighet för risker hänförliga till försäkringsavtal

De antaganden som används för de försäkringstekniska avsättningarna har inte förändrats sedan föregående år. Både avsättningen för oreglerade skador och avsättningen för ej intjänade premier är känsliga för förändringar i de antaganden som används. För oreglerade skador är det antagande om medelskada som innehåller den största osäkerheten, särskilt för Kreditförsäkring där variationen mellan skador är stor. För ej intjänade premier finns osäkerhet i antaganden om framtida skadekostnaders omfattning liksom i antaganden om när i tiden som skador inträffar. Detta kan vara särskilt känsligt för byggfelsförsäkring och ansvarsutfästelseförsäkring som har långa försäkringstider.

Koncentrationer av försäkringsrisk

De försäkringsrisker som företaget är exponerat för är direkt relaterade till riskerna i de försäkringskontrakt som tecknats.

Byggsäkerhet under entreprenadtid och Fullgörandeförsäkring under entreprenadtid, Kreditförsäkring

Försäkringen gäller för det entreprenadkontrakt som anges i försäkringsbrevet och ersätter de extrakostnader som uppstår då entreprenören inte fullgör sina förpliktelser enligt kontraktet och rätt till hävning föreligger enligt avtalade hävningsregler samt avhjälpandekostnader avseende fel i avlämnad entreprenad som antecknats i slutbesiktningsutlåtande om avhjälpande inte görs av entreprenören inom skälig tid. Försäkringen gäller utan självrisk. Entreprenadtidens längd kan variera. Vi accepterar dock inte längre risker än tre års entreprenadtid.

Byggsäkerhet under entreprenadtid, bostadsrätt, Kreditförsäkring

Försäkringen gäller för det totalentreprenadkontrakt som anges i försäkringsbrevet och för den entreprenad som anges i kontraktet. Försäkringen ersätter vissa skäligen extra kostnader under entreprenadtiden, som beskrivits ovan men täcker också fullgörande av entreprenörens åtagande enligt kontraktet att teckna upplåtelseavtal avseende icke upplåten hyreslägenhet om entreprenören har försatts i komkurs eller är på sådant obestånd att han inte kan fullgöra sina åligganden. Försäkringen gäller utan självrisk.

Byggsäkerhet under garantitid och Fullgörandeförsäkring under garantitid, Egendomsförsäkring

Försäkringen gäller för det entreprenadkontrakt som anges i försäkringsbrevet och för den entreprenad som anges i kontraktet. Försäkringen ersätter skäliga kostnader för att avhjälpa fel som upptäcks under garantitiden och reparation av skada som orsakats av sådant fel under förutsättning att entreprenören ansvarar för kostnaderna enligt det försäkrade kontraktet. Försäkringen gäller utan självrisk, och gäller då den försäkrade kan visa att den kontrakterade entreprenören inte kan fullgöra sitt åtagande enligt kontraktet. Garantitidens längd varierar normalt mellan två och fem år.

Byggfelsförsäkring, Egendomsförsäkring (innehåller även mottagen återförsäkring)

Försäkringen omfattar fel och skador som upptäcks och anmäls inom tio år från den slutbesiktning som görs vid färdigställande av entreprenaden. Försäkringen gäller med en i försäkringsbrevet angiven självrisk, vilken kan variera i storlek.

Inom skadeförsäkringsområdet styrs och följs försäkringsrisker upp uppdelade på riskområden. Nedanstående tabell visar hur riskerna fördelar sig på försäkringsklasser, baserat på redovisat värde i försäkringstekniska avsättningar.

	EGENDOM	KREDIT	TOTALT
2007			
Totalt Brutto	559 880	20 427	580 307
Netto efter återförsäkring	326 180	17 620	343 800
2006			
Totalt brutto	432 970	12 319	445 289
Netto efter återförsäkring	250 897	9 476	260 373

Utveckling av skadeanspråk jämfört med tidigare uppskattningar

Nedanstående tabeller visar den uppskattade totala brutto- respektive nettokostnaden för oreglerade skador, vid slutet av varje skadeår. Tabellerna visar också utbetalningar hänförliga till dessa skador.

BRUTTO (TKR)	2003	2004	2005	2006	2007	TOTALT
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	1 279	16 937	22 424	6 202	19 387	66 229
Ett år senare	3 303	10 987	16 882	3 694		
Två år senare	9 009	9 389	16 718			
Tre år senare	7 165	8 814				
Fyra år senare	7 165					
Uppskattad slutlig skadekostnad 2007-12-31	7 165	8 814	16 718	3 694	19 387	55 778
Ackumulerade utbetalda försäkringsersättningar	7 165	8 814	16 661	2 895	3 821	39 356
Avsättning för oreglerade skador	-	-	57	799	15 566	16 422
Ackumulerat över/underskott sedan slutet av skadeåret	5 886	-8 123	-5 706	-2 508		
Do i % av initial skadekostnad	460,2%	-48,0%	-25,4%	-40,4%		
NETTO (TKR)	2003	2004	2005	2006	2007	TOTALT
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	824	15 542	21 767	5 520	17 040	60 693
Ett år senare	3 205	10 146	16 578	3 264		
Två år senare	8 911	8 649	16 465			
Tre år senare	7 067	8 099				
Fyra år senare	7 067					
Uppskattad slutlig skadekostnad 2007-12-31	7 067	8 099	16 465	3 264	17 040	51 935
Ackumulerade utbetalda försäkringsersättningar	7 067	8 099	16 425	2 608	3 528	37 727
Avsättning för oreglerade skador	-	-	40	656	13 512	14 208
Ackumulerat över/underskott sedan slutet av skadeåret	6 243	-7 443	-5 302	-2 256		
Do i % av initial skadekostnad	757,6%	-47,9%	-24,4%	-40,9%		

Mål, principer och metoder för hantering av finansiella risker

I försäkringsföretagets verksamhet uppstår olika typer av finansiella risker som kreditrisker, marknadsrisker, likviditetsrisker och operativa risker. I syfte att begränsa och kontrollera risktagandet i verksamheten har försäkringsföretagets styrelse, som ytterst ansvarig för den interna kontrollen i försäkringsföretaget, fastställt riktlinjer och instruktioner för finansverksamheten. Underlag för dessa riktlinjer och instruktioner har genom delegation tagits fram av VD, i enlighet med vad som framgår av avsnittet om riskhantering.

Polycyn anger en låg risknivå i placeringarna med hänsyn till att stora delar av bolagets åtaganden omfattar långa (10 år) försäkringsperioder. Placeringar är föremål för etisk screening.

Kreditrisker

Med kredit-/motpartrisk avses risken att försäkringsföretaget inte erhåller betalning enligt överenskommelse och/eller kommer att göra en förlust på grund av motpartens oförmåga att infria sina förpliktelser. En betydande del av den kreditrisk försäkringsföretaget är exponerad för uppstår till följd av ingångna försäkringsavtal.

Kreditrisker i finansförvaltningen

Försäkringsföretaget har som policy i finansförvaltningen att endast tillåta placeringar i värdepapper med hög kreditvärdighet. Kredit-/motpartsriskerna i denna del av verksamheten bedöms därför vara små eller obefintliga. Den maximala kreditriskexponeringen för försäkringsföretaget är exponerat för olika i klasser av finansiella tillgångar framgår av nedanstående tabell.

Maximal kreditriskexponering (tkr)

TILLGÅNGSKLASS	
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	376 736
Övriga finansiella placeringstillgångar	114 396

Kreditkvalitet på klasser av räntebärande finansiella tillgångar %

OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER	AAA	AA	AA-	A+	TOTALT
Statsskuldsväxlar	1,0				1,0
Svenska staten	63,5				63,5
Svenska bostadsinstitut	10,0		4,5		14,5
Övriga svenska emittenter				2,5	2,5
Övriga finansiella placeringstillgångar		2,5			2,5
Lux avkastning/SSF Swedish Fixed Income, rating saknas					16,0
	74,5	2,5	4,5	2,5	100,0

Koncentrationsrisk

Inom ramen för av bolagets styrelse fastställd placeringpolicy placeras bolagets medel till största delen i svenska aktie- och räntefonder samt direkt i räntebärande och aktierelaterade instrument. Till övervägande del är de räntebärande instrumenten emitterade av svenska staten, statliga verk och helägda dotterbolag samt svenska banker och dess helägda kreditmarknadsbolag.

Placeringsvalet medför mindre risk för koncentrationer av faktorer som påverkas direkt negativt av omvärldsförändringar.

Kreditrisk i fordringar på återförsäkrare

Försäkringsföretagets återförsäkringspolicy innebär att avtal endast ingås med återförsäkrare med kreditbetyg BBB eller högre. Återförsäkrarnas kreditvärdighet ses över regelbundet för att säkerställa att det beslutade återförsäkringsskyddet upprätthålls. I nedanstående tabell återges externa återförsäkrarnas fördelning på kreditbetyg. Nedanstående rating är enligt Standard & Poor's.

%	AA	A+	A-	TOTALT
HDI-Gerling Industri Versicherung AG		56		56
Hannover Rückversicherung AG	7			7
Liberty, Syndicate 4472 Lloyd's, se not nedan			33	33
HCC International Insurance Company Plc	1			1
Scor			3	3
	8	56	36	100

Syndikatet saknar rating varför Lloyd's rating angivits.

Den maximala kreditriskexponering som återförsäkringstillgångarna ger upphov till uppskattas till 234 293 tkr på balansdagen.

Likviditetsrisker

Likviditetsrisk är risken för att försäkringsföretaget får svårigheter att fullgöra de åtaganden som är förenade med försäkringsskulder och finansiella skulder. Likviditetsrisker uppstår då tillgångar och skulder har olika löptider. Försäkringsföretagets strategi för att hantera likviditetsrisker syftar till att i största möjliga utsträckning matcha förväntade in- och utbetalningar med varandra. Likviditeten bevakas löpande med hjälp av likviditetsanalys av finansiella tillgångar och försäkringsskulder.

Vad avser försäkringsskulder (avsättningar) framgår den beräknade tiden för kassautflödet för skulderna av nedanstående tabell.

Försäkringsgren	SAMMANLAGDA AVSÄTTNINGAR, BRUTTO	DURATION, ÅR
Egendom, direkt affär	528385	5,8
Kredit, direkt affär	10938	0,5
Egendom, mottagen affär	40984	5,5
	580307	

Försäkringsföretagets tillgångar i obligationer och andra räntebärande värdepapper och övriga finansiella placeringstillgångar inkl kassa, 505 173 tkr, kan likvideras på anmodan. Skulder avseende direkt försäkring (mäklararvoden) och återförsäkring (premier) har en löptid på mellan 3 och 6 månader. Övriga löpande skulder har en löptid på mindre än tre månader. Skulder totalt på bokslutsdagen var 18 803 tkr.

Kassaflödesanalysen ger också en viss illustration av försäkringsföretagets likviditetssituation.

Marknadsrisker

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Det finns tre typer av marknadsrisker: valutarisk, ränterisk och andra prISRISKEN. I finansiell verksamhet utgörs de viktigaste marknadsriskerna ränterisker, valutarisker och aktiekursrisker (prISRISKEN). I försäkringsföretagets fall utgör ränterisken den övervägande marknadsrisken.

Ränterisk

Försäkringsföretaget är exponerat för ränterisk genom risken för att marknadsvärdet på försäkringsföretagets fastförräntade tillgångar sjunker då marknadsräntan stiger. Graden av ränterisk, eller prISRISKEN, ökar med tillgångens löptid. Detta innebär att företagets räntebärande tillgångar påverkas av förändringar i marknadsräntan.

Räntebindningstiden för försäkringsföretagets tillgångar är högst 1 år. Räntexponeringen är 390 777 tkr. För bolagets skulder är Eget kapital, 148 149 tkr, utsatt för räntexponering.

Känslighetsanalys, påverkan på eget kapital

	PÅVERKAN PÅ PLACERINGSTILLGÅNGARNAS VÄRDE	PÅVERKAN PÅ EGET KAPITAL
Ränteuppgång 1 %	3908	2,7 %

Aktiekursrisk

Aktiekursrisk är risken för att marknadsvärdet på en aktieplacering sjunker till följd av samhällsekonomiska faktorer. Aktiekursrisker motverkas främst genom diversifiering av försäkringsföretagets aktieportfölj.

En nedgång i aktiekurserna med 10% i jämförelse med förhållandena på balansdagen beräknas minska försäkringsföretagets resultat före skatt med approximativt 11 440 tkr och påverkar eget kapital med 8 237 tkr för året som slutar den 31 december 2007.

Kapital och solvens

Försäkringsföretagets solvenssituation enligt Finansinspektionens Trafikljusmodell

	BALANSRÄKNING	BR VERKLIGT VÄRDE	STRESSTEST	STRESSAT SCENARIO
Tillgångar	782663	679525		
Försäkringstekniska avsättning	580307	469967		
Eget kapital	146785	146785	-79256	67529

Kapitalkravet i stresstesten är 79 256 tkr och överskottet 67 259 tkr.

NOT 3 PREMIEINKOMST (FÖRE AVGIVEN ÅTERFÖRSÄKRING)

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Direkt försäkring i Sverige	164 732	157 519
Premier för mottagen återförsäkring	76	9 742
Summa	164 808	167 261

NOT 4 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN FINANSRÖRELSEN

Avkastning på de tillgångar som motsvarar försäkringstekniska avsättningarna har överförs från den icetekniska redovisningen till den tekniska redovisningen. Beloppet har beräknats på nettot av de genomsnittliga försäkringstekniska avsättningarna efter avdrag för förutbetalda anskaffningskostnader samt den kapitalbinding som försäkringsrörelsen medför i form av premiefordringar. Som räntesats tillämpas räntan för statsobligationer med en löptid som motsvarar avsättningarnas.

KALKYLRÄNTESATSER SOM TILLÄMPATS	2007	2006
	3,67%	3,72%

NOT 5 FÖRSÄKRINGSERSÄTTNINGAR

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Utbetalda skadeersättningar	3 821	1 396
Förändring i avsättning rapporterade skador	13 131	4 305
Förändring i avsättning IBNR	2 435	500
Summa skadekostnader hänförliga till årets verksamhet	19 387	6 201

Skadekostnader hänförliga till tidigare års verksamhet

Utbetalda skadeersättningar	1 739	27 454
Förändring i avsättning för rapporterade skador	-4 561	-33 837
Förändring i avsättning IBNR	-425	-2 600
Förändring i Utjämningsavsättning	-2 009	2009
Summa skadekostnader hänförliga till tidigare års verksamhet	-5 256	-6 974

Kostnader hänförliga till skadereglering		
Driftskostnader för skadereglering	870	269
Förändring i avsättning för skaderegleringskostnader	595	-140
Summa kostnader hänförliga till skadereglering	1 465	129

Summa försäkringsersättningar	15 596	-644
--------------------------------------	---------------	-------------

NOT 6 DRIFTSKOSTNADER

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Specifikation av resultatposten driftskostnader		
Anskaffningskostnader	9 806	11 109
Förändring av Förutbetalda anskaffningskostnader (+/-)	-3 576	-5 653
Administrationskostnader	15 533	11 608
Provision i avgiven återförsäkring (-)	-1 113	-860
Summa	20 650	16 204

Övriga driftskostnader

Skaderegleringskostnader ingående i Utbetalda försäkringsersättningar	870	269
Summa driftskostnader	21 520	16 473

Totala driftskostnader uppdelade på kostnadslag

Direkta och indirekta personalkostnader	6 865	7 102
Lokalkostnader	1 404	1 459
Avskrivningar	152	136
Intäkter för utförda tjänster till moderbolag	-1 743	-1 792
Andra verksamhetsrelaterade kostnader	14 842	9 568
Summa	21 520	16 473

NOT 7 KAPITALAVKASTNING, INTÄKTER

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Utdelningar		
Utdelningar på aktier och andelar	3 640	3 279
Ränteintäkter		

Obligationer och andra räntebärande värdepapper	11 106	2 016
Övriga ränteintäkter	228	112

Realisationsvinster

Aktier och andelar	-	10 355
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	2 109	17 600

Summa kapitalavkastning, intäkter	17 083	33 362
--	---------------	---------------

NOT 8 KAPITALAVKASTNING, KOSTNADER

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Realisationsförluster		
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-6 980	-381
Övriga finansiella kostnader	-390	-1
Summa kapitalavkastning, kostnader	-7 370	-382

NOT 9 OREALISERADE VINSTER/ FÖRLUSTER PÅ PLACERINGS- TILLGÅNGAR

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Aktier och andelar	-4 698	7 480
Obligationer och andra räntebärande tillgångar	477	-15 210
Summa orealiserade vinster/förluster på placeringstillgångar	-4 221	-7 730

NOT 10 NETTOVINST ELLER NETTOFÖRLUST PER KATEGORI AV FINANSIELLA INSTRUMENT

	FINANSIELLA TILLGÅNGAR IDENTIFIERADE SOM POSTER TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN		2007-01-01 - 2007-12-31
Finansiella tillgångar			
Summa			
Aktier och andelar	-1 058	-1 058	
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	6 323	6 323	
Övriga fordringar	228	228	
Summa	5 493	5 493	

NOT 11 BOKSLUTSDIPOSITIONER

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Avsättning till/upplösning av säkerhetsreserv	-	-10 000
Summa	-	-10 000

NOT 12 SKATTER

	2007-12-31 - 2007-01-01	2006-12-31 - 2006-01-01
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-1 326	-7 115
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 182	-1 300
Total redovisad skattekostnad	-144	-8 415

AVSTÄMMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2007-12-31 - 2007-01-01		2006-12-31 - 2006-01-01	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		325		29 753
Skatt enligt gällande skattesats	28%	-91	28%	-8 331
Ej avdragsgilla kostnader		-53		-84
Redovisad effektiv skatt	44,3%	-144	28,3%	-8 415

REDOVISADE UPPSKIUTNA SKATTESKULDER I BALANSRÄKNINGEN

	2007-12-31	2006-12-31
Uppskjuten skattekostnad	7 386	8 568
Finansiella placeringar	7 386	8 568
Skatteskulder netto	7 386	8 568

NOT 13 AKTIER OCH ANDELAR

		2007-12-31	2007-12-31
Värdepapper, noterade	Antal	Verkligt värde	Anskaffningsvärde
SPP Aktieindexfond			
Sverige A1	34 332	5 476	3 833
SHB Aktiefond Index A1	10 870	67 510	49 999
SHB Småbolagsfond A1	5 242	2 726	2 168
SPP Aktieindexfond Global			
Etisk A1	458 015	38 684	33 090
		114 396	89 090

NOT 14 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER

		2007-12-31	2007-12-31
Värdepapper, noterade	Antal	Verkligt värde	Uppslupet anskaffnings värde
Statsskuldväxlar		3 923	3 931
Svenska staten		240 501	242 113
Svenska bostadsinstitut		59 996	60 105
Övriga obligationer		1 966	1 997
Räntefond	445 781	60 359	57 527
Utländska värdepapper		9 991	9 992
		376 736	375 665
Positiv skillnad till följd av att bokfört värde överstiger verkligt värde			1 071

Räntefonden består av placeringar i svenska bostads- och riksobligationer samt statsskuldväxlar.

NOT 15 FORDRINGAR AVSEENDE DIREKT FÖRSÄKRING

	2007-12-31	2006-12-31
Forordringar hos försäkringsagent	1 235	1 089
	1 235	1 089

NOT 16 KATEGORIER AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER OCH DERAS VERKLIGA VÄRDEN

	2007-12-31				
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar kan säljas	Summa redovisat värde	verkligt värde	Anskaffnings värde
Finansiella tillgångar					
Aktier och andelar	114 396	114 396	114 396	114 396	89 090
Obligationer och andra räntebärande värdepapper					
Utlåning till kreditinstitut	9 991	9 991	9 991	9 991	9 992
Övriga finansiella placeringar	380 786	380 786	380 786	380 786	379 714
Forordringar	4 665	4 665	4 665	4 665	4 665
Upplupna intäkter	6 158	6 158	6 158	6 158	6 158
Icke finansiella tillgångar	266 667	266 667	266 667	266 667	266 667
Summa	782 663	782 663	782 663	782 663	756 286

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder som bestäms tillhör denna kategori			

	2007-12-31	2006-12-31
Finansiella tillgångar		
Skulder avseende direktförsäkring - försäkringsavtal	371	371
Skulder avseende återförsäkring - försäkringsavtal	16 666	16 666
Övriga skulder	1 767	1 767
Upplupna kostnader	932	932
Icke finansiella skulder	762 927	762 927
Summa	782 663	782 663

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2007-12-31	2006-12-31
I beloppet ingår Skattefordringar med	926	0

NOT 18 MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2007-12-31	2006-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	975	704
Nyanskaffningar	101	271
	1 076	975
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-539	-403
Årets avskrivning enligt plan	-152	-136
	-691	-539
Planenligt restvärde vid årets slut	385	436

NOT 19 FÖRUTBETALDA ANSKAFFNINGSKOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda anskaffningskostnader < 2 års avskrivningstid	9 172	9 225
Förutbetalda anskaffningskostnader > 2 års avskrivningstid	20 493	16 864
	29 665	26 089

NOT 20 EGET KAPITAL

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, redovisas ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, till överkursfonden.

NOT 21 OBESKATTADE RESERVER

	2007-12-31	2006-12-31
Säkerhetsreserv	32 500	32 500

NOT 22 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISKER

	2007-12-31			2006-12-31		
Avsättning för ej intjänade premier	Brutto	Återför-säkrares andel	Netto	Brutto	Återför-säkrares andel	Netto
Ingående balans	439 097	184 166	254 931	307 136	126 325	180 811
Försäkringar tecknade under perioden	164 808	62 031	102 777	167 261	67 806	99 455
Intjänade premier under perioden	-41 965	-11 904	-30 061	-35 300	-9 965	-25 335
Utgående balans	561 940	234 293	327 647	439 097	184 166	254 931

	2007-12-31			2006-12-31		
Avsättning för kvardröjande risker	Brutto	Återför-säkrares andel	Netto	Brutto	Återför-säkrares andel	Netto
Ingående balans	-	-	-	4 500	-	4 500
Tidigare års avsättning som tagits till resultatet	-	-	-	-4 500	-	-
Nya avsättningar under perioden	1 000	-	1 000	-	-	-
Utgående balans	1 000	-	1 000	-	-	-

NOT 23 OREGLERADE SKADOR

	2007-12-31			2006-12-31		
Avsättning för oreglerade skador	Brutto	Återför-säkrares andel	Netto	Brutto	Återför-säkrares andel	Netto
IB Rapporterade skador	5 342	691	4 651	34 873	587	34 286
IB IBNR	500	59	441	2 600	188	2 412
IB Skadereglering	350	-	350	490	-	490
Ingående balans	6 192	750	5 442	37 963	775	37 188

	2007-12-31	2006-12-31
Kostnad för skador som inträffat under innevarande år	16 511	2 055
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år	-5 336	-591
	14 456	-4 745
	5 156	588
	-36 927	-613
	4 568	-36 314

Utgående balans	17 367	2 214	15 153	6 192	750	5 442
varav						
UB Rappporterade skador	13 912	1 999	11 913	5 342	691	4 651
UB IBNR	2 510	215	2 295	500	59	441
UB Skadereglering	945	-	945	350	-	350

NOT 24 SKULDER AVSEENDE DIREKT FÖRSÄKRING

	2007-12-31	2006-12-31
Skulder till försäkringstagare	28	15
Skulder till försäkringsförmedlare	342	749
	371	764

NOT 25 ÖVRIGA SKULDER

	2007-12-31	2006-12-31
I beloppet ingår skulder till koncernbolag med	170	267

NOT 26 ÖVRIGA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2007-12-31	2006-12-31
Återförsäkrarens andel av förutbetalda anskaffningskostnader	27 085	21 112
Upplupna kostnader	932	974
	28 017	22 086

NOT 27 FÖRVÄNTADE ÅTERVINNINGSTIDER FÖR TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	HÖGST 1 ÅR	LÄNGRE ÄN 1 ÅR	TOTALT
Tillgångar			
Aktier och andelar	-	114 396	114 396
Obligationer och räntebärande värdepapper	-	376 736	376 736
Återförsäkrarens andel av Försäkringstekniska avsättningar			
- Ej intjänade premier och kvardröjande risker	11 000	223 293	234 293
- Öreglerade skador	570	1 644	2 214
Fordringar avseende direkt försäkring	1 235	-	1 235
Fordringar avseende återförsäkring	401	-	401
Övriga fordringar	3 029	-	3 029
Materiella tillgångar	-	385	385
Kassa och bank	14 041	-	14 041
Förutbetalda kostnader och intäkter			
- Förutbetalda anskaffningskostnader	3 480	26 185	29 665
- Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 268	-	6 268
Summa tillgångar	40 024	742 639	782 663

	HÖGST 1 ÅR	LÄNGRE ÄN 1 ÅR	TOTALT
Skulder			
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
- Ej intjänade premier och kvardröjande risker	37 000	525 940	562 940
- Öreglerade skador	4 983	12 384	17 367
Andra avsättningar	7 386	-	7 386
Skulder avseende direkt försäkring	371	-	371
Skulder avseende återförsäkring	16 666	-	16 666
Övriga skulder	1 766	-	1 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
- Återförsäkrarens andel av förutbetalda anskaffningskostnader	1 272	25 813	27 085
- Övriga upplupna kostnader	933	-	933
Summa skulder och avsättningar	70 377	564 137	634 514

NOT 28 MEDELTALET ANSTÄLLDA SAMT LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Löner och ersättningar	3 636	3 795
Sociala kostnader	2 285	2 502
(varav pensionskostnader)	(858) ¹⁾	(981) ¹⁾

¹⁾ Av bolagets pensionskostnader avser hela beloppet övriga anställda. Avtal om avgångsvederlag eller pensionsavtal som är väsentliga finns ej.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Jan-Peter Jonsson, styrelseordförande	34	31
Eva Cederbalk, ledamot	17	16
Jan Persson, ledamot	17	16
Åke Rådberg, ledamot	17	16
Maria Sedolin, ledamot	17	16
Johan Skoglund, ledamot	17	16
Michael Thorén, ledamot	17	16
Övriga anställda	3 500	3 668
	3 636	3 795

VD uppbär ersättning från moderbolaget. Styrelsens arvode har beslutats av stämman.

Medelantalet anställda

	2007-12-31	2006-12-31
Sverige	9	9
Varav män	22%	22%

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 9.

VD är anställd i moderbolaget, AB Bostadsgaranti. Samtliga anställda är kontorstjänstemän.

NOT 29 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	287	283
Andra uppdrag	305	109

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranletts av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är uppdrag.

Stockholm den 26 mars 2008

Jan-Peter Jonsson
Ordförande

Eva Cederbalk

Jan Persson

Åke Rådberg

Maria Sedolin

Johan Skoglund

Michael Thorén

Kåre Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2008
KPMG

Per Bergman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Försäkrings AB Bostadsgaranti

Org nr 516401-6684

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti för år 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att lagen om årsredovisning i försäkringsföretag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 försäkringsrörelselagen, lagen om årsredovisning i försäkringsföretag 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 försäkringsföretag och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 26 mars 2008

KPMG

Per Bergman
Auktoriserad revisor

STYRELSEN

LEDAMÖTER AB BOSTADSGARANTI SAMT FÖRSÄKRINGS AB BOSTADSGARANTI



Jan-Peter Jonsson
Ordförande
Direktör
Född 1943. Ledamot
sedan 2006-04-27.



Michael Thorén
Departementssekreterare,
Näringsdepartementet
Född 1969. Ledamot
sedan 2003-04-10.



Åke Rådberg
Chefjurist, Sveriges
Byggindustrier
Född 1948. Ledamot
sedan 2002-01-10.



Eva Cederbalk
VD, SBAB
Född 1952. Ledamot
sedan 2006-04-27.



Jan Persson
Ekonomichef, Peab
Sverige AB
Född 1957. Ledamot
sedan 2002-04-11.



Maria Sedolin
Född 1962. Ledamot sedan
2003-04-10.



Johan Skoglund
VD och koncernchef,
JM AB
Född 1962. Ledamot
sedan 2002-04-11.

WWW.BOSTADSGARANTI.SE



Försäkrings AB

BOSTADS GARANTI

Produktion: www.irbolaget.se, Grafisk design: www.ion.se

Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti, Box 26 016, 100 41 Stockholm
e-post: fabo@bostadsgaranti.se, tel: 08-545 047 00, fax: 08-545 047 27