

Styrelsen och verkställande direktören för

## **AB Bostadsgaranti**

Org nr 556071-9048

får härmed avge

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning - koncernen</b>	<b>6</b>
<b>Balansräkning - koncernen</b>	<b>7</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen</b>	<b>8</b>
<b>Kassaflödesanalys - koncernen</b>	<b>9</b>
<b>Resultaträkning - moderbolaget</b>	<b>10</b>
<b>Balansräkning - moderbolaget</b>	<b>11</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget</b>	<b>12</b>
<b>Kassaflödesanalys - moderbolaget</b>	<b>13</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>14</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>21</b>

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### *Koncernen*

Företag i koncernen är AB Bostadsgaranti (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 Bygginstrumenter äger moderbolaget med lika delar.

Garantigivningen avseende säkerheter enligt Bostadsrättslagen ökade under 2006 jämfört med föregående år och har under flera år visa en uppåtgående trend. Detta beror främst på fortsatt goda produktionssiffror och efterfrågan för bostadsrättslägenheter och en ökad andel insatser vid finansiering av sådana projekt. 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. Om fler aktörer väljer en alternativ lösning vilket vi har erfarenhet kan bli aktuellt, kan garantigivningen komma att gå ned. I förlängningen leder detta till en betydande intäktsminskning för bolaget.

Bolagets utbildningsverksamhet inom bostadsrättsområdet omfattar kurser riktade såväl till bostadsproducenter, styrelser i bostadsrättsföreningar som fastighetsmäklare. Under året genomfördes 26 kurstillfällen jämfört med 30 föregående år. Antalet deltagare vid kursverksamheten har dock varit konstant.

#### *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 småhus och bostadsrättslägenheter i småhus och i flerbostadshus som vid andra entreprenader.

Ingen av bolagets försäkringsprodukter är förnyelsebara.

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

**Resultat och ekonomisk ställning***Moderbolaget*

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 24 374 tkr (19 289 tkr). Ökningen jämfört med föregående år beror på ökat antal lämnade insatssäkerheter för bostadsrättsföreningar. Det finansiella nettot har minskat med 24 procent jämfört med föregående år.

Externa kostnader och kostnader för personal uppgick 9 903 tkr vilken ligger i nivå med föregående år.

Kostnader för täckande av skador har under året uppgått till 1 733 tkr (5 408 tkr). Avsättning för framtida skador har gjorts med 2 500 tkr (2 285 tkr).

*Försäkringsbolaget Bostadsgaranti*

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 39 753 tkr (9 317 tkr). Försäkringsrörelsens resultat uppgick till 23 427 tkr (-13 330 tkr) och återstående kapitalavkastning till 16 326 tkr (22 647 tkr).

Premieintäkter efter avgiven återförsäkring har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 29 834 tkr. Ökningen beror på den fortsatt goda byggvolymen i Sverige, färre aktörer på marknaden för byggförsäkring och förbättrad kundmottagning. Premieintäkten efter avgiven återförsäkring har ökat med 81%.

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

Försäkringsersättningar för egen räkning resulterade i ett positivt resultat pga upplösning av tidigare gjorda avsättningar för oreglerade skador.

Kapitalavkastningen överförd från finansrörelsen uppgick till 8 924 tkr (6 691 tkr). Ökningen är effekt av den ökade affärsvolymen.

Driftkostnaderna har ökat från föregående år och uppgick till 16 473 tkr. Ökningen beror framför allt på ökade administrationskostnader som följd av den ökade affärsvolymen.

Mottagen återförsäkringspremie består av aktiv återförsäkringsaffär. Inga skador har belastat den mottagna affären. Per 2006-07-01 har den genom avtal mottagna affären upphört. Därefter har endast fakultativ återförsäkring mottagits i begränsad omfattning.

*Finansiellt resultat - koncernen*

Marknadsvärdet på koncernens placeringstillgångar uppgick till 589 295 tkr vid årsskiftet. Fördelningen mellan de olika tillgångsslagen framgår av nedanstående tabell. Totalavkastningsprocenten för 2006 var 7 procent. Räntebärande tillgångar har en avkastning om totalt 1,4% procent och aktier och andelar 20%.

## Total kapitalavkastning

	Ingående marknadsvärde tkr	Netto- placering tkr	Värde- förändring tkr	Utgående marknadsvärde tkr
<b>Placeringslag</b>				
Räntebärande, svenska	331 519	113 354	-14 620	430 253
Aktiefonder, svenska	112 473	-13 119	12 930	112 284
Aktiefonder, utländska	48 138	-789	-591	46 758
Summa	492 130	99 446	-2 281	589 295
		Direkt- avkastning %	Total- avkastning %	
<b>Placeringslag</b>				
Räntebärande, svenska		0,7	1,4	
Aktiefonder, svensk marknad		2,8	25,8	
Aktiefonder, utländsk marknad		3,4	5,4	

*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.

