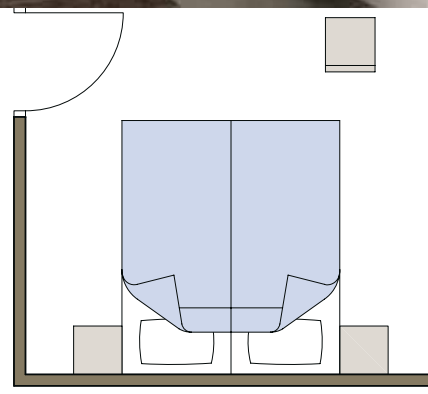
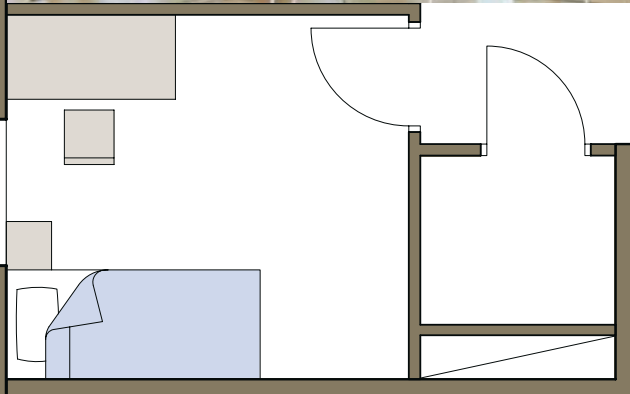


Koncernredovisning 2008



AB BOSTADS GARANTI

BALKONG



Innehåll

Verksamhet	3
Året i korthet	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	25
Resultaträkning - Dotterbolaget	26
Balansräkning - Dotterbolaget	27
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Dotterbolaget	28
Redogörelse för förändringar i bolagets eget kapital	29
Kassaflödesanalys - Dotterbolaget	29
Resultatanalys 2008 - Dotterbolaget	30
Noter - Dotterbolaget	31
Revisionsberättelse - Dotterbolaget	42
Styrelse	43



Verksamhet

Försäkringar och garantier

Försäkrings AB Bostadsgaranti, som är ett helägt dotterbolag till AB Bostadsgaranti, har varit verksam sedan år 2000.

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

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

Året i korthet

Den märkbara nedgången i bostadsbyggandet har påverkat tecknandet av de försäkringsprodukter och säkerheter som Bostadsgaranti tillhandahåller. Det faktum att vi också förändrat grunderna för vilka tekniska förutsättningar som skall gälla vid tecknandet av byggförsäkringar har påverkat årsvolymen.

En hållbarhetsredovisning för 2008 i enlighet med Global Reporting Initiative(GRI):s riktlinjer har skapats som publiceras i ett separat dokument och på vår hemsida.

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.

Vi har förstärkt vår organisation med nya medarbetare under året. Genom fortsatta friskvårdssatsningar och personalens omvårdnad vill vi stärka vårt team och på så sätt ha en motiverad organisation med kundnyttan som mål! Vi tog ett nytt försäkringssystem i drift vid halvårsskiftet 2008, där arbetet med justeringar och utveckling fortsätter under 2009.

Vi har under året också samverkat internationellt för att vara informerade om de förändringar som snabbt sker, främst inom ramen för det europeiska samarbetet kring konsumentskydd för bostadskonsumenter.



Ordföranden har ordet

”Bolagets verksamhet utgör en viktig länk i landets byggnadssektor, inte minst såvitt avser bostadsproduktion.”



Efter att ha blivit invald i styrelsen i slutet av oktober 2008 och samtidigt vald till styrelsens ordförande har det varit intressant och stimulerande att sätta mig in i bolagets historia och verksamhet. Bolagets verksamhet utgör en viktig länk i landets byggnadssektor, inte minst såvitt avser bostadsproduktion. Även om verksamheten är föga känd bland allmänheten så har jag kunnat konstatera att bolaget har ett grundmurat gott rykte i branschen och främst bland dess kunder.

Svag efterfrågan på bostäder

När jag tillträdde som ordförande hade större delen av 2008 passerat och den nedgång i efterfrågan på bolagets produkter som hade skett successivt under året accelererade kraftigt under fjärde kvartalet. Det finns anledning att tro att byggkonjunkturen kommer att vara fortsatt svag under 2009 även om det redan nu kan finnas tecken på en ökad efterfrågan på bostäder i vart fall i och kring de större städerna. Den svaga konjunkturen innebär naturligtvis en utmaning för bolaget, dess ledning och styrelse, då det finns begränsade möjligheter att påverka den totala efterfrågan. Marknadssidan får i stället inrikta sig på att ta marknadsandelar alternativt hitta nya produkter eller tjänster att tillhandahålla. Samtidigt ges möjlighet att reflektera över hur verksamheten kan förbättras såväl på kort som på lång sikt. I den mån handläggningsarbetet minskar i omfattning ges utrymme för att ägna mer tid åt marknadsföring, utbildning och andra kompetenshöjande åtgärder samt för att se över de datasystem och andra hjälpmedel som bolaget är beroende av. Ökat fokus bör också läggas på att utvärdera de risker som kan finnas i bolagets försäkringsverksamhet och hur dessa påverkas av den konjunktur som vi lever i.

Starkt ägande

I detta läge är det tryggt att ha starka ägare som även i en vikande konjunktur kan se långsiktigt på verksamheten och dess potential. Det känns också bra att ha en erfaren ledning och personal i bolaget som varit med om tidigare konjunkturedgångar och som bär med sig viktiga erfarenheter från dessa.

Även om bolaget inte är noterat och endast har två aktieägare söker styrelsen så långt möjligt tillämpa svensk bolagsstyrningskod samt även statens ägarpolicy. Det utförs årligen en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete i avsikt att se vilka förbättringsmöjligheter som kan finnas. Årligen prövas också styrelsens arbetsordning och instruktionen för verkställande direktören för att anpassa dessa till eventuella förändringar i verksamheten.

Under den korta tid som jag haft förmånen att arbeta i styrelsen har jag lärt känna och förstått att uppskatta den stora kompetens och bredd som finns inom styrelsen och bolaget. Jag ser fram emot att tillsammans med styrelsen och bolagets personal arbeta för att utveckla bolagets verksamhet och tillhandahålla ett brett utbud av produkter och tjänster som nuvarande och potentiella kunder efterfrågar.

Stockholm i mars

Hans Wibom
Ordförande



VD har ordet

”I dialog med ägarna får vi i förändringstider se över vår produktportfölj och utbudet av våra tjänster”



En märkbar men måttlig avmattning i bostadsbyggandet det första halvåret 2008, som under årets sista kvartal övergick i en kraftig nedgång av påbörjade bostäder påverkar naturligtvis ett bolag vars huvudsakliga verksamhet är försäkringsprodukter för byggbranschen. Särskilt märktes nedgången i form av betydligt färre nystartade bostadsrättsprojekt. Förändrade förutsättningar för tecknande av byggförsäkring, skapande av företagsegna lösningar hos bostadsproducerande bolag och en ökad konkurrens har också påverkat årets premieintäkt. Vår nuvarande verksamhet är präglad av att omgungorna går dåligt, så har vi få karuseller att lita till.

De förändrade förutsättningar för tecknade av byggförsäkringar som nämns ovan avser införande av restriktioner, som bolaget i samråd med berörda återförsäkrare, införde per den 1 juli 2008 och som reviderades den 1 november 2008, och som berör under vilka förutsättningar som bolaget tecknar byggförsäkring för hus med putsade fasader.

Lagändring kring konsumentskydd uteblev

Några lagändringar i reglerna kring konsumentskydd för småhusproduktion genomfördes inte 2008 men kan dock komma 2009. Kombinerat med en svag byggkonjunktur förutser vi att sådana ändringar i konsumentskyddet kan komma att innebära väsentligt förändrade premieintäkter.

Medarbetare och friskvård

På grund av pensionsavgång och personalförstärkning har vi under året haft en högre personalomsättning än vad som varit vanligt inom bolaget. Under året har vi förstärkt vår skaderegleringsavdelning och även anställt två nya underwriters. Vi fortsätter vår satsning på friskvård samt arbetar för att Bostadsgaranti skall vara en attraktiv och trygg arbetsplats.

Moderbolaget

Bolaget har under året medverkat i 55 bostadsrättsprojekt med säkerheter. Intresset för bolagets kurser är fortsatt högt. Omstruktureringar hos bostadsproducenterna gör att utbildningsbehov fortsatt finns för personal som tidigare haft andra uppgifter inom bolagen.

Resultatet

Minskade premieintäkter och försäkringsersättningar som ökat i en snabbare takt än förväntat gör att försäkringsrörelsens resultat är negativt. Även det totala årsresultatet är därmed negativt. Årets driftskostnader har ökat något sedan föregående år, främst beroende på kostnader för utveckling av nytt försäkringssystem.

I dialog med ägarna får vi i förändringstider se över vår produktportfölj och utbudet av våra tjänster. Genom inarbetade rutiner och duktiga medarbetare har vi redan i dag betydligt förkortat handläggningstiderna avseende ansökningar från konsumenter. Detta betyder snabbare avslut och därmed fler accepter. Vi har sökt förbereda oss på förändringar rörande fullgörande- och byggförsäkringar som de nya reglerna om ägarlägenheter kan komma att medföra. Vi bevakar utvecklingen och utbildar vår personal i syfte att kunna vara en trovärdig part vid denna typ av produktion. Om gungorna minskar så avser vi att satsa på fler karuseller!

Stockholm i mars

Kåre Eriksson
VD och koncernchef



Förvaltningsberättelse - Koncernen

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 Byggingustrier äger moderbolaget med lika delar.

Garantigivningen avseende säkerheter enligt Bostadsrättslagen ökade under 2008 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. 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 betydande intäktsminskning för bolaget.

Bolagets utbildningsverksamhet inom bostadsrättsområdet omfattar kurser riktade såväl till bostadsproducenter, styrelser i bostadsrättsföreningar som fastighetsmäklare. Under året genomfördes 24 kurstillfällen.

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 egna 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 -3 238 tkr (19 711 tkr). Minskningen jämfört med föregående år beror främst på en värdenedgång av de finansiella placeringarna, färre garantiprojekt, men också på ett ökat skadeutfall. Det finansiella nettot har minskat från 1 443 tkr 2007 till -7 875 tkr 2008.

Externa kostnader uppgick till 19 522 tkr vilket ligger betydligt högre än föregående år. Detta förklaras av att kostnader för täckande av skador under året har uppgått till 14 374 tkr (2 905 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 grupp-husområden inkommit. Dessa är att hänföra till årgångarna 1998 och 1999. För närvarande 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 minskat till 6 575 tkr (7 214 tkr).

Försäkringsbolaget Bostadsgaranti

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -36 276 tkr (325 tkr). Försäkringsrörelsens resultat uppgick till -16 130 tkr (5 900 tkr) och återstående kapitalavkastning till -20 146 tkr (-5 575 tkr).



Premieintäkter efter avgiven återförsäkring ligger på ungefär samma nivå jämfört med föregående år och uppgick till 33 171 tkr.

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

Försäkringsersättningar för egen räkning har under året ökat jämfört med föregående år och uppgick till -43 478 tkr. Årets avvecklingsresultat gav ett positivt resultat på 300 tkr.

Kapitalavkastningen överförd från finansrörelsen uppgick till 14 997 tkr (11 067 tkr). Ökningen är effekt av den ökade affärsvolymen.

Driftskostnaderna har ökat från föregående år och uppgick till 20 820 tkr. Ökningen beror dels på ökade administrationskostnader som följd av den ökade affärsvolymen dels på 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 690 138 tkr vid årsskiftet. Fördelningen mellan de olika tillgångsslagen framgår av nedanstående tabell. Totalavkastningsprocenten för 2008 var -2,9 procent. Räntebärande tillgångar har en avkastning om totalt 7,9 procent och aktier och andelar -33,9 procent.

Total kapitalavkastning

Placeringslag	Ingående marknadsvärde tkr	Netto placering tkr	Värdeförändring tkr	Utgående marknadsvärde tkr
Räntebärande, svenska	484 398	-9 075	15 929	491 252
Aktiefonder, svenska	105 647	68 396	-54 740	119 303
Aktiefonder, utländska	49 922	25 217	-20 577	54 562
Övrigt	17 153	9 876	-2 008	25 021
Summa	657 120	94 414	-61 396	690 138

Placeringslag	Direktavkastning %	Totalavkastning %
Räntebärande, svenska	4,3	7,9
Aktiefonder, svensk marknad	5,0	-40,1
Aktiefonder, utländsk marknad	4,8	-20,4
Övrigt	0,6	-11,4

Ränte- och marknadsrisker

Inom ramen för bolagens placeringspolicy 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 få en minskad marknadsandel under 2009 vad gäller byggförsäkringar. Bostadsproducenter med egna captivelösningar gör att en del av marknaden inte handlas upp, utan styrs till det egna försäkringsbolaget.

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.

Osäkerhetsfaktorer

De förändringar i lagen 1993:320 om byggförsäkring som allmänt förväntades komma under 2008 har ännu inte realiserats. Hur eventuella förändringar 2009 kommer att påverka marknaden råder fortfarande oklarhet kring.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	111 200 239
Årets vinst	-2 722 165
Summa	108 478 074

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	108 478 074
Summa	108 478 074

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



Resultaträkning Koncernen

(TKR)	Not	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Nettoomsättning		24 789	31 749
Övriga rörelseintäkter	2	2 053	1 761
		26 842	33 510
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-18 466	-7 117
Personalkostnader	1	-5 384	-6 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-87	-82
Avsättning till garantifond		1 732	-2 000
Rörelseresultat		4 637	18 271
Försäkringsbolagets tekniska resultat	10	-16 130	5 900
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	56 111	24 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 739	-7 401
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	7	-61 396	-10 191
Avkastning överförd till försäkringsrörelsen		-14 997	-11 067
Resultat efter finansiella poster		-39 514	20 036
Resultat före skatt		-39 514	20 036
Skatt på årets resultat	9	9 351	-5 204
Årets resultat		-30 163	14 832



Balansräkning - Koncernen

(TKR)	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	11	500	652
		500	652
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		4 518	–
Summa anläggningstillgångar		5 018	652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		189	56
Övriga fordringar	19	27 824	5 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	327 519	273 340
		355 532	279 365
Kortfristiga placeringar	14	690 138	657 120
Kassa och bank		13 063	21 878
Summa omsättningstillgångar		1 058 733	958 363
SUMMA TILLGÅNGAR		1 063 751	959 015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		1 200	1 200
Bundna reserver		33 079	32 321
Fria reserver		151 849	145 017
Årets resultat		-30 163	14 832
		155 965	193 370
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	11 718	24 857
Garantifond	18	87 078	88 809
Avsättning för oreglerade skador	19	86 289	23 977
		185 085	137 643
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 565	1 587
Skatteskulder		3 491	687
Övriga skulder		15 085	18 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	699 560	607 241
		722 701	628 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 063 751	959 015



Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Koncernen

(TKR)	Not	2008-12-31	2007-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER			
För försäkringstekniska avsättningar registerförda medel (f.e.r)		428 180	350 713
ANSVARSFÖRBINDELSER			
	21		
Garantiförbindelser, enligt bolagets regler för småhus och bostadsrätter, med en sammanlagd produktionskostnad av		4 952 419	5 747 823
Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter		42 625 311	38 015 703
Utestående säkerheter för förskott		299 871	231 051
		47 877 601	43 994 577

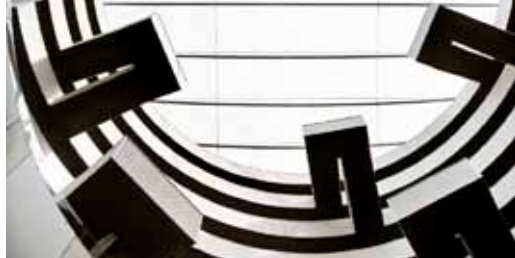
Kassaflödesanalys - Koncernen

(TKR)	2008-12-31	2007-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-39 514	20 036
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	42 569	11 401
	3 055	31 437
Betald skatt	-7 218	-14 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 163	16 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-59 507	-51 075
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	138 291	130 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 621	96 365
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88	-137
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 476 627	-1 539 753
Avyttring av finansiella tillgångar	1 401 279	1 462 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 436	-77 131
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-8 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 000	-16 000
Årets kassaflöde	21 878	18 644
Likvida medel vid årets början	-8 815	3 234
Likvida medel vid årets slut	13 063	21 878



Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - Koncernen

(TKR)	2008-12-31	2007-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	15 027	5 028
Erhållen ränta	14 719	11 476
Erlagd ränta	34	12
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	240	233
Rearesultat försäljning av finansiella tillgångar	-19 067	-1 021
Övriga avsättningar	-	2 000
Orealiserade förluster	61 396	10 189
	42 569	11 401



Resultaträkning - Moderbolaget

(TKR)	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Nettoomsättning		24 789	31 749
Övriga rörelseintäkter	2	4 300	3 972
		29 089	35 721
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-19 522	-8 157
Personalkostnader	1	-6 575	-7 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-87	-82
Avsättning till garantifond		1 732	-2 000
Rörelseresultat		4 637	18 268
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	26 374	7 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 742	-30
Orealiserade förluster/vinster på placeringstillgångar	7	-29 507	-5 968
Resultat efter finansiella poster		-3 238	19 711
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	8	-	-4 052
Resultat före skatt		-3 238	15 659
Skatt på årets resultat	9	516	-3 925
Årets resultat		-2 722	11 734



Balansräkning - Moderbolaget

(TKR)	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	11	240	266
		240	266
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	75 000	75 000
Uppskjuten skattefordran		3 068	–
		78 068	75 000
Summa anläggningstillgångar		78 308	75 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		189	56
Övriga fordringar		20 011	2 407
Fordran på koncernföretag		4	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 625	900
		21 829	3 363
Kortfristiga placeringar	14	157 699	165 988
Kassa och bank		2 356	7 838
Summa omsättningstillgångar		181 884	177 189
SUMMA TILLGÅNGAR		260 192	252 455



(TKR)	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital (2 000 aktier)		1 200	1 200
Reservfond		240	240
Balanserad vinst eller förlust		111 200	107 467
Årets resultat		-2 722	11 734
		109 918	120 641
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	16	12 057	12 057
		12 057	12 057
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	-	4 995
Garantifond	18	87 078	88 809
Avsättning för oreglerade skador	19	33 718	6 610
		120 796	100 414
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		336	226
Skulder till koncernföretag		-	6
Skatteskulder		3 490	1 613
Övriga skulder		579	1 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 016	16 282
		17 421	19 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 192	252 455

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Moderbolaget

(TKR)	Not	2008-12-31	2007-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER			
		Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER			
	21		
Garantiförbindelser, enligt bolagets regler för småhus och bostadsrätter, med en sammanlagd produktionskostnad av		4 952 419	5 747 823
Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter		42 625 311	38 015 703
Utestående säkerheter för förskott		299 871	231 051
		47 877 601	43 994 577



Kassaflödesanalys - Moderbolaget

(TKR)	2008-12-31	2007-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 238	19 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	16 721	2 160
	13 483	21 871
Betald skatt	-5 670	-5 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 813	15 927
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 287	328
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	7 399	-1 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 925	14 556
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62	-36
Förvärv av finansiella tillgångar	-465 843	-25 997
Avyttring av finansiella tillgångar	457 498	31 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 407	5 574
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-8 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 000	-16 000
Årets kassaflöde	7 838	3 708
Likvida medel vid årets början	-5 482	4 130
Likvida medel vid årets slut	2 356	7 838

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - Moderbolaget

(TKR)	2008-12-31	2007-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	8 448	1 388
Erhållen ränta	471	141
Erlagd ränta	12	12
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	87	82
Rearesultat försäljning av finansiella tillgångar	-12 873	-5 890
Realiserade förluster/ -vinster	29 507	5 968
Övriga avsättningar	-	2 000
	16 721	2 160



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

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% 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

Placeringstillgångarna värderas i enlighet med årsredovisningslagen till verkligt värde på balansdagen. Förvärv och avyttringar av placeringstillgångar 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 Ansvarutfästelser 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% av rösttalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4.

NOT 1 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda

	2008	varav män %	2007	varav män %
Moderbolaget				
Styrelse inkl VD	8	75	8	75
Övriga anställda	2	50	2	50
Totalt i moderbolaget	10	70	10	70
Dotterföretag				
Styrelse	7	71	7	71
Övriga anställda	8	25	9	22
Totalt i dotterföretag	15	47	16	44
Koncernen totalt	25	48	26	54
varav styrelse och VD	15	73	15	73

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008		2007	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	2 333	1 835	2 224	3 125
(varav pensionskostnad)		(835) ¹⁾		(1 929) ¹⁾
Dotterföretag	4 625	2 404	3 636	2 285
(varav pensionskostnad)		(681)		(858)
Koncernen totalt	6 958	4 655	5 860	5 410
(varav pensionskostnad)		(1 516) ²⁾		(2 787) ²⁾

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 573 (f.å. 1 663) gruppen styrelse och VD.

²⁾ Av koncernens pensionskostnader avser 573 (f.å. 1 663) gruppen styrelse och VD.



Löner och andra ersättningar för ledande befattningshavare och övriga anställda

	2008			
	VD	Styrelsens ordförande	Övrig styrelse	Övriga anställda
Moderbolaget				
Moderbolaget totalt	1 038	37	107	1 151
Dotterföretag				
Dotterföretag totalt	–	37	107	4 481
Koncernen totalt	1 038	74	214	5 632

	2007			
	VD	Styrelsens ordförande	Övrig styrelse	Övriga anställda
Moderbolaget				
Moderbolaget totalt	965	34	102	1 123
Dotterföretag				
Dotterföretag totalt	–	34	102	3 500
Koncernen totalt	965	68	204	4 623

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

	2008	2007
Koncernen		
Intäkter från kursverksamheten	1 720	1 653
Övrigt	333	108
	2 053	1 761
Moderbolaget		
Intäkter från kursverksamheten	1 720	1 653
Intäkter från koncernföretag	2 247	2 211
Övrigt	333	108
	4 300	3 972

NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	2008	
	Koncern	Moderbolag
KPMG		
Revisionsuppdrag	336	134
Andra uppdrag	25	-25

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2008	2007
Koncernen		
Inventarier	-240	-233
	-240	-233
Moderbolaget		
Inventarier	-87	-82
	-87	-82

NOT 5 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2008	2007
Koncernen		
Ränteintäkter och utdelningar	29 746	16 504
Realisationsvinster avyttrade aktier	15 350	4 577
Realisationsvinster avyttrade obligationer	11 015	3 443
	56 111	24 524
Moderbolaget		
Ränteintäkter och utdelningar	8 919	1 530
Realisationsvinster avyttrade aktier	15 350	4 577
Realisationsvinster avyttrade obligationer	2 105	1 334
	26 374	7 441

NOT 6 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2008	2007
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-438	-12
Realisationsförlust avyttring aktier	-4 583	–
Realisationsförlust avyttring övriga värdepapper	-2 718	-7 389
	-7 739	-7 401
Moderbolaget		
Räntekostnader, övriga	-159	-12
Realisationsförlust avyttring aktier	-4 583	–
Realisationsförlust avyttring övriga värdepapper	–	-18
	-4 742	-30



NOT 7 OREALISERADE VINSTER OCH FÖRLUSTER PÅ PLACERINGSTILLGÅNGAR

	2008	2007
Koncernen		
Aktier och andelar	-75 317	-10 884
Obligationer och andra räntebärande tillgångar	15 929	640
Övrigt	-2 008	53
	-61 396	-10 191
Moderbolaget		
Aktier och andelar	-19 586	-6 184
Obligationer och andra räntebärande tillgångar	-7 913	163
Övrigt	-2 008	53
	-29 507	-5 968

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2008	2007
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-6 660
Periodiseringsfond, årets återföring	-	2 608
	-	-4 052

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2008	2007
Koncernen		
Aktuell skatt	-7 548	-6 922
Uppskjuten skatt (spec nedan)	16 899	1 718
	9 351	-5 204
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-7 548	-5 596
Uppskjuten skatt (spec nedan)	8 063	1 671
	516	-3 925

Årets uppskjutna skattekostnad

	2008	2007
Koncernen		
Uppskjuten skattekostnad avseende förändring i temporära skillnader	16 899	1 718
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	16 899	1 718
Moderbolaget		
Uppskjuten skattekostnad avseende förändring i temporära skillnader	8 063	1 671
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	8 063	1 671

NOT 10 FÖRSÄKRINGSRÖRELSENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2008	2007
Premieinkomst	137 634	164 808
Premie för avgiven återförsäkring	-52 152	-62 032
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker	-52 311	-73 715
Premieintäkt för egen räkning	33 171	29 061
Kapitalavkastning i försäkringsrörelsen	14 997	11 067
Försäkringsersättningar f.e.r	-43 478	-15 587
Driftskostnader	-20 820	-20 650
Förändring i Utjämningsavsättning	-	2 009
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	-16 130	5 900
Återstående kapitalavkastning	-20 146	-5 575
Resultat före skatt	-36 276	325
Skatt på årets resultat	8 835	-144
Årets resultat	-27 441	181

NOT 11 INVENTARIER

	2008-12-31	
	Koncern	Moderbolag
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 275	1 199
Nyanskaffningar	89	61
Avyttringar och utrangeringar	-5	-5
	2 359	1 255
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 624	-933
Avyttringar och utrangeringar	5	5
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-240	-87
	-1 859	-1 015
Planenligt restvärde vid årets slut	500	240

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	75 000	75 000
Bokfört värde vid årets slut	75 000	75 000

Spec av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar (st)	Andel i %	Bokfört värde
Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti, 516401-6684, Stockholm	60 000	100,0	75 000
			75 000



NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2008-12-31	
	Koncern	Moderbolag
Upplupna inkomsträntor	8 396	622
Förutbetalda anskaffningskostnader	33 250	-
Återförsäkrarens andel av avsättning för ej intjänade premier	272 184	-
Återförsäkrarens andel av avsättning för oreglerade skