

*Löser fyrtio år har vi erbjudit konsumentskydd för bostäder*



Verksamheten	3
Viktiga händelser under året	3
Ordföranden har ordet	4
VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse -Koncernen	6
Resultaträkning - Koncernen	9
Balansräkning - Koncernen	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Koncernen	11
Kassaflödesanalys - Koncernen	11
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - Koncernen	12
Resultaträkning - Moderbolaget	13
Balansräkning - Moderbolaget	14
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Moderbolaget	15
Kassaflödesanalys - Moderbolaget	16
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - Moderbolaget	16
Noter - Koncernen och Moderbolaget	17
Revisionsberättelse - Koncernen och Moderbolaget	21
Förvaltningsberättelse - Dotterbolaget	22
Femårsöversikt - Dotterbolaget	24
Resultaträkning - Dotterbolaget	25
Balansräkning - Dotterbolaget	26
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Dotterbolaget	27
Redogörelse för förändringar i bolagets eget kapital - Dotterbolaget	28
Kassaflödesanalys - Dotterbolaget	28
Resultatanalys 2009 - Dotterbolaget	29
Noter - Dotterbolaget	30
Revisionsberättelse - Dotterbolaget	41
Styrelse	42



## OM BOSTADSGARANTI

Koncernen tillhandahåller garantier och försäkringar i samband med nyproduktion av främst bostäder samt även utbildningar och kurser inom bostadsrättsområdet.



## VD HAR ORDET

Bostadsgarantikoncernens VD Kåre Eriksson berättar om verksamhetsåret 2009. Läs mer på sidan 5.



## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Bostadsgaranti har under året tagit fram en hållbarhetsredovisning för 2009. Läs mer på [www.bostadsgaranti.se](http://www.bostadsgaranti.se)

# I över fyrtio år har vi erbjudit konsumentskydd för bostäder och byggarantier

## FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Försäkrings AB Bostadsgaranti, som är ett helägt dotterbolag till AB Bostadsgaranti, har varit verksamt sedan år 2000. Bolaget tillhandahåller försäkringar i samband med nyproduktion av främst bostäder. Den volymmässigt största produkten är byggförsäkring. Byggförsäkringen är enligt lag obligatorisk för alla som bygger bostäder för permanent bruk och även för många fritidshus samt till- och ombyggnader. Försäkringen ger ett skydd under tio 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 ska ställa säkerhet till beställaren för ett entreprenadåtagande. Byggsäkerheter tecknas för både entreprenad- 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

Försäkrings AB Bostadsgaranti har under året förstärkt den interna skadeorganisationen och i begränsad omfattning även anlitat extern skadereglering.

Liksom föregående år är fuktrelaterade skador vanligast när det gäller byggförsäkringar. Problemen med så kallade enstegstätade fasader har resulterat i ytterligare ett antal skadeanmälningar under året. Skadorna består i att mögel och röta har uppkommit genom att fukt trängt in i fasaden på grund av otätheter orsakade av felaktigt utförande. Fasadskadorna har vanligen framträtt under den senare delen av den 10-årsperiod som byggförsäkringen omfattar men har i vissa fall visat sig tidigare.

Antalet skador på försäkringsprodukterna fullgörandeförsäkring och byggsäkerhet har ökat med ca 30 procent jämfört med föregående år.

## Viktiga händelser under året

- En hållbarhetsredovisning för 2009 i enlighet med Global Reporting Initiative, GRI:s riktlinjer har skapats som publiceras i ett separat dokument och på vår hemsida. Redovisningen är ett stöd för hur vi som arbetsgivare och företag i vår affärsverksamhet agerar ur ett hållbarhetsperspektiv i en dialog med våra intressenter.
- Som ett led i arbetet med att utöka och förbättra informationen på vår hemsida finns basinformation om bolagets produkter förutom på svenska, nu även på engelska, finska, spanska, franska och tyska.
- Under 2009 har Bostadsgaranti förberett sig mer aktivt inför en intensivare fas av förberedelsearbetet inför införandet av det av Europaparlamentet 2009 antagna ramdirektivet och av Ministerrådet ratificerade nya regelverket Solvens 2 som skall implementeras den 31 oktober 2012. Under februari- mars 2010 har vi därför också genomfört en s.k. GAP-analys samt fastställt en implementeringsplan avseende Solvens 2 för försäkringsbolaget.



**2009 VAR DET FÖRSTA HELA** räkenskapsår då jag som styrelseordförande följt bolagets verksamhet. Det har varit en lärorik period, men också en utmaning att lära sig och förstå inte minst den försäkringstekniska delen av verksamheten. Det som varit lättare att förstå är hur viktigt det är att bolaget kan tillhandahålla de tjänster och produkter som man nu erbjuder marknaden. För närvarande är det stor uppmärksamhet i media kring byggfusk och svårigheter för konsumenterna att få hjälp om de drabbas av oseriösa och/eller icke kompetenta byggföretag. Det är viktigt att bolaget kan fortsätta att tillhandahålla nuvarande tjänster och produkter och också vara tydligt i de krav som ställs både på byggarna och dess kunder. Att bolaget dessutom ägs av staten och Sveriges Byggindustrier gör att man måste kunna ställa särskilt höga krav på en fungerande verksamhet med stor transparens vad gäller försäkringsvillkor.

En utmaning som bolaget står inför, och som är gemensam för alla försäkringsbolag, är anpassningen till det nya regelverket Solvens 2. Förståelsen för detta regelverk och anpassningen såväl personellt som datatekniskt och finansiellt kommer att ställa stora krav på ledningen, styrelsen samt ägarnas engagemang. I den processen är det naturligtvis tryggt att ha starka ägare.

Som framgår av VD-ordet var 2009 ett år med svag efterfrågan på bolagets produkter i och med att byggproduktionen sjönk väsentligt jämfört med åren dessförinnan. En viss ökning i efterfrågan på bolagets produkter har kunnat skönjas och förhoppningen är att konjunkturen i stort skall utvecklas väl och att detta även skall ha en positiv inverkan på bolagets verksamhet. Bolagets ledning och övriga medarbetare har dock tagit vara på den tid som frigjorts när efterfrågan på produkterna minskat genom att ägna mer tid åt utbildning bland annat kopplat till Solvens 2 och utvärderingen av risker i bolagets verksamhet.

Ägarna har på en extra stämma i december fastställt principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i Bostadsgarantikoncernen. Dessa principer överensstämmer med av regeringen fastställda riktlinjer av 2009-04-20. Ägarna har vid samma stämma även fastställt ett nytt avkastningsmål för koncernen. Detta skall definieras så, att avkastningen (resultatet efter schablonskatt) på genomsnittligt eget kapital skall motsvara den femåriga stats-obligationsräntan plus tre procentenheter, över en konjunkturcykel.

Liksom tidigare år kommer styrelsen att utöver ordinarie sammanträden ha minst ett seminarium och studiebesök för att ytterligare öka kunskapen om bolagets verksamhet och de regler och förordningar som gäller för denna. Detta är särskilt angeläget då en majoritet av styrelseledamöterna har tillträtt under de senaste två åren.

Stockholm i mars Hans Wibom, Ordförande

”*En utmaning som bolaget står inför är anpassningen till det nya regelverket Solvens 2*”

**DEN NEDGÅNG I BOSTADSBYGGANDET** som märktes 2008 fortsatte även 2009. Antalet påbörjade bostadsrättsprojekt minskade vilket för Bostadsgaranti innebär en minskad marknad för säkerheter och färdigställandeförsäkringar. Omstruktureringar och personalförändringar på de bostadsproducerande företagen märktes också då efterfrågan på utbildning och Bostadsgarantis kursutbud minskade under året. Premieintäkterna avseende byggförsäkringar och färdigställandeskydd under entreprenadtid ökade dock jämfört med budget. Framförallt var det marknaden avseende produktion av styckebyggda småhus som blev bättre än väntat. Inga förändringar i lagen om Byggförsäkringar skedde heller under året. Förändringar i lagen är dock att vänta fr.o.m. januari 2011, sannolikt innebärande att s.k. självbyggda småhus inte längre kommer att omfattas av försäkringsobligatoriet. Detta kan komma att leda till lägre premieinkomster.

”*Premieintäkterna avseende byggförsäkringar och färdigställandeskydd under entreprenadtid ökade jämfört med budget.*”

I takt med att bolagets portfölj avseende byggförsäkringar ökar och vi dessutom nu är inne på vårt tionde verksamhetsår i Försäkringsbolaget Bostadsgaranti, så ökar även skadeutfallet på byggförsäkring-

ringar. Det är framförallt skadeutfallet bland småhus som ökar. Den totala ökningen under året visar en ökad skadekostnad på 35 procent jämfört med föregående år och ett ökat antal skadefall med 157 procent. Många försäkrings-tecknare ifrågasätter värdet av byggförsäkringen i samband med tecknandet, men skadeutfallet visar tydligt på värdet, då försäkringsutfall ofta baseras på entreprenörens bortfall i ansvarskedjan och då är byggförsäkringens ersättning den kanske viktigaste möjligheten att få skador åtgärdade.

Resultatet för såväl moderbolag som dotterbolag är positivt, vilket till största delen beror på återhämtningar på den finansiella marknaden men också att koncernen försvarat sina marknadsandelar på garantier och försäkringsprodukter. En kunnig och lojal personal är en viktig del i att Bostadsgaranti fortsätter att vara ett bra varumärke.

Stockholm i mars Kåre Eriksson, VD och Koncernchef



# Förvaltningsberättelse - Koncernen

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

### Koncernen

Företag i koncernen är AB Bostadsgaranti (556071-9048, moderbolag) och Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti (516401-6684).

### Moderbolaget

Bolagets verksamhet utgörs av utfärdande av säkerheter enligt Bostadsrättslagen (1991:614). Bolaget bedriver även utbildnings- och konsultverksamhet i samband med produktion av bostadsrättsobjekt.

Verksamheten i bolaget startade 1962. Staten och Sveriges Byggin-  
dustrier äger moderbolaget med lika delar.

Garantigivningen avseende säkerheter enligt Bostadsrättslagen minskade under 2009 jämfört med föregående år och har under några år visat en nedåtgående trend. Detta beror främst på minskad produktion av lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Andelen insatser vid finansiering av bostadsrättsprojekt är dock fortfarande hög. Vissa producenter väljer redan idag att efter godkännande av Bolagsverket lösa säkerhetsfrågan genom alternativ till den garanti som AB Bostadsgaranti erbjuder. Sådan alternativ lösning utgörs oftast av en företagsborgen av det bostadsproducerande företaget. Ett annat alternativ är att sälja färdigproducerade hus till bostadsrättsföreningar för att på så sätt kunna presentera projekt med slutligt känd produktionskostnad gentemot slutkunderna. Om fler aktörer väljer alternativa lösningar, kan garantigivningen komma att gå ner. I förlängningen leder detta till en intäktsminskning för bolaget.

Intresset för förskottssäkerheter har dock ökat p g a behovet att kunna teckna bindande förhandsavtal i bostadsrättsproduktion.

Bolagets utbildningsverksamhet inom bostadsrättsområdet omfattar kurser riktade såväl till bostadsproducenter, styrelser i bostadsrättsföreningar som fastighetsmäklare. Under året genomfördes 17 kurstillfällen. Bolaget har också genomfört 7 seminarier.

Genom minskning av personal hos byggföretag och minskade utbildningskonton har efterfrågan på våra utbildningar minskat märkbart.

Ågarna har på en extra stämma i december fastställt principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i Bostadsgarantikoncernen. Dessa principer överensstämmer med av regeringen fastställda riktlinjer av 2009-04-20.

### Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att teckna byggförsäkringar och byggsäkerheter.

Byggförsäkring kan tecknas för såväl flerbostadshus som småhus av byggherren själv eller 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 och garantitid, såväl vid nyproduktion av egnahem och bostadsrättslägenheter i småhus och i flerbostadshus som vid andra entreprenader.

Ingen av bolagets försäkringsprodukter är förnyelsebara.

Bolagets återförsäkringsprogram innebär återförsäkring av enskild risk i en omfattning som innebär att bolagets maximala självbehåll enligt dess försäkringstekniska riktlinjer iakttas. För enskilda större försäkringsrisker upphandlas vid behov fakultativ återförsäkring.

## RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING

### Moderbolaget

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 35 074 tkr (-3 238 tkr). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på en värdeuppgång av de finansiella placeringarna. Det finansiella nettot har ökat från -7 875 tkr 2008 till 27 560 tkr 2009.

Externa kostnader uppgick till 11 859 tkr vilket ligger betydligt lägre än föregående år. Detta förklaras av att kostnader för täckande av skador under året minskat till 5 487 tkr (14 374 tkr). Någon avsättning för framtida skador till garantifond har inte gjorts. Den förväntade skadebilden rörande kvarvarande ansvarsutfästelser, utfärdade år 2000 och tidigare, är att skadorna anmäls mellan det sjätte och tionde året av garantins giltighet. Då portföljen nu är inne i detta skede och en del av denna portfölj är producerade med sk enstegstätade fasader, ser vi ett ökat arbete med information och skadehantering i berörda områden. För årgångarna 1997, 1998, 1999 och 2000 gäller ett maximibelopp om 50 mkr/år som gemensamt garantibelopp. 30 mkr/år för dessa årgångar är återförsäkrade. Under 2008 har skadeanmälningar från två grupphusområden inkommit. Dessa är att hänföra till årgångarna 1998 och 1999. F n har 5 miljoner reserverats för respektive årgång. På grund av mängden hus, ca 100, kommer utrednings- och åtgärdstiden att bli lång. Skadekostnaden skall i möjligaste mån återföras regressvis på aktuell producent. Kostnader för personal har ökat till 6 706 tkr (6 575 tkr).

### Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 55 193 tkr (-36 276 tkr). Försäkringsrörelsens resultat uppgick till 3 551 tkr (-16 130 tkr) och återstående kapitalavkastning till 51 642 tkr (-20 146 tkr).

Premieintäkter efter avgiven återförsäkring ligger på ungefär samma nivå jämfört med föregående år och uppgick till 34 030 tkr.

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

Försäkringsersättning för egen räkning har under året minskat jämfört med föregående år och uppgick till 23 642 tkr. Årets avvecklingsresultat gav ett positivt resultat på 14 973 tkr.

Kapitalavkastningen överförd från finansrörelsen uppgick till 16 567 tkr (14 997 tkr). Ökningen är effekt av den ökade affärsvolymen.

Driftskostnaderna har ökat från föregående år och uppgick till 22 204 tkr. Ökningen beror dels på ökade administrationskostnader som följd av den ökade affärsvolymen dels på fortsatt utvecklingskostnader för nytt försäkringssystem.

Mottagen återförsäkringspremie består av aktiv återförsäkringsaffär. Inga skador har belastat den mottagna affären. Per 2006-07-01 har den genom avtal mottagna affären upphört och de mottagna försäkringarna ligger i run-off.

### Finansiellt resultat - koncernen

Marknadsvärdet på koncernens placeringstillgångar uppgick till 811 860 tkr vid årsskiftet. Fördelningen mellan de olika tillgångslagen framgår av nedanstående tabell. Totalavkastningsprocenten för 2009 var 12,8 procent. Räntebärande tillgångar har en avkastning om totalt 1,81 procent och aktier och andelar 37,7 procent.

### Ränte- och marknadsrisker

Inom ramen för bolagens placeringpolicy placeras tillgångarna i svenska aktie- och räntefonder samt direkt i räntebärande och aktierelaterade instrument. Policyn anger en låg risknivå i placeringarna med särskild hänsyn tagen till att stora delar av koncernens åtaganden omfattar långa försäkringsperioder.

### TOTAL KAPITALAVKASTNING

Placeringsslag	Ingående marknadsvärde tkr	Netto placering tkr	Värdeförändring tkr	Utgående marknadsvärde tkr
Räntebärande, svenska	491 252	34 057	-13 446	511 863
Aktiefonder, svenska	119 303	4 964	58 297	182 564
Aktiefonder, utländska	54 562	28 087	15 469	98 118
Övrigt	25 021	-7 049	1 343	19 315
<b>Summa</b>	<b>690 138</b>	<b>60 059</b>	<b>61 663</b>	<b>811 860</b>

Placeringsslag	Direktavkastning %	Totalavkastning %
Räntebärande, svenska	2,3	1,8
Aktiefonder, svensk marknad	7,6	46,9
Aktiefonder, utländsk marknad	4,6	19,5
Övrigt	0,2	6,1

### FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

#### Moderbolaget

Omfattningen av moderbolagets verksamhet med utfärdande av säkerheter enligt bostadsrättslagen kan komma att minska om befintliga kunder eller andra producenter får möjlighet att välja sådan alternativ lösning som tidigare nämnts. Verksamheten med konsulttjänster och intygsgivning förväntas dock bestå.

#### Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti

Bolaget förväntas få behålla sin marknadsandel under 2010 vad gäller byggfelsförsäkringar. På marknaden för fullgörandeförsäkringar kan vi vänta oss en ökad konkurrens från såväl svenska som utländska aktörer.

Bolaget följer fortsatt noga vad som framkommer i forskningsrapporter om skenstegstättade fasader på puts och vad som kan komma ut från aktiv skadereglering i hus med den aktuella konstruktionen.

Under 2009 har bolaget förberett sig mer aktivt inför en intensivare fas av förberedelsearbete inför införandet av det nya regelverket Solvens 2, som skall implementerats den 31 oktober 2012. Under februari - mars 2010 har bolaget också genomfört en sk GAP-analys samt fastställt en implementeringsplan avseende Solvens 2.

### Osäkerhetsfaktorer

De förändringar i lagen 1993:320 om byggförsäkring som allmänt förväntades komma under 2009 har ännu inte realiserats. Förändringar i lagen kan dock vara att vänta fr o m 2011-01-01 innebärande lägre premieinkomst.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

#### Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	98 897 074
Årets vinst	25 687 440
<b>Summa</b>	<b>124 584 514</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 12 000 kronor per aktie	24 000 000
Balanseras i ny räkning	100 584 514
<b>Summa</b>	<b>124 584 514</b>

### Utdelningsmotiv

Med hänsyn till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarligt med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernverksamhetens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Av årets resultat avser 23 525 tkr orealiserade vinster på placeringstillgångar.

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

## Resultaträkning - Koncernen

(TKR)	Not	2009-01-01 · 2009-12-31	2008-01-01 · 2008-12-31
Nettoomsättning		21 956	24 789
Övriga rörelseintäkter	2	858	2 053
		<b>22 814</b>	<b>26 842</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-11 055	-18 466
Personalkostnader	1	-3 972	-5 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-274	-87
Avsättning till garantifond		-	1 732
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 513</b>	<b>4 637</b>
Försäkringsaktiebolagets tekniska resultat	10	3 551	-16 130
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	42 905	56 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 799	-7 739
Orealiserade vinster på placeringstillgångar		61 663	-
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	7	-	-61 396
Avkastning överförd till försäkringsrörelsen		-16 567	-14 997
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>90 266</b>	<b>-39 514</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>90 266</b>	<b>-39 514</b>
Skatt på årets resultat	9	-22 790	9 351
<b>Årets resultat</b>		<b>67 476</b>	<b>-30 163</b>

## Balansräkning - Koncernen

(TKR)	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	11	731	500
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		-	4 518
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>731</b>	<b>5 018</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		296	189
Övriga fordringar	19	31 877	27 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	345 949	327 519
		<b>378 122</b>	<b>355 532</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	811 860	690 138
<i>Kassa och bank</i>		6 191	13 063
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 196 173</b>	<b>1 058 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 196 904</b>	<b>1 063 751</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	1 200	1 200
Bundna reserver		52 112	33 079
Fria reserver		102 653	151 849
Årets resultat		67 476	-30 163
		<b>223 441</b>	<b>155 965</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	29 905	11 718
Garantifond	18	87 078	87 078
Avsättning för oreglerade skador	19	96 991	86 289
		<b>213 974</b>	<b>185 085</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 664	4 565
Skatteskulder		19	3 491
Övriga skulder		9 346	15 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	745 460	699 560
		<b>759 489</b>	<b>722 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 196 904</b>	<b>1 063 751</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Koncernen

(TKR)	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
För försäkringstekniska avsättningar registerförda medel (f.e.r)		462 388	428 180
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>	21		
Garantiförbindelser, enligt bolagets regler för småhus och bostadsrätter, med en sammanlagd produktionskostnad av		3 791 603	4 952 419
Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter		46 001 295	42 625 311
Utestående säkerheter för förskott		355 281	299 871
		<b>50 148 179</b>	<b>47 877 601</b>

## Kassaflödesanalys - Koncernen

(TKR)	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	90 267	-39 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-68 064	42 569
	<b>22 203</b>	<b>3 055</b>
Betald skatt	-3 403	-7 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>18 800</b>	<b>-4 163</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-39 237	-59 507
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	67 454	138 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>47 017</b>	<b>74 621</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-505	-88
Förvärv av finansiella tillgångar	-53 384	-75 348
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-53 889</b>	<b>-75 436</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-	-8 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-8 000</b>
Årets kassaflöde	-6 872	-8 815
Likvida medel vid årets början	13 063	21 878
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 191</b>	<b>13 063</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - Koncernen

<b>(TKR)</b>	2009-01-01 · 2009-12-31	2008-01-01 · 2008-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	14 927	15 027
Erhållen ränta	11 809	14 719
Erlagd ränta	-	34
 <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	274	240
Rearesultat försäljning av finansiella tillgångar	-6 675	-19 067
Övriga avsättningar	-	-
Orealiserat resultat	-61 663	61 396
	<b>-68 064</b>	<b>42 569</b>

## Resultaträkning - Moderbolaget

(TKR)	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning		21 956	24 789
Övriga rörelseintäkter	2	4 275	4 300
		<b>26 231</b>	<b>29 089</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-11 859	-19 522
Personalkostnader	1	-6 706	-6 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-153	-87
Avsättning till garantifond		-	1 732
		<b>7 513</b>	<b>4 637</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 363	26 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 328	-4 742
Orealiserade förluster/vinster på placeringstillgångar	7	23 525	-29 507
		<b>35 073</b>	<b>-3 238</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	8	-	-
		<b>35 073</b>	<b>-3 238</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	9	-9 386	516
		<b>25 687</b>	<b>-2 722</b>

## Balansräkning - Moderbolaget

(TKR)	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	11	481	240
		<b>481</b>	<b>240</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	75 000	75 000
Uppskjuten skattefordran		–	3 068
		<b>75 000</b>	<b>78 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 481</b>	<b>78 308</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		296	189
Övriga fordringar		22 523	20 011
Fordran på koncernföretag		–	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 299	1 625
		<b>25 118</b>	<b>21 829</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	186 981	157 699
<i>Kassa och bank</i>		1 934	2 356
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>214 033</b>	<b>181 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>289 514</b>	<b>260 192</b>

(TKR)	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Aktiekapital (2 000 aktier)		1 200	1 200
Reservfond		240	240
Balanserad vinst eller förlust		98 897	111 200
Årets resultat		25 687	-2 722
		<b>126 024</b>	<b>109 918</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	16	12 057	12 057
		<b>12 057</b>	<b>12 057</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 813	–
Garantifond	18	87 078	87 078
Avsättning för oreglerade skador	19	37 515	33 718
		<b>127 406</b>	<b>120 796</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		455	336
Skulder till koncernföretag		12 967	–
Skatteskulder		19	3 490
Övriga skulder		674	579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 912	13 016
		<b>24 027</b>	<b>17 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>289 514</b>	<b>260 192</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Moderbolaget

(TKR)	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
		Inga	Inga
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
	21		
Garantiförbindelser, enligt bolagets regler för småhus och bostadsrätter, med en sammanlagd produktionskostnad av		3 791 603	4 952 419
Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter		46 001 295	42 625 311
Utestående säkerheter för förskott		355 281	299 871
		<b>50 148 179</b>	<b>47 877 601</b>

## Kassaflödesanalys - Moderbolaget

(TKR)	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	35 073	-3 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-22 209	16 721
	<b>12 864</b>	<b>13 483</b>
Betald skatt	-3 558	-5 670
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 306</b>	<b>7 813</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-19 779	-4 287
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	17 363	7 399
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 890</b>	<b>10 925</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-394	-62
Förvärv av finansiella tillgångar	-6 918	-8 345
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 312</b>	<b>-8 407</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-	-8 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-8 000</b>
Årets kassaflöde	-422	-5 482
Likvida medel vid årets början	2 356	7 838
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 934</b>	<b>2 356</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - Moderbolaget

(TKR)	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	4 160	8 448
Erhållen ränta	1 252	471
Erlagd ränta	-	12
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	153	87
Rearesultat försäljning av finansiella tillgångar	1 163	-12 873
Orealiserat resultat	-23 525	29 507
Övriga avsättningar	-	-
	<b>-22 209</b>	<b>16 721</b>

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer - Koncernen och Moderbolaget

Belopp i tkr om inget annat anges

## ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Dotterbolaget Försäkringsaktiebolaget Bostadsgarantis årsredovisning är upprättad enligt Lag om årsredovisning i försäkringsföretag (ÅRFL) samt finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i försäkringsföretag (FFFS 2008:26) och Rådet för finansiell rapportering RFR 2.2. Försäkringsföretaget tillämpar sk lagbegränsad IFRS och med detta avses internationella redovisningsstandarder som antagits för tillämpning med de begränsningar som följer av RFR 2.2 och FFFS 2008:26. 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.

## VÄRDERINGSPRINCIPER M M

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Intäkter

Inbetalda premier/intäkter periodiseras över ansvarstidens/garantitidens längd vilket speglar risken under avtalens löptid.

Ersättning för utfärdade tjänster intäktsredovisas i de redovisningsperioder som tjänsterna utförs.

Räntor redovisas med den räntesats som ger en jämn avkastning för tillgången i fråga.

### Redovisning av inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas som 26,3 procent av realiserade vinster samt på obeskattade reserver i koncernen.

Uppskjuten skatt skall redovisas avseende alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Koncernen	Moderbolaget
Inventarier	5 år	5 år

### Kortfristiga placeringar

Placeringsstillgångarna värderas i enlighet med årsredovisningslagen till verkligt värde på balansdagen. Förvärv och avyttringar av placeringsstillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då företaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

### Garantifondavsättningar

Avsättning till fonden kan göras för att möta förväntade skador och ökade kostnader för skadehantering rörande utestående Ansvar utfästelser utfärdade under åren 1999 och 2000.

## KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation (RR1:00). Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50 procent av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4.

## NOT 1 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

### Medelantalet anställda

	2009	varav män %	2008	varav män %
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelse inkl VD	8	75	8	75
Övriga anställda	2	50	2	50
Totalt i moderbolaget	10	70	10	70
<b>Dotterbolaget</b>				
Styrelse *	–	–	–	–
Övriga anställda	11	36	8	25
Totalt i dotterbolaget	11	36	8	25
Koncernen totalt	21	52	18	48
varav styrelse och VD	8	75	8	75

\* Samma styrelseledamöter i såväl moderbolag som dotterbolag.

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009		2008	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	2 458	1 968	2 333	1 835
(varav pensionskostnad)		(927) <sup>1)</sup>		(835) <sup>1)</sup>
Dotterföretag	5 385	2 916	4 625	2 404
(varav pensionskostnad)		(940)		(681)
Koncernen totalt	7 843	4 884	6 958	4 239
(varav pensionskostnad)		(1 867) <sup>2)</sup>		(1 516) <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 652 (f.å.573) gruppen styrelse och VD.

<sup>2)</sup> Av koncernens pensionskostnader avser 652 (f.å. 573) gruppen styrelse och VD.

## Löner och andra ersättningar för ledande befattningshavare och övriga anställda

	2009			
	VD	Styrelsens ord-förande	Övrig styrelse	Övriga anställda
<b>Moderbolaget</b>				
Moderbolaget totalt	1 094	37	111	1 216
<b>Dotterföretag</b>				
Dotterföretag totalt	-	37	111	5 237
Koncernen totalt	1 094	74	222	6 453

	2008			
	VD	Styrelsens ord-förande	Övrig styrelse	Övriga anställda
<b>Moderbolaget</b>				
Moderbolaget totalt	1 038	37	107	1 151
<b>Dotterföretag</b>				
Dotterföretag totalt	-	37	107	4 481
Koncernen totalt	1 038	74	214	5 632

Ersättningen till VD har beslutats av styrelsen. Stämman har beslutat styrelsens arvode.

## Avgångsvederlag

VD har rätt respektive skyldighet om så påfordras att gå i pension efter fyllda 60 år med 70% av lönen fram till 65 år. Utöver en uppsägningstid på 12 månader äger VD vid uppsägning från bolagets sida rätt till en avgångsersättning motsvarande en årslön.

## NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Intäkter från kursverksamheten	795	1 720
Övrigt	63	333
	858	2 053
<b>Moderbolaget</b>		
Intäkter från kursverksamheten	795	1 720
Intäkter från koncernföretag	3 417	2 247
Övrigt	63	333
	4 275	4 300

## NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	2009	
	Koncern	Moderbolag
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	359	130
Andra uppdrag	27	-

## NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Inventarier	-274	-240
	<b>-274</b>	<b>-240</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Inventarier	-153	-87
	<b>-153</b>	<b>-87</b>

## NOT 5 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Ränteintäkter och utdelningar	26 736	29 746
Realisationsvinster avyttrade aktier	1 971	15 350
Realisationsvinster avyttrade obligationer	14 198	11 015
	<b>42 905</b>	<b>56 111</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ränteintäkter och utdelningar	5 412	8 919
Realisationsvinster avyttrade aktier	104	15 350
Realisationsvinster avyttrade obligationer	1 847	2 105
	<b>7 363</b>	<b>26 374</b>

## NOT 6 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Räntekostnader, övriga	-435	-438
Realisationsförlust avyttring aktier	-7 854	-4 583
Realisationsförlust avyttring övriga värdepapper	-509	-2 718
	<b>-8 799</b>	<b>-7 739</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Räntekostnader, övriga	-214	-159
Realisationsförlust avyttring aktier	-1 850	-4 583
Realisationsförlust avyttring övriga värdepapper	-1 263	-
	<b>-3 327</b>	<b>-4 742</b>

NOT 7 OREALISERADE VINSTER OCH FÖRLUSTER  
PÅ PLACERINGSTILLGÅNGAR

	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Aktier och andelar	73 765	-75 317
Obligationer och andra räntebärande tillgångar	-13 445	15 929
Övrigt	1 343	-2 008
	<b>61 663</b>	<b>-61 396</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Aktier och andelar	23 464	-19 586
Obligationer och andra räntebärande tillgångar	-1 281	-7 913
Övrigt	1 342	-2 008
	<b>23 525</b>	<b>-29 507</b>

## NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2009	2008
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-
Periodiseringsfond, årets återföring	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Aktuell skatt	-86	-7 548
Uppskjuten skatt (spec nedan)	-22 704	16 899
	<b>-22 790</b>	<b>9 351</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Aktuell skatt	-3 505	-7 548
Uppskjuten skatt (spec nedan)	-5 881	8 063
	<b>-9 386</b>	<b>516</b>

## Årets uppskjutna skattekostnad

	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Uppskjuten skattekostnad avseende förändring i temporära skillnader	-15 912	16 899
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-6 792	-
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-22 704	16 899
<b>Moderbolaget</b>		
Uppskjuten skattekostnad avseende förändring i temporära skillnader	-5 881	8 063
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-5 881	8 063

NOT 10 FÖRSÄKRINGSRÖRELSENS RESULTATRÄKNING  
I SAMMANDRAG

	2009	2008
Premieinkomst	103 075	137 634
Premie för avgiven återförsäkring	-36 303	-52 152
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker	-32 742	-52 311
Premieintäkt för egen räkning	34 030	33 171
Kapitalavkastning i försäkringsrörelsen	16 567	14 997
Försäkringsersättningar f.e.r	-23 642	-43 478
Driftskostnader	-22 204	-20 820
Förändring i Utjämningsavsättning	-1 200	-
<b>Försäkringsrörelsens tekniska resultat</b>	<b>3 551</b>	<b>-16 130</b>
Återstående kapitalavkastning	51 642	-20 146
<b>Resultat före skatt</b>	<b>55 193</b>	<b>-36 276</b>
Bokslutsdispositioner	-25 825	-
Skatt på årets resultat	-6 611	8 835
<b>Årets resultat</b>	<b>22 757</b>	<b>-27 441</b>

## NOT 11 INVENTARIER

	2009-12-31	
	Koncern	Moderbolag
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	2 359	1 255
Nyanskaffningar	505	394
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<b>2 864</b>	<b>1 649</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 859	-1 015
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-274	-153
	<b>-2 133</b>	<b>-1 168</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>731</b>	<b>481</b>

## NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2009-12-31	2008-12-31	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	75 000	75 000	
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>	
Spec av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag			
<b>Dotterföretag / Org nr / Säte</b>	Antal andelar (st)	Andel i %	Bokfört värde
Försäkringsaktiebolaget Bostads- garanti, 516401-6684, Stockholm	60 000	100,0	75 000

## NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2009-12-31	
	Koncern	Moderbolag
Upplupna inkomsträntor	9 188	911
Förutbetalda anskaffningskostnader	33 113	–
Återförsäkrarens andel av avsättning för ej intjänade premier	285 133	–
Återförsäkrarens andel av avsättning för oreglerade skador	11 988	–
Övriga poster	6 527	1 388
	<b>345 949</b>	<b>2 299</b>

## NOT 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Specifikation av värdepapper	2009-12-31			
	Koncern		Moderbolag	
	Börsvärde eller motsv	Anskaffningsvärde	Börsvärde eller motsv	Anskaffningsvärde
Börsnoterade aktier och andelar	280 682	246 486	73 319	58 999
Räntebärande värdepapper	511 863	500 910	94 347	96 144
Övrigt	19 315	19 979	19 315	19 980
	<b>811 860</b>	<b>767 375</b>	<b>186 981</b>	<b>175 123</b>

## NOT 15 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver
<b>Koncernen</b>			
Vid årets början		1 200	33 079
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			121 686
		19 033	-19 033
Årets resultat			67 476
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 200</b>	<b>52 112</b>	<b>170 129</b>
<b>Moderbolaget</b>			
Vid årets början	1 200	240	108 478
Koncernbidrag			-13 000
Skatteeffekt på koncernbidrag			3 419
Årets resultat			25 687
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 200</b>	<b>240</b>	<b>124 584</b>

## NOT 16 PERIODISERINGSFONDER

	2009-12-31	2008-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2006	1 112	1 112
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2007	4 285	4 285
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2008	6 660	6 660
	<b>12 057</b>	<b>12 057</b>

## NOT 17 AVSÄTTNINGAR FÖR UPPSKJUTEN SKATT

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Koncernen</b>		
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	18 511	11 718
Uppskjuten skatt avseende realiserade vinster	11 394	–
<b>Moderbolaget</b>		
Uppskjuten skatt	2 813	–

## NOT 18 GARANTIFOND

	2009-12-31	
	Koncern	Moderbolag
Vid årets början	87 078	87 078
Uttag under året	–	–
	87 078	87 078

Garantifonden svarar mot den bedömda risken för utestående åtaganden per balansdagen.

Garantifondsmedel tas i anspråk för kostnader för skador till den del de inte täcks genom att säkerheter tas i anspråk.

## NOT 19 AVSÄTTNING FÖR OREGLERADE SKADOR

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Koncernen</b>		
Avsättning för oreglerade skador	96 991	86 289
Återförsäkrarens andel av avsättning för oreglerade skador	-30 245	-23 923
Avsättning för oreglerade skador netto	66 746	62 366
<b>Moderbolaget</b>		
Avsättning för oreglerade skador	37 515	33 718
Återförsäkrarens andel av avsättning för oreglerade skador	-18 257	-16 490
Avsättning för oreglerade skador netto	19 258	17 228

## NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2009-12-31	
	Koncern	Moderbolag
Upplupna administrationsbidrag	9 093	9 093
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 306	641
Förutbetalda provisionsintäkter	33 991	–
Avsättning för ej intjänade premier	700 032	–
Övriga poster	1 038	178
	<b>745 460</b>	<b>9 912</b>

## NOT 21 ANSVARSFÖRBINDELSER

Produktionskostnaden, 3 792 miljoner kronor, fördelar sig enligt följande:

47% avser objekt med 10-årsgaranti där ansvarsutfästelsen trätt i kraft. Restande 53% avser objekt där garantitiden utgått men garantin formellt ej kunnat avvecklats. För del av ansvarsutfästelsen har försäkring tecknats hos Konsortiet för försäkring av småhusgaranti. Från och med 1997 tecknades försäkringen hos Wasa SAK Försäkringsaktiebolag men har senare övertagits av Moderna Försäkringar och HDI-Gerling Industrie Versicherung AG.

Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter omfattar 46 001 miljoner kronor.

Av detta belopp avser 5% säkerheter som är 10 år eller äldre, 47% avser säkerheter som är mellan 4 - 10 år och resterande 48% avser säkerheter som är upp till 4 år gamla.

Samtliga säkerheter omfattas av regressavtal som AB Bostadsgaranti har gentemot de producenter vars produktion av bostadsrättsobjekt föranlett utfärdandet av säkerheterna.

Som ytterligare säkerhet fungerar bolagets garantifond.

Bolaget har inte betalat ut någon ersättning för aktuella säkerheter sedan bolaget startade sin verksamhet 1962.

Stockholm den 25 mars 2010

Hans Wibom <i>Ordförande</i>	Bo Antoni
Kerstin Grönvall	Leif Ljungqvist
Jan Persson	Johan Skoglund
Kristina Westerståhl	Kåre Eriksson <i>Verkställande direktör</i>

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2010  
KPMG AB

Per Bergman  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE MODERBOLAGET OCH KONCERN

Till årsstämman i AB Bostadsgaranti  
Org nr 556071-9048

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Bostadsgaranti för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 att pröva 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 och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 25 mars 2010  
KPMG AB

Per Bergman  
Auktoriserad revisor

## Förvaltningsberättelse - Dotterbolaget

### 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 fullgörandeförsäkringar.

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 fullgörandeförsäkringar för entreprenadtid eller garantitid, främst vid nyproduktion av egna och bostadsrättslägenheter i småhus och i flerbostadshus men även vid andra entreprenader.

Bolaget har historiskt mottagit återförsäkring i begränsad omfattning, dock ej under 2009. Den mottagna affären innehåller svensk affär och avser byggförsäkring. Per 2006-07-01 har en särskilt genom avtal mottagen affär upphört. Dessa 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 55 193 tkr (-36 276 tkr). Försäkringsrörelsens resultat uppgick till 3 551 tkr (-16 130 tkr) och återstående kapitalavkastning till 51 642 tkr (-20 146 tkr).

#### Försäkringsrörelsens resultat

Premieintäkter efter avgiven återförsäkring ökade något jämfört med föregående år och uppgick till 34 030 tkr.

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

Försäkringsersättning för egen räkning uppgick till 23 642 tkr vilket är en minskning med 19 836 tkr jämfört med föregående år. En bidragande orsak är ett positivt avvecklingsresultat av preliminärt bedömda skadereserver.

Kapitalavkastningen överförd från finansrörelsen uppgick till 16 567 tkr (14 997 tkr). Ökningen är en effekt av ökade försäkringstekniska avsättningar.

Driftskostnaderna har ökat från föregående år och uppgick till 22 204 tkr. Ökningen beror främst på kostnader för internt och externt utvecklingsarbete av det försäkringssystem, som togs i bruk under 2008.

#### Finansrörelsens resultat

Placeringsstillgångarnas marknadsvärde uppgick till 624 880 tkr vid årsskiftet och fördelningen mellan olika tillgångslag framgår av nedanstående tabell. Totalavkastningsprocenten för 2009 blev 11,6 procent medan femårsgenomsnittet uppgår till 6,05 procent. Räntebärande tillgångar har en avkastning om totalt 2,49 procent och aktier har avkastat 34,22 procent.

#### TOTAL KAPITALAVKASTNING

Placeringslag	Ingående marknadsvärde tkr	Netto placering tkr	Värdet förändring tkr	Utgående marknadsvärde tkr
Räntebärande, svenska	399 689	29 991	-12 164	417 516
Aktiefonder, svensk marknad	89 992	-2 112	38 443	126 323
Aktiefonder, utländsk marknad	42 758	26 424	11 859	81 041
<b>Summa</b>	<b>532 439</b>	<b>54 303</b>	<b>38 138</b>	<b>624 880</b>

Placeringslag	Direktavkastning %	Totalavkastning %
Räntebärande, svenska	2,6	2,5
Aktiefonder, svensk marknad	6,7	43,2
Aktiefonder, utländsk marknad	5,7	18,5

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

Ägarna har på en extra stämma i december fastställt principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i Bostadsgarantikoncernen. Dessa principer överensstämmer med av regeringen fastställda riktlinjer av 2009-04-20.

Under 2009 har bolaget förberett sig mer aktivt inför en intensifierad fas av förberedelsearbete inför införandet av det nya regelverket Solvens 2, som skall implementeras den 31 oktober 2012. Under februari - mars 2010 har bolaget också genomfört en sk GAP-analys samt fastställt en implementeringsplan avseende Solvens 2.

## INFORMATION OM RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER (se Not 2 Upplysningar om risker)

### Osäkerhetsfaktorer

De förändringar i lagen 1993:320 om byggförsäkring som allmänt förväntades komma under 2009 har ännu inte realiserats.

### Försäkringsrisker

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

Vid fullgörandeförsäkring 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.

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

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

Byggförsäkringar 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 form av quota share och excess of loss. För enskilda försäkringsrisker upphandlas vid behov fakultativ återförsäkring.

### Valutarisker

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

### Ränte- och marknadsrisker

Inom ramen för bolagets placeringspolicy 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. Merparten av de anställda deltar i någon form av friskvård eller motion.

Företaget kommer i enlighet med ägarnas riktlinjer att lämna en hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative's (GRI) riktlinjer. Detta skall ske före den 31 mars 2010 och redovisningen sker i form av en fristående rapport.

## FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Bolaget ser en fortsatt ökning vad gäller skadeutfall på byggförsäkringar, särskilt avseende småhus. En fortsatt ökad konkurrens är att förvänta på en avvaktande marknad. Förändringar i lagen om byggförsäkringar är dock att vänta fr o m januari 2011, sannolikt innebärande att sk självbyggda småhus inte längre kommer att omfattas av försäkringsobligatoriet. Detta kan komma att leda till lägre premieinkomster.

Bolaget följer fortsatt noga vad som framkommer i forskningsrapporter om sk enstegstätade fasader på puts och vad som kan komma ut från aktiv skadereglering i hus med den aktuella konstruktionen.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Bolagets styrelse består av sju personer. Företaget har en ledningsgrupp om fem personer. Företaget anlitar extern konsult för övervakning av den interna kontrollen.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRSÄKRINGS- BOLAGETS VINST

### Till bolagsstämans förfogande står:

Balanserat resultat	22 788 328
Årets resultat	22 756 486
<b>Summa</b>	<b>45 544 814</b>

### Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

i ny räkning överförs	45 544 814
<b>Summa</b>	<b>45 544 814</b>

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

## Femårsöversikt\* - Dotterbolaget

(TKR)	2009	2008	2007	2006	2005
<b>RESULTAT</b>					
<b>Försäkringsrörelsen</b>					
Premieinkomst, brutto	103 075	137 634	164 808	167 261	155 822
Premieinkomst, netto	66 772	85 482	102 776	99 455	99 170
Premieintäkt f.e.r	34 030	33 171	29 061	29 834	16 516
Driftskostnader	-22 204	-20 820	-20 650	-16 204	-14 659
Kapitalavkastning netto i Försäkringsrörelsen	16 567	14 997	11 067	8 924	6 691
Försäkringsersättningar, netto	-23 642	-43 478	-15 587	2 882	-21 878
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	3 551	-16 130	5 900	23 427	-13 330
Återstående kapitalavkastning	51 642	-20 146	-5 575	16 326	22 647
<b>Årets resultat</b>	<b>22 756</b>	<b>-27 441</b>	<b>181</b>	<b>21 338</b>	<b>6 641</b>
<b>EKONOMISK STÄLLNING</b>					
Placeringstillgångar till verkligt värde	624 880	532 439	491 132	417 620	348 986
Försäkringstekniska avsättningar f.e.r	462 388	426 096	343 800	262 382	222 499
<b>Konsolideringskapital</b>					
Eget kapital	120 545	88 207	115 649	115 468	94 130
Obeskattade reserver	58 325	32 500	32 500	32 500	22 500
Uppskjutna skatter som i redovisningen påverkat EK	8 581	-1 449	7 386	8 568	7 268
<b>Summa konsolideringskapital</b>	<b>187 451</b>	<b>119 258</b>	<b>155 535</b>	<b>156 536</b>	<b>123 898</b>
varav uppskjuten skatt	23 920	7 098	16 486	17 668	13 568
Kapitalbas	178 869	120 707	148 149	147 967	116 630
Erforderlig solvensmarginal	22 858	27 885	31 128	31 128	27 180
<b>NYCKELTAL</b>					
<b>RESULTAT AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN</b>					
Skadeprocent, netto	69	131	54	-10	132
Driftskostnadsprocent, netto	65	63	71	55	89
Totalkostnadsprocent, netto	135	194	125	45	221
<b>EKONOMISK STÄLLNING</b>					
Konsolideringsgrad %	281	140	151	157	128
<b>RESULTAT AV KAPITALFÖRVALTNINGEN</b>					
Direktavkastningsprocent	3,7	4,0	3,2	1,4	1,2
Totalavkastningsprocent, netto	11,6	-3,8	1,2	6,4	14,8

### 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.

\* Lagbegränsad IFRS har tillämpats för åren 2007, 2008 och 2009. Åren 2004-2006 har upprättats enligt lagen om årsredovisning i försäkringsföretag (2003:13).

# Resultaträkning - Dotterbolaget

(TKR)	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN</b>			
<b>Premieintäkter f.e.r</b>			
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	3	103 075	137 634
Premier för avgiven återförsäkring		-36 303	-52 152
Förändring i Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-45 691	-90 150
Återförsäkrares andel av Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		12 949	37 839
<b>Summa premieintäkter</b>		<b>34 030</b>	<b>33 171</b>
<b>Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen</b>	4	<b>16 567</b>	<b>14 997</b>
<b>Försäkringsersättningar f.e.r</b>			
Utbetalda försäkringsersättningar			
Före avgiven återförsäkring		-24 773	-15 301
Återförsäkrares andel		3 482	1 808
Förändring i Avsättning för oreglerade skador			
Före avgiven återförsäkring		-6 905	-35 204
Återförsäkrares andel		4 554	5 219
<b>Summa försäkringsersättningar f.e.r</b>		<b>-23 642</b>	<b>-43 478</b>
<b>Driftskostnader</b>	6, 27, 28	<b>-22 204</b>	<b>-20 820</b>
<b>Förändring i utjämningsavsättning</b>		<b>-1 200</b>	<b>-</b>
<b>Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat</b>		<b>3 551</b>	<b>-16 130</b>
<b>ICKE TEKNISK REDOVISNING</b>			
<b>Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat</b>			
Kapitalavkastning, intäkter	7, 10	35 543	29 737
Orealiserade vinster på placeringstillgångar	9, 10	50 301	23 842
Kapitalavkastning, kostnader	8, 10	-5 472	-2 997
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	9, 10	-12 163	-55 731
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	4	-16 567	-14 997
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>55 193</b>	<b>-36 276</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Avsättning till säkerhetsreserv</b>		<b>-25 825</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>29 368</b>	<b>-36 276</b>
Skatt på årets resultat	11	-6 611	8 835
<b>Årets resultat</b>		<b>22 757</b>	<b>-27 441</b>

## Balansräkning - Dotterbolaget

(TKR)	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Placeringstillgångar</b>			
Andra finansiella placeringstillgångar			
Aktier och andelar	12, 15	207 364	132 750
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13, 15	417 516	399 689
<b>Summa placeringstillgångar</b>		<b>624 880</b>	<b>532 439</b>
<b>Återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar</b>			
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker	21	285 133	272 184
Avsättning för oreglerade skador		11 988	7 433
		<b>297 121</b>	<b>279 617</b>
<b>Fordringar</b>			
Fordringar avseende direkt försäkring	14	1 037	1 541
Fordringar avseende återförsäkring		5 820	3 702
Skattefordringar avseende aktuell skatt	11	2 319	2 474
Skattefordringar avseende uppskjuten skatt	11	–	1 449
Övriga fordringar	16	13 467	539
		<b>22 643</b>	<b>9 705</b>
<b>Andra tillgångar</b>			
Materiella tillgångar	17	250	260
Kassa och bank		4 257	10 707
		<b>4 507</b>	<b>10 967</b>
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Förutbetalda anskaffningskostnader	18	33 113	33 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 417	13 027
		<b>46 530</b>	<b>46 277</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>995 681</b>	<b>879 005</b>

(TKR)	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
Aktiekapital (60 000 aktier á 1000 kr)		60 000	60 000
Överkursfond		15 000	15 000
Balanserat resultat		22 788	40 649
Årets resultat		22 757	-27 441
		<b>120 545</b>	<b>88 208</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Säkerhetsreserv	20	58 325	32 500
		<b>58 325</b>	<b>32 500</b>
<b>Försäkringstekniska avsättningar</b>			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	21	698 833	653 142
Oreglerade skador	22	59 476	52 571
Utjämningsavsättning		1 200	-
		<b>759 509</b>	<b>705 713</b>
<b>Andra avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatteskuld		8 581	-
		<b>8 581</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder avseende direkt försäkring	15, 23	72	70
Skulder avseende återförsäkring		8 304	14 105
Övriga skulder	15, 24	4 829	5 006
		<b>13 205</b>	<b>19 181</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	25		
Återförsäkrarens andel av Förutbetalda anskaffningskostnader		33 524	30 838
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 992	2 565
		<b>35 516</b>	<b>33 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>995 681</b>	<b>879 005</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Dotterbolaget

(TKR)	2009-12-31	2008-12-31
<b>Övriga ställda pantar</b>		
För försäkringstekniska avsättningar registerförda medel (f.e.r)	462 388	428 180
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Redogörelse för förändringar i bolagets eget kapital - Dotterbolaget

2008-01-01--2008-12-31 (TKR)	Bundet eget kapital		Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond			
Ingående kapital räkenskapsåret	60 000	15 000	40 649	–	115 649
Årets resultat	–	–	–	-27 441	-27 441
Utgående eget kapital räkenskapsåret	60 000	15 000	40 649	-27 441	88 208

2009-01-01--2009-12-31 (TKR)	Bundet eget kapital		Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond			
Ingående kapital räkenskapsåret	60 000	15 000	13 207	–	88 207
Årets resultat	–	–	9 581	22 757	32 338
Utgående eget kapital räkenskapsåret	60 000	15 000	22 788	22 757	120 545

## Kassaflödesanalys - Dotterbolaget

(TKR)	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Premiebetalningar	103 579	137 327
Premieutbetalningar till återförsäkrare	-42 104	-54 713
Inbetalningar av provision från återförsäkrare	5 338	6 051
Skadeutbetalningar	-24 773	-15 301
Skadeinbetalningar från återförsäkrare	571	399
Driftsutgifter	-23 742	-29 345
Betald skatt	155	-1 548
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 024</b>	<b>42 870</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållen utdelning	10 767	6 579
Erhållen ränta	10 336	14 248
Förändring placeringstillgångar	-46 466	-67 003
Nettoinvestering i materiella tillgångar	-111	-28
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 474</b>	<b>-46 204</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 450</b>	<b>-3 334</b>
Likvida medel vid årets början	10 707	14 041
Årets kassaflöde	-6 450	-3 334
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 257</b>	<b>10 707</b>

# Resultatanalys 2009 - Dotterbolaget

(TKR)	Not	Mottagen återförsäkring	Direkt försäkring svenska risker	Varav Företag och Fastighet	Varav Kredit och borgen	Summa försäkring
<b>SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT</b>						
Premieintäkter f e r	a	1 752	32 278	21 680	10 598	34 030
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen		1 327	15 240	14 095	1 145	16 567
Försäkringsersättningar f e r	b	-166	-23 476	-18 928	-4 548	-23 642
Förändring av utjämningsavsättning		-	-1 200	-	-1 200	-1 200
Driftskostnader		-1 059	-21 145	-17 350	-3 795	-22 204
<b>Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat</b>		<b>1 854</b>	<b>1 697</b>	<b>-503</b>	<b>2 200</b>	<b>3 551</b>
<b>Försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring</b>						
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		2 109	-47 800	-48 770	970	-45 691
Avsättning för oreglerade skador		-145	-6 760	-13 023	6 263	-6 905
Utjämningsavsättning		-	-1 200	-	-1 200	-1 200
<b>Summa försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring</b>		<b>1 964</b>	<b>-55 760</b>	<b>-61 793</b>	<b>6 033</b>	<b>-53 796</b>
<b>Återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar</b>						
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-357	13 306	13 617	-311	12 949
Avsättning för oreglerade skador		-	4 554	4 554	-	4 554
<b>Summa återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar</b>		<b>-357</b>	<b>17 860</b>	<b>18 171</b>	<b>-311</b>	<b>17 503</b>
Avecklingsresultat, brutto inkl IBNR		-	14 973	3 801	11 172	14 973
Avecklingsresultat, netto		-	13 400	2 228	11 172	13 400
<b>Noter till resultatanalysen</b>						
<b>Not a, Premieintäkter f e r</b>						
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)		-	103 075	89 091	13 984	103 075
Premier för avgiven återförsäkring		-	-36 303	-32 258	-4 045	-36 303
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		2 109	-47 800	-48 770	970	-45 691
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-357	13 306	13 617	-311	12 949
<b>Premieintäkter f e r</b>		<b>1 752</b>	<b>32 278</b>	<b>21 680</b>	<b>10 598</b>	<b>34 030</b>
<b>Not b, Försäkringsersättningar f e r</b>						
Utbetalda försäkringsersättningar						
-Före avgiven återförsäkring		-	-21 905	-11 780	-10 125	-21 905
-Återförsäkrarens andel		-	3 482	3 482	-	3 482
-Skaderegleringskostnader		-21	-2 847	-2 161	-686	-2 868
Förändring i avsättning för oreglerade skador						
-Före avgiven återförsäkring		-145	-6 760	-13 023	6 263	-6 905
-Återförsäkrarens andel		-	4 554	4 554	-	4 554
<b>Försäkringsersättningar f e r</b>		<b>-166</b>	<b>-23 476</b>	<b>-18 928</b>	<b>-4 548</b>	<b>-23 642</b>
Bolaget bedriver endast försäkringsverksamhet avseende svenska risker.						
		Mottagen återförsäkring	Direkt försäkring svenska risker	Varav Kredit och borgen	Varav brand och annan skada på egendom	Summa försäkring
<b>RESULTATRÄKNINGEN FÖRDELAD PER FÖRSÄKRINGSKLASS</b>						
Premieinkomst, brutto		-	103 075	13 984	89 091	103 075
Premieintäkter, brutto		2 109	55 275	14 954	40 321	57 384
Försäkringsersättningar, brutto		-145	-28 665	-3 862	-24 803	-28 810
Driftskostnader, brutto		-1 059	-21 145	-3 795	-17 350	-22 204
Resultat av avgiven återförsäkring		-357	-14 961	-4 356	-10 605	-15 318
		<b>548</b>	<b>-9 496</b>	<b>2 941</b>	<b>-12 437</b>	<b>-8 948</b>

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer - Dotterbolaget

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

### a) Allmän information

Årsredovisningen avges per 31 december 2009 och avser Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti med säte i Stockholm. Kontorets adress är Engelbrektskatan 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 2008:26) och Rådet för finansiell rapportering RFR 2.2. Försäkringsföretaget tillämpar sk lagbegränsad IFRS och med detta avses internationella redovisningsstandarder som antagits för tillämpning med de begränsningar som följer av RFR 2.2 och FFFS 2008:26. 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.

### 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.

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 24 mars 2010. Resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på stämman den 20 april 2010.

### e) Redovisning av försäkringsavtal

Försäkringsavtal redovisas i enlighet med FFFS 2008:26 och IFRS 4.

#### *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 samt Avsättning för oreglerade skador.

#### *Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker*

Utgörs i balansräkningen av avsättningar som motsvarar företagets 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 sk IBNR-avsättning endast utgörs av avsättning för inträffade men inte tillräckligt reserverade skador sk IBNER. Begreppet IBNR används häfter i årsredovisningens texter och uppställningar.

I resultaträkningen redovisas periodens förändring i avsättning för oreglerade skador.

**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 kvartalsvis 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 försäkringsskyddet 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.

**f) 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 2009 till 3,74%.

**ii) Kapitalavkastning, intäkter**

Avser avkastning på placeringstillgångar och omfattar utdelning på aktier och andelar, ränteutgifter 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.

**g) 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. Årets uppskjutna skattefordran har beräknats enligt skattesatsen 26,3%.

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.

**h) 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.

**iii) 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. Företagets finansiella instrument åsätts ett verkligt värde med priser som är noterade på en aktiv marknad. Alla finansiella instrument som bolaget innehar är noterade på en aktiv marknad och nivå tillhörighet enligt IFRS 7 är således Nivå 1.

#### iv) Kundfördringar

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

#### v) Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

#### i) 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 policys 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. Samtliga försäkringar tecknas i Sverige.

Underlag för styrning av teckningsrisker är teckninginstruktioner fastställda av styrelsen och guidelines fastställda av VD. Det maximala belopp (limit) som en individuell tjänsteman kan teckna färdigställandeförsäkring för utan godkännande från ansvarig tjänsteman uppgår för närvarande till 10 000 tkr. För Bygghälsförsäkring är beloppet 10 000 tkr för småhus och 50 000 tkr för flerbostadshus. Alla sakförsäkringskontrakt löper på mellan 2 år och 10 år och kan ej förlängas. För att säkerställa att de försäkringstekniska riktlinjerna fullföljs görs månadsvis granskning i enlighet med av styrelsen fastställda riktlinjer för hantering och kontroll av risker samt regel efterlevnad.

#### Reservsättningsrisker

Reservsättningsrisken, d v s 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. Försäkringsföretagets egen kostnad per skadehändelse, självbehållet och den gräns upp till vilken återförsäkrings-skyddet täcker kostnader per skadehändelse, varierar från produkt till produkt.

#### 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 vilket 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.

#### *Aterförsäkringsskydd och självbehåll*

Utgångspunkten för bolagets återförsäkringsprogram är det maximala självbehåll som anges i de försäkringstekniska riktlinjerna. Där anges att det maximala självbehåll per risk är 10 % av summan av eget kapital och obeskattade reserver. För byggförsäkringar tecknade under räkenskapsåret motsvarar detta 40 mkr och för fullgörandeförsäkringar 12 mkr. Bolagets återförsäkringsskydd bygger på individuell quota share samt excess of loss. Quota share-lösningen omfattar byggförsäkringar med försäkringsbelopp på maximalt 250 mkr. Quota share-återförsäkringen är konstruerad så att det maximala självbehåll inte överskrider på enskild risk. Excess of loss-skyddet begränsar bolagets risk på självbehåll i quota share-lösningen samt på försäkringar som inte omfattas av quota share-lösningen till 0,5 mkr per skada för skador understigande 33 mkr. Det maximala ackumulerade excess of loss-skyddet är 100 mkr per underwriting-år. Excess of loss-skyddet omfattar inte byggförsäkring för småhus samt byggförsäkring för flerbostadshus med försäkringsbelopp överstigande 100 mkr. För vissa kunder med större årsengagemang finns separata excess of loss-avtal med individuella limiter. För större försäkringsbelopp som inte omfattas av löpande återförsäkringsavtal upphandlas fakultativ återförsäkring.

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 skadestånders omfattning liksom i antaganden om när i tiden som skador inträffar. Detta kan vara särskilt känsligt för byggförsäkring 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.

#### *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.

#### *Fullgörandeförsäkring under entreprenadtid, bostadsrätt, Kreditförsäkring*

Försäkringen gäller för det totalentreprenadkontrakt som anges i försäkringsbrevet och för den entreprenad som anges i kontraktet. Försäkringen ersätter vissa skäliga 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 konkurs eller är på sådant obestånd att han inte kan fullgöra sina åligganden. Försäkringen gäller utan självrisk.

#### *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.

#### *Byggförsäkring, Egendomsförsäkring (innehåller även mottagen byggförsäkring)*

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 fördelas på försäkringsklasser, baserat på redovisat värde i försäkringstekniska avsättningar.

	Egendom	Kredit	Totalt
<b>2009</b>			
Totalt brutto	730 109	29 400	759 509
Netto efter återförsäkring	434 195	28 193	462 388
<b>2008</b>			
Totalt brutto	670 281	35 432	705 713
Netto efter återförsäkring	392 183	33 913	426 096

**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)**

Uppskattad slutlig skadekostnad	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totalt
I slutet av skadeåret	16 937	22 424	6 202	19 387	48 349	43 577	156 876
Ett år senare	10 987	16 882	3 694	17 759	35 191		
Två år senare	9 389	16 718	3 377	15 925			
Tre år senare	8 814	16 718	3 377				
Fyra år senare	10 460	16 719					
Fem år senare	10 477						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2009-12-31	10 477	16 719	3 377	15 925	35 191	43 577	125 266
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	10 477	16 719	3 144	14 066	16 617	6 607	67 630
Avsättning för oreglerade skador 2009-12-31	-	-	233	1 859	18 574	36 970	57 636
Akkumulerat över/underskott sedan slutet av skadeåret	-6 460	-5 705	-2 825	-3 462	-13 158		
D:o i % av initial skadekostnad	-38,1%	-25,4%	-45,5%	-17,9%	-27,2%		

**NETTO (TKR)**

Uppskattad slutlig skadekostnad	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totalt
I slutet av skadeåret	15 542	21 767	5 520	17 040	40 941	33 969	134 779
Ett år senare	10 146	16 578	3 264	15 739	29 070		
Två år senare	8 649	16 465	3 020	14 197			
Tre år senare	8 099	16 465	3 020				
Fyra år senare	9 725	16 466					
Fem år senare	9 737						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2009-12-31	9 737	16 466	3 020	14 197	29 070	33 969	106 459
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	9 737	16 466	2 858	12 705	13 604	5 441	60 811
Avsättning för oreglerade skador 2009-12-31	-	-	162	1 492	15 466	28 528	45 648
Akkumulerat över/underskott sedan slutet av skadeåret	-5 805	-5 301	-2 500	-2 843	-11 871		
D:o i % av initial skadekostnad	-37,4%	-24,4%	-45,3%	-16,7%	-29,0%		

**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-/motpartstrisk 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 exponerat för uppstår till följd av ingångna försäkringsavtal.

**Kreditrisk 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 försäkringsföretaget är exponerat för i olika klasser av finansiella tillgångar framgår av nedanstående tabell.

**MAXIMAL KREDITRISKEXPONERING (TKR)**

Tillgångsklass	
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	417 516
Övriga finansiella placeringstillgångar	207 364

**KREDITKVALITET PÅ KLASSER AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR %**

Obligationer och andra räntebärande värdepapper	AAA	AA-	A+	Totalt
- Svenska staten	32,7			32,7
- Svenska bostadsinstitut	46,3		8,1	54,4
- Svenska banker		2,4		2,4
Lux Avkastning/SSF Swedish Fixed Income, rating saknas				10,5
	<b>79,0</b>	<b>2,4</b>	<b>8,1</b>	<b>100,0</b>

**Koncentrationsrisk**

Inom ramen för av bolagets styrelse fastställd placeringspolicy 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 återförsäkringskyddet 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		40,8		40,8
Hannover Rückversicherung AG	12,7			12,7
Liberty, Syndicate 4472 Lloyd's * se not nedan		43,9		43,9
Scor			2,6	2,6
	<b>12,7</b>	<b>84,7</b>	<b>2,6</b>	<b>100</b>

\*Syndikatet saknar rating varför Lloyd's rating angivits.

Den maximala kreditriskexponering som återförsäkringstillgångarna ger upphov till uppskattas till 285 133 tkr på balansdagen.

**Likviditetsrisk**

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 (s k asset-liability management eller ALM). Detta görs med hjälp av likviditetsanalys av finansiella tillgångar och försäkringsskulder. Likviditeten bevakas löpande.

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

<b>FÖRSÄKRINGSGREN</b>	Sammanlagda avsättningar, brutto	Duration, år
Egendom, direkt affär	692 521	4,9
Kredit, direkt affär	29 400	0,9
Egendom, mottagen affär	37 588	3,9
	<b>759 509</b>	

Försäkringsföretagets tillgångar i obligationer och andra räntebärande värdepapper och övriga finansiella placeringstillgångar inkl kassa, 629 137 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 13 205 tkr.

Kassaffödesanalysen ger också en viss illustration av försäkringsföretagets likviditetssituation.

**Marknadsrisk**

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 marknadsrisk: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. I finansiell verksamhet utgörs de viktigaste marknadsriskerna ränterisk, valutarisk och aktiekursrisk (prisrisk). 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 prisrisk, 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 426 750 tkr. För bolagets skulder är Eget kapital, 178 870 tkr, utsatt för räntexponering.

**Känslighetsanalys, påverkan på eget kapital**

	Påverkan på placerings- tillgångarnas värde	Påverkan på eget kapital
Ränteuppgång 1 %	4 268	2,4%

**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 20 741 tkr och påverkar eget kapital med 15 286 tkr för året som slutar den 31 december 2009.

**Kapital och solvens**

Försäkringsföretagets solvenssituation enligt Finansinspektionens Trafikljusmodell.

	Balans- räkning	BR verk- ligt värde	Kapitalkrav	Överskott
Tillgångar	995 681	903 913		
Försäkringstekniska avsättningar	759 509	670 993		
Eget kapital	178 870	178 870	-102 435	76 435

**NOT 3 PREMIEINKOMST (FÖRE AVGIVEN ÅTERFÖRSÄKRING)**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Direkt försäkring i Sverige	103 075	137 508
Premier för mottagen återförsäkring	-	126
<b>Summa</b>	<b>103 075</b>	<b>137 634</b>

**NOT 4 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN FINANSRÖRELSEN**

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

<b>KALKYLRÄNTESATSER SOM TILLÄMPATS</b>	2009	2008
%	3,74	3,91

**NOT 5 FÖRSÄKRINGSERSÄTTNINGAR F.E.R.**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Skadekostnader hänförliga till årets verksamhet</b>		
Utbetalda skadeersättningar	6 607	4 334
Förändring i avsättning rapporterade skador	35 321	42 120
Förändring i avsättning IBNR	1 650	1 895
	<b>43 578</b>	<b>48 349</b>
Återförsäkrarens andel av Utbetalda skadeersättningar	-1 166	-874
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för rapporterade skador	-8 073	-6 103
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning i IBNR	-370	-431
	<b>-9 609</b>	<b>-7 408</b>
<b>Summa skadekostnader f.e.r. hänförliga till årets verksamhet</b>	<b>33 969</b>	<b>40 941</b>
<b>Skadekostnader hänförliga till tidigare års verksamhet</b>		
Utbetalda skadeersättningar	15 298	9 201
Förändring i avsättning för rapporterade skador	-26 841	-8 626
Förändring i avsättning IBNR	-3 430	-875
	<b>-14 973</b>	<b>-300</b>
Återförsäkrarens andel av Utbetalda skadeersättningar	-2 316	-934
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för rapporterade skador	3 487	1 100
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för IBNR	402	215
	<b>1 573</b>	<b>381</b>
<b>Summa skadekostnader f.e.r. hänförliga till tidigare års verksamhet</b>	<b>-13 400</b>	<b>81</b>
<b>Kostnader hänförliga till skadereglering</b>		
Driftskostnader för skadereglering	2 868	1 766
Förändring i avsättning för skaderegleringskostnader	205	690
	<b>3 073</b>	<b>2 456</b>
<b>Summa försäkringsersättningar f.e.r.</b>	<b>23 642</b>	<b>43 478</b>

**NOT 6 DRIFTSKOSTNADER**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Specifikation av resultatposten driftskostnader</b>		
Anskaffningskostnader	7 201	10 004
Förändring av Förutbetalda anskaffningskostnader (+/-)	137	-3 585
Administrationskostnader	17 546	15 891
Provision i avgiven återförsäkring (-)	-2 680	-1 490
<b>Summa</b>	<b>22 204</b>	<b>20 820</b>

**Övriga driftskostnader**

Skaderegleringskostnader ingående i Utbetalda försäkringsersättningar	2 868	1 766
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>25 072</b>	<b>22 586</b>

**Totala driftskostnader uppdelade på kostnadsslag**

Direkta och indirekta personalkostnader	9 527	8 228
Lokalkostnader	2 334	1 601
Avskrivningar	121	153
Intäkter för utförda tjänster till moderbolag	-2 156	-2 012
Andra verksamhetsrelaterade kostnader	15 246	14 616
<b>Summa</b>	<b>25 072</b>	<b>22 586</b>

**NOT 7 KAPITALAVKASTNING, INTÄKTER**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Utdelningar</b>		
Utdelningar på aktier och andelar	10 767	6 579
<b>Ränteintäkter</b>		
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	10 496	13 694
Övriga ränteintäkter	62	554
<b>Realisationsvinster</b>		
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	14 218	8 909
<b>Summa kapitalavkastning, intäkter</b>	<b>35 543</b>	<b>29 737</b>

**NOT 8 KAPITALAVKASTNING, KOSTNADER**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Realisationsförluster</b>		
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-5 251	-2 717
<b>Övriga finansiella kostnader</b>	<b>-221</b>	<b>-280</b>
<b>Summa kapitalavkastning, kostnader</b>	<b>-5 472</b>	<b>-2 997</b>

NOT 9 OREALISERADE VINSTER/ FÖRLUSTER PÅ PLACERINGS-  
TILLGÅNGAR

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Aktier och andelar	38 443	-55 731
Utländska aktier och andelar	11 858	-
Obligationer och andra räntebärande tillgångar	-12 163	23 842
<b>Summa orealiserade vinster/förluster på placeringstillgångar</b>	<b>38 138</b>	<b>-31 889</b>

NOT 10 NETTOVINST ELLER NETTOFÖRLUST PER KATEGORI AV  
FINANSIELLA INSTRUMENT

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b> (Finansiella tillgångar identifierade som poster till verkligt värde över resultaträkningen)		
Aktier och andelar	58 195	-49 152
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	9 951	44 027
Övriga fordringar	62	-25
<b>Summa</b>	<b>68 208</b>	<b>-5 150</b>

## NOT 11 SKATTER

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	3 419	-
	<b>3 419</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-10 030	8 835
	<b>-10 030</b>	<b>8 835</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-6 611</b>	<b>8 835</b>

Avstämning av effektiv skatt	2009-01-01 -2009-12-31		2008-01-01 -2008-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		29 368		-36 276
Skatt enligt gällande skattesats	26,3	-7 724	28	10 157
Ej avdragsgilla kostnader		-27		-30
Ökning/ minskning av underskottsavdrag för vilket aktivering ej skett		1 131		-1 116
Ej skattepliktiga intäkter		9		6
Skillnad i skattesats				-94
Övrigt				-88
Redovisad effektiv skatt	22,5	-6 611	24,4	8 835

	2009-12-31 Uppskjuten skatteskuld	2008-12-31 Uppskjuten skattefordran
<b>Redovisade uppskjutna skattefordringar / skulder i balansräkningen</b>		
Finansiella placeringar	-8 581	1 449
Skattefordran/skuld netto	-8 581	1 449

## NOT 12 AKTIER OCH ANDELAR

	2009-12-31		2009-12-31
Värdepapper, noterade	Antal	Verkligt värde	Anskaffnings- värde
SHB Sverigefond Index A1	24 216	119 841	102 402
SHB Småbolagsfond A1	14 515	6 482	5 580
SHB Global Index Ethical A1	444 925	46 704	40 302
SPP Aktieindexfond Global Etisk A1	570 848	34 337	39 203
		<b>207 364</b>	<b>187 487</b>

## NOT 13 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER

	2009-12-31		2009-12-31
Värdepapper, noterade	Antal	Verkligt värde	Upplupet - anskaffningsvärde
Svenska staten		136 518	132 615
Svenska bostadsinstitut		226 868	224 157
Svenska banker		10 022	10 000
Räntefond	14 136	44 108	37 993
		<b>417 516</b>	<b>404 765</b>

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

## NOT 14 FORDRINGAR AVSEENDE DIREKT FÖRSÄKRING

	2009-12-31	2008-12-31
Fordringar hos försäkringsagent	1 037	1 541
	<b>1 037</b>	<b>1 541</b>

## NOT 15 KATEGORIER AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER OCH DERAS VERKLIGA VÄRDEN

	Finansiella tillgångar*	Summa redovisat värde	Verkligt värde	2009-12-31 Anskaffningsvärde
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR</b>				
Aktier och andelar	207 364	207 364	207 364	187 487
<b>Obligationer och andra räntebärande värdepapper</b>				
Utlåning till kreditinstitut	4 257	4 257	4 257	4 257
Övriga finansiella placeringar	417 516	417 516	417 516	407 765
Fordringar	22 643	22 643	22 643	22 643
Upplupna intäkter	8 277	8 277	8 277	8 277
Icke finansiella tillgångar	335 624	335 624	335 624	335 624
<b>Summa</b>	<b>995 681</b>	<b>995 681</b>	<b>995 681</b>	<b>966 053</b>

\*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Tillgångar som bestäms tillhöra kategorin

**FINANSIELLA SKULDER**

	Finansiella skulder*	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder avseende direkt försäkring - försäkringsavtal	72	72	72
Skulder avseende återförsäkring - försäkringsavtal	8 304	8 304	8 304
Övriga skulder	4 829	4 829	4 829
Upplupna kostnader	1 992	1 992	1 992
Icke finansiella skulder	980 484	980 484	980 484
<b>Summa</b>	<b>995 681</b>	<b>995 681</b>	<b>995 681</b>

\*Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Skulder som bestäms tillhöra denna kategori

Alla finansiella instrument som bolaget innehar är noterade på en aktiv marknad och nivåttillhörighet enligt IFRS 7 är således Nivå 1.

## NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2009-12-31	2008-12-31
I beloppet ingår fordringar på koncernbolag	13 289	443

## NOT 17 MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 104	1 076
Nyanskaffningar	111	28
	<b>1 215</b>	<b>1 104</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-844	-691
Årets avskrivning enligt plan	-121	-153
	<b>-965</b>	<b>-844</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	250	260

## NOT 18 FÖRUTBETALDA ANSKAFFNINGSKOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda anskaffningskostnader < 2 års avskrivningstid	8 921	9 067
Förutbetalda anskaffningskostnader > 2 års avskrivningstid	24 192	24 183
	<b>33 113</b>	<b>33 250</b>

## NOT 19 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 20 OBESKATTADE RESERVER

	2009-12-31	2008-12-31
Säkerhetsreserv	58 325	32 500

## NOT 21 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVADRÖJANDE RISKER

	2009-12-31			2008-12-31		
	Brutto	Återförsäkrades andel	Netto	Brutto	Återförsäkrades andel	Netto
<b>Avsättning för ej intjänade premier</b>						
Ingående balans	651 742	272 184	379 558	561 940	234 293	327 647
Försäkringar tecknade under perioden	91 785	29 711	62 074	137 634	52 152	85 482
Intjänade premier under perioden	-45 494	-16 762	-28 732	-47 832	-14 261	-33 571
<b>Utgående balans</b>	<b>698 033</b>	<b>285 133</b>	<b>412 900</b>	<b>651 742</b>	<b>272 184</b>	<b>379 558</b>

	2009-12-31			2008-12-31		
	Brutto	Återförsäkrarens andel	Netto	Brutto	Återförsäkrarens andel	Netto
<b>Avsättning för kvardröjande risker</b>						
Ingående balans	1 400	-	1 400	1 000	-	1 000
Tidigare års avsättning som tagits till resultatet	-1 400	-	-1 400	-1 000	-	-1 000
Nya avsättningar under perioden	800	-	800	1 400	-	1 400
<b>Utgående balans</b>	<b>800</b>	<b>-</b>	<b>800</b>	<b>1 400</b>	<b>-</b>	<b>1 400</b>

## NOT 22 OREGLERADE SKADOR

	2009-12-31			2008-12-31		
	Brutto	Återförsäkrarens andel	Netto	Brutto	Återförsäkrarens andel	Netto
<b>Avsättning för oreglerade skador</b>						
IB Rapporterade skador	47 406	7 002	40 404	13 912	1 999	11 913
IB IBNR	3 530	431	3 099	2 510	215	2 295
IB Skadereglering	1 635	-	1 635	945	-	945
<b>Ingående balans</b>	<b>52 571</b>	<b>7 433</b>	<b>45 138</b>	<b>17 367</b>	<b>2 214</b>	<b>15 153</b>
Avsättning för skador som inträffat under innevarande år	38 811	8 443	30 368	45 650	6 534	39 116
Förändring av avsättning för skador som inträffat under tidigare år	-31 906	-3 888	-28 018	-10 446	-1 315	-9 131
<b>Utgående balans</b>	<b>59 476</b>	<b>11 988</b>	<b>47 488</b>	<b>52 571</b>	<b>7 433</b>	<b>45 138</b>
<b>varav</b>						
UB Rapporterade skador	55 886	11 588	44 298	47 406	7 002	40 404
UB IBNR	1 750	400	1 350	3 530	431	3 099
UB Skadereglering	1 840	-	1 840	1 635	-	1 635

## NOT 23 SKULDER AVSEENDE DIREKT FÖRSÄKRING

	2009-12-31	2008-12-31
Skulder till försäkringstagare	4	-
Skulder till försäkringsförmedlare	68	70
	<b>72</b>	<b>70</b>

## NOT 24 ÖVRIGA SKULDER

	2009-12-31	2008-12-31
I beloppet ingår skulder till koncernbolag med	322	447

## NOT 25 ÖVRIGA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2009-12-31	2008-12-31
Återförsäkrarens andel av Förutbetalda anskaffningskostnader	33 524	30 838
Förutbetalda provisionsintäkter	468	1 303
Övriga upplupna kostnader	1 524	1 262
	<b>35 516</b>	<b>33 403</b>

## NOT 26 FÖRVÄNTADE ÅTERVINNINGSTIDER FÖR TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	Högst 1 år	Längre än 1 år	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Aktier och andelar	42 000	165 363	207 363
Obligationer och räntebärande värdepapper	-	417 516	417 516
Återförsäkrarens andel av Försäkringstekniska avsättningar			
- Ej intjänade premier och kvardröjande risker	16 500	268 633	285 133
- Oreglerade skador	5 000	6 988	11 988
Fordringar avseende direkt försäkring	1 037	-	1 037
Fordringar avseende återförsäkring	5 820	-	5 820
Övriga fordringar	15 787	-	15 787
Materiella tillgångar	-	250	250
Kassa och bank	4 257	-	4 257
Förutbetalda kostnader och intäkter			
- Förutbetalda anskaffningskostnader	4 461	28 653	33 113
- Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 417	-	13 417
<b>Summa tillgångar</b>	<b>108 279</b>	<b>887 403</b>	<b>995 681</b>

	Högst 1 år	Längre än 1 år	Totalt
<b>SKULDER</b>			
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
- Ej intjänade premier och kvardröjande risker	53 400	645 433	698 833
- Oreglerade skador	28 500	30 976	59 476
- Utjämningsavsättning	700	500	1 200
Andra avsättningar	8 581	-	8 581
Skulder avseende direkt försäkring	72	-	72
Skulder avseende återförsäkring	8 304	-	8 304
Övriga skulder	4 830	-	4 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
- Återförsäkrarens andel av förutbetalda anskaffningskostnader	1 628	31 896	33 524
- Övriga upplupna kostnader	1 992	-	1 992
<b>Summa skulder och avsättningar</b>	<b>108 007</b>	<b>708 805</b>	<b>816 812</b>

## NOT 27 MEDELTALE ANSTÄLLDA SAMT LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Löner och ersättningar	5 385	4 625
Sociala kostnader	2 916	2 404
(varav pensionskostnader)	(940) <sup>1)</sup>	(681) <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> 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

	2009	2008
Jan-Peter Jonsson, styrelseordförande, 1 jan-1 aug 2008	–	11
Bo Antoni, styrelseordförande, 2 aug-23 okt 2008	–	8
Hans Wibom, styrelseordförande 24 okt 2008 -	37	18
Bo Antoni, ledamot	18	14
Eva Cederbalk, ledamot	–	19
Kerstin Grönvall, ledamot	18	–
Leif Ljungqvist, ledamot	8	–
Jan Persson, ledamot	18	19
Johan Skoglund, ledamot	18	19
Michael Thorén, ledamot	12	18
Kristina Westerståhl, ledamot	19	18
Övriga anställda	5 237	4 481
	<b>5 385</b>	<b>4 625</b>

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

## Medelantalet anställda

	2009-12-31	2008-12-31
Sverige	11	8
Varav män %	36	25

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 11.  
VD är anställd i moderbolaget, AB Bostadsgaranti. Samtliga anställda är kontors-tjänstemän.

## NOT 28 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	229	202
Andra uppdrag	27	50

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 25 mars 2009

Hans Wibom <i>Ordförande</i>	Bo Antoni
Kerstin Grönvall	Leif Ljungqvist
Jan Persson	Johan Skoglund
Kristina Westerståhl	Kåre Eriksson <i>Verkställande direktör</i>

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2009  
KPMG AB

Per Bergman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse - Dotterbolaget

Till bolagsstämman i Försäkrings AB Bostadsgaranti  
Org nr 516401-6684

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Försäkrings AB Bostadsgaranti för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna 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 revisions sed 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 räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 mars 2010  
KPMG AB

Per Bergman  
Auktoriserad revisor

# Styrelse

Ledamöter AB Bostadsgaranti samt Försäkrings AB Bostadsgaranti



**Leif Ljungqvist**  
 Departementssekreterare,  
 Näringsdepartementet  
 Född: 1971.  
 Ledamot sedan 2009-11-04



**Kristina Westerståhl**  
 Chef, Konsumenternas  
 Bank- och finansbyrå  
 Född: 1962.  
 Ledamot sedan 2008-04-16



**Kerstin Grönwall**  
 Miljöchef, KPA Pension  
 Född: 1948.  
 Ledamot sedan 2009-04-21



**Jan Persson**  
 Ekonomichef, PEAB Sverige AB  
 Född: 1957.  
 Ledamot sedan 2002-04-11



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



**Bo Antoni**  
 VD, Sveriges Byggindustrier  
 Född: 1948.  
 Ledamot sedan 2008-04-16.



**Hans Wibom**  
 Ordförande  
 Advokat  
 Född: 1949.  
 Ledamot sedan 2008-10-23.

[www.bostadsgaranti.se](http://www.bostadsgaranti.se)

Aktiebolaget Bostadsgaranti  
Box 26 029  
100 41 Stockholm  
E-post: [abo@bostadsgaranti.se](mailto:abo@bostadsgaranti.se)  
Tel: 08-545 047 00  
Fax: 08-545 047 27  
Org.nummer: 556071-9048  
Säte: Stockholm  
Besöksadress: Engelbrektskatan 5  
Stockholm

Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti  
Box 26 016  
100 41 Stockholm  
E-post: [fabo@bostadsgaranti.se](mailto:fabo@bostadsgaranti.se)  
Tel: 08-545 047 00  
Org.nummer: 516401-6684  
Säte: Stockholm  
Besöksadress: Engelbrektskatan 5  
Stockholm