**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.

Intresset för bolagets utbildningsverksamhet i form av företagsanknutna kurser och mäklarkurser är fortsatt gott.

*Försäkringsbolaget Bostadsgaranti*

Bolaget förväntas öka sin marknadsandel under 2007 vad avser byggförsäkringar för småhus pga minskat antal försäkringsgivare. Vi ser även en ökad efterfrågan på färdigställandeskydd, särskilt avseende nyproducerade småhus.

*Osäkerhetsfaktorer*

Under hösten 2006 förordnades en särskild utredare att utreda frågan om byggförsäkring och färdigställandeskydd enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring mm. Utredningen har utmynnat i rapporten "Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet", DS 2007:8, som avlämnades den 28 februari 2007. Utredningen föreslår att de nuvarande reglerna om byggförsäkring avskaffas. Istället ska det fortsättningsvis enbart finnas ett obligatoriskt skydd mot byggfel som begränsas till att gälla bostadsrättsföreningar och konsumenter vid nybyggnad, tillbyggnad och mycket omfattande ombyggnad av permanenta bostäder. Skyddet ska avse upphandlade tjänster och varor som upphandlas i samband med tjänster och gälla när entreprenören inte kan fullfölja sina normala åtaganden. Säkerheten föreslås bestå av en försäkring eller en bankgaranti om inte Kammarkollegiet medger annat.

Rapporten redovisar en beräknad total premievolyms om 550 msek för byggförsäkring och färdigställandeskydd. Med ett nytt system för säkerheter beräknas den årliga premievolyms för bostadsbyggandet kunna sänkas till 300 msek.

Efter en remissomgång och beredning av ärendet föreslås de nya reglerna kunna träda i kraft den 1 januari 2008. Försäkrings AB Bostadsgaranti kommer att lämna remissvar på rapporten. Bolaget kommer att ha beredskap för de eventuella produktförändringar som kan bli nödvändiga pga av ny lagstiftning.

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	106 720 441
Årets vinst	<u>16 746 060</u>
	123 466 501

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 8 000 kronor per aktie	16 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>107 466 501</u>
Summa	<u>123 466 501</u>

*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 försvarlig 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.

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

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01 - 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 - 2005-12-31</i>
Nettoomsättning		23 694	19 237
Övriga rörelseintäkter	2	1 373	1 654
		25 067	20 891
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-5 518	-9 442
Personalkostnader	1	-4 385	-4 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-84	-117
Upplösning/avsättning till garantifond		-2 500	-2 285
<b>Rörelseresultat</b>		12 580	4 286
Försäkringsbolagets tekniska resultat	4, 9	23 427	-13 330
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	39 717	11 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-390	-23
Orealiserade vinster på placeringstillgångar		-	33 507
Orealiserade förluster på placeringsstillgångar		-2 283	-
Avkastning överförd till försäkringsrörelsen		-8 924	-6 691
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		64 127	29 145
<b>Resultat före skatt</b>		64 127	29 145
Skatt på årets resultat	8	-17 048	-7 163
<b>Årets resultat</b>		47 079	21 982

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Inventarier	10	748	654
		748	654
Andra långfristiga fordringar	12	–	219
		–	219
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>748</b>	<b>873</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		91	175
Skattefordringar		–	1 439
Övriga fordringar		8 706	17 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	216 776	148 521
		225 573	167 289
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>	14	<b>589 295</b>	<b>492 130</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>18 644</b>	<b>8 098</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>833 512</b>	<b>667 517</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>834 260</b>	<b>668 390</b>

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
Aktiekapital		1 200	1 200
Bundna reserver		51 435	48 004
Fria reserver		94 823	78 695
Årets resultat		47 080	21 983
		<u>194 538</u>	<u>149 882</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	26 576	20 252
Garantifond	18	86 809	84 309
		<u>113 385</u>	<u>104 561</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörskulder		818	1 149
Skatteskulder		8 651	–
Skulder till koncernföretag		–	–
Övriga skulder		27 894	30 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	488 974	381 869
		<u>526 337</u>	<u>413 947</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>834 260</u>	<u>668 390</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>			
För försäkringstekniska avsättningar registerförda medel (f.e.r)		432 556	353 986
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Garantiförbindelser, enligt bolagets regler för småhus och bostadsrätter, med en sammanlagd produktionskostnad av	20	6 703 520	7 256 102
Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter		30 398 603	25 231 946
Utestående säkerheter för förskott		95 106	59 341
		<u>37 197 229</u>	<u>32 547 389</u>

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-01-01 - 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 - 2005-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	64 127	29 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-24 707	-37 098
	39 420	-7 952
Betald skatt	-633	1 439
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	38 787	-6 513
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-59 503	-61 131
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	103 739	170 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	83 023	102 426
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-314	-336
Förvärv av finansiella tillgångar	-574 142	-200 421
Avyttring av finansiella tillgångar	504 403	87 167
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-70 053	-113 590
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-2 424	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-2 424	-
<b>Årets kassaflöde</b>	10 546	-11 164
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 098	19 327
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18 644	8 098

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-01-01 - 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 - 2005-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	4 962	4 347
Erhållen ränta	2 858	920
Erlagd ränta	8	13
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	220	243
Rearesultat försäljning av finansiella tillgångar	-29 710	-6 119
Övriga upplösningar/avsättningar	2 500	2 285
Orealiserade vinster	2 283	-33 507
	-24 707	-37 098

**Resultaträkning - moderbolaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01</i>
		<i>- 2006-12-31</i>	<i>- 2005-12-31</i>
Nettoomsättning		23 694	19 237
Övriga rörelseintäkter	2	3 671	3 651
		<u>27 365</u>	<u>22 888</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	3	-6 645	-10 380
Personalkostnader	1	-5 556	-5 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-84	-117
Avsättning till garantifond		<u>-2 500</u>	<u>-2 285</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 580</b>	<b>4 286</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	6 355	3 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8	-23
Orealiserade vinster på placeringstillgångar		<u>5 447</u>	<u>11 578</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 374</b>	<b>19 829</b>
<b><i>Bokslutsdispositioner</i></b>			
Bokslutsdispositioner	7	<u>-2 495</u>	<u>-1 112</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 879</b>	<b>18 717</b>
Skatt på årets resultat	8	<u>-5 133</u>	<u>-4 176</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>16 746</b>	<b>14 541</b>

**Balansräkning - moderbolaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Inventarier	10	312	353
		312	353
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	11	75 000	75 000
		75 000	75 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 312</b>	<b>75 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		91	175
Skattefordringar		–	705
Övriga fordringar		453	1 877
Fordran på koncernföretag		119	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	723	724
		1 386	3 560
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>	14	<b>171 675</b>	<b>143 143</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>3 708</b>	<b>2 836</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>176 769</b>	<b>149 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>252 081</b>	<b>224 892</b>

**Balansräkning - moderbolaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
Aktiekapital (2 000 aktier)		1 200	1 200
Reservfond		240	240
Balanserad vinst eller förlust		106 720	94 604
Årets resultat		16 746	14 541
		<u>123 466</u>	<u>109 145</u>
		124 906	110 585
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder	16	8 005	5 510
		<u>8 005</u>	<u>5 510</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	6 666	5 141
Garantifond	18	86 809	84 309
		<u>93 475</u>	<u>89 450</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörskulder		265	448
Skatteskulder		1 961	–
Övriga skulder		3 878	1 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19 591	16 937
		<u>25 695</u>	<u>19 347</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		252 081	224 892

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget**

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	20		
Garantiförbindelser, enligt bolagets regler för småhus och bostadsrätter, med en sammanlagd produktionskostnad av		6 703 520	7 256 102
Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter		30 398 603	25 231 946
Utestående säkerheter för förskott		95 106	59 341
		<u>37 197 229</u>	<u>32 547 389</u>

**Kassaflödesanalys - moderbolaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-01-01 - 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 - 2005-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	24 374	19 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-6 814	-11 429
	17 560	8 400
Betald skatt	-942	1 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	16 618	10 092
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 469	555
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 385	-2 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	22 472	7 912
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43	-283
Förvärv av finansiella tillgångar	-31 793	-45 310
Avyttring av finansiella tillgångar	12 660	32 640
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-19 176	-12 953
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-2 424	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-2 424	-
<b>Årets kassaflöde</b>	872	-5 041
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 836	7 877
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	3 708	2 836

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-01-01 - 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 - 2005-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	1 683	1 536
Erhållen ränta	722	191
Erlagd ränta	8	13
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	84	117
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-2
Rearesultat försäljning av finansiella tillgångar	-3 950	-2 251
Orealiserade vinster	-5 448	-11 578
Övriga upplösningar/avsättningar	2 500	2 285
	-6 814	-11 429

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Dotterbolaget Försäkringsaktiebolaget Bostadsgarantis redovisning är upprättad enligt redovisningsprinciperna i Lagen om årsredovisning i Försäkringsföretag. Försäkringsrörelsens resultat har redovisats under särskild rubrik i resultaträkningen med hänvisning till specifikation i not 9. Balansräkningens rubricering i koncernredovisningen har anpassats till årsredovisningslagens uppställningsformer.

### 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 28% 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:

Koncernen

Moderbolaget

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier

5 år

5 år

#### *Likvida placeringar*

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

### Koncernredovisning

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

**Not 1 Anställda och personalkostnader****Medelantalet anställda**

	2006	varav män	2005	varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Totalt i moderbolaget	3	67%	3	67%
<b>Dotterföretag</b>				
Totalt i dotterföretag	9	22%	7	29%
Koncernen totalt	12	33%	10	40%

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2006		2005	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	2 124	1 568	1 920	1 506
(varav pensionskostnad)		(721)		(722)
Dotterföretag	3 794	2 501	3 147	2 103
(varav pensionskostnad)		(981)		(839)
Koncernen totalt	5 918	4 069	5 067	3 609
(varav pensionskostnad)		(1 702)		(1 561)

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 454 (f.å. 469) gruppen styrelse och VD.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 454 (f.å. 469) gruppen styrelse och VD.

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

	2006			
	VD	Styrelsens ordförande	Övrig styrelse	Övriga anställda
<b>Moderbolaget</b>				
Moderbolaget totalt	902	31	93	1 097
<b>Dotterföretag</b>				
Dotterföretag totalt	–	31	93	3 671
Koncernen totalt	902	62	186	4 768
	2005			
	VD	Styrelsens ordförande	Övrig styrelse	Övriga anställda
<b>Moderbolaget</b>				
Moderföretag totalt	874	40	120	1 046
<b>Dotterföretag</b>				
Dotterföretag totalt	–	40	120	2 987
Koncernen totalt	874	80	240	4 033

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**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Intäkter från kursverksamheten	1 330	1 503
Övrigt	43	151
	<u>1 373</u>	<u>1 654</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Intäkter från kursverksamheten	1 330	1 503
Intäkter från koncernföretag	2 297	1 998
Övrigt	44	3 149
	<u>3 671</u>	<u>3 651</u>

**Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	Koncern	Moderbolag
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	397	114
Andra uppdrag	181	72

**Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Inventarier	-220	654
	<u>-220</u>	<u>-654</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Inventarier	-84	-117
	<u>-84</u>	<u>-117</u>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter och utdelningar	7 812	1 726
Realisationsvinster avyttrade aktier	14 305	659
Realisationsvinster avyttrade obligationer	15 787	1 603
Övrigt	1 813	7 408
	<u>39 717</u>	<u>11 396</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntintäkter och utdelningar	2 405	1 726
Realisationsvinster avyttrade aktier	3 950	659
Realisationsvinster avyttrade obligationer	–	1 603
	<u>6 355</u>	<u>3 988</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-8	-13
Realisationsförlust avyttring övriga värdepapper	-382	-10
	<u>-390</u>	<u>-23</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-8	-13
Realisationsförlust avyttring övriga värdepapper	-	-10
	<u>-8</u>	<u>-23</u>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2006	2005
Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 285	-1 112
Periodiseringsfond, årets återföring	1 790	-
	<u>-2 495</u>	<u>-1 112</u>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-10 724	-934
Uppskjuten skatt (spec nedan)	-6 324	-5 918
	<u>-</u>	<u>-311</u>
	<u>-17 048</u>	<u>-7 163</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skatt	-3 608	-934
Uppskjuten skatt (spec nedan)	-1 525	-3 242
	<u>-5 133</u>	<u>-4 176</u>

**Årets uppskjutna skattekostnad**

<i>Koncernen</i>		
Uppskjuten skattekostnad avseende förändring i temporära skillnader	-6 324	-9 382
Uppskjuten skatteintäkt avseende ökning av underskottsavdrag	-	3 464
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	<u>-6 324</u>	<u>-5 918</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Uppskjuten skattekostnad avseende förändring i temporära skillnader	-1 525	-3 242
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	<u>-1 525</u>	<u>-3 242</u>

**Not 9 Försäkringsrörelsens resultaträkning i sammandrag**

	2006	2005
Premieinkomst	167 261	155 822
Premie för avgiven återförsäkring	-67 806	-56 652
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker	-69 621	-82 654
<i>Premieintäkt för egen räkning</i>	29 834	16 516
Kapitalavkastning i försäkringsrörelsen	8 924	6 691
Försäkringsersättningar f.e.r	2 882	-21 667
Driftskostnader	-16 204	-14 870
<b>Försäkringsrörelsens tekniska resultat</b>	<b>23 427</b>	<b>-13 330</b>
Återstående kapitalavkastning	16 326	22 647
<b>Resultat före skatt</b>	<b>39 753</b>	<b>9 317</b>
Bokslutsdispositioner	-10 000	–
Skatt på årets resultat	-8 415	-2 676
<b>Årets resultat</b>	<b>21 338</b>	<b>6 641</b>

**Not 10 Inventarier**

	Koncern	Moderbolag
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 160	1 454
Nyanskaffningar	314	43
Avyttringar och utrangeringar	–	–
	2 474	1 497
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 506	-1 101
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-220	-84
	-1 726	-1 185
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>748</b>	<b>312</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	75 000	75 000
	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**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti, 516401-6684, Stockholm	6 000	100,0	75 000
			75 000

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	219	–
Reglerade fordringar	-219	–
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
Förutbetalda anskaffningskostnader	26 089	–
Återförsäkrares andel av avsättning för ej intjänade premier	184 165	–
Återförsäkrares andel av avsättning för oreglerade skador	750	–
Övriga poster	5 772	723
	<b>216 776</b>	<b>723</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

<i>Specifikation av värdepapper</i>	<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
	<i>Börsvärde eller motsv</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>Börsvärde eller motsv</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>
Börsnoterade aktier	159 042	112 464	52 093	35 519
Räntebärande värdepapper	430 253	422 424	119 582	112 347
	<b>589 295</b>	<b>534 888</b>	<b>171 675</b>	<b>147 866</b>

**Not 15 Eget kapital**

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fria reserver</i>
<i>Koncernen</i>			
Vid årets början	1 200	48 004	100 678
Utdelning			-2 424
Övriga fonder		3 431	-3 431
Årets resultat			47 080
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 200</b>	<b>51 435</b>	<b>141 903</b>
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<i>Moderbolaget</i>			
Vid årets början	1 200	240	109 144
<i>Disposition enl bolagsstämmbeslut</i>			
Utdelning			-2 424
Årets resultat			16 746
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 200</b>	<b>240</b>	<b>123 466</b>

**Not 16 Periodiseringsfonder**

	2006-12-31	2005-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2001	–	1 790
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2002	2 608	2 608
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2006	1 112	1 112
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2007	4 285	–
	<u>8 005</u>	<u>5 510</u>

**Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Koncernen</i>		
Uppskjuten skatt avseende obesattade reserver	11 341	7 843
Uppskjuten skatt avseende orealiserade vinster	15 234	12 409
	<u>26 575</u>	<u>20 252</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Uppskjuten skatt	6 666	5 141

**Not 18 Garantifond**

	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
Vid årets början	84 309	84 309
Avsättning under året	2 500	2 500
	<u>86 809</u>	<u>86 809</u>

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

Garantifondsmedel tas i anspråk för kostnader till konkurser till den del de inte täcks genom att säkerheter och depositioner tas i anspråk

Bolaget har per 2006-12-31 åtaganden, avseende konkursföretag, för totalt 120 lägenheter med produktionsgaranti och/eller ansvarsutfästelse.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
Upplupna administrationsbidrag	10 949	10 949
Upplupna personalrelaterade kostnader	842	364
Förutbetalda provisionsintäkter	21 112	–
Avsättning för ej intjänade premier	441 106	–
Avsättning för oreglerade skador	6 192	–
Övriga poster	8 773	8 278
	<u>488 974</u>	<u>19 591</u>

**Not 20 Ansvarsförbindelser**

---

Produktionskostnaden, 6 704 miljoner kronor, fördelar sig enligt följande:

83% avser objekt med 10-årsgaranti där ansvarsutfästelsen trätt i kraft. Resterande 17% 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 Gerling Allgemeine Versicherungs AG.

Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter omfattar 30 399 miljoner kronor.

Av detta belopp avser 4% säkerheter som är 10 år eller äldre, 37% avser säkerheter som som är mellan 4 - 10 år och resterande 59% 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 22 mars 2007**

Jan-Peter Jonsson  
*Ordförande*

Eva Cederbalk

Jan Persson

Åke Rådberg

Maria Sedolin

Johan Skoglund

Michael Thorén

Kåre Eriksson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den            mars 2007  
KPMG

Per Bergman  
*Auktoriserad revisor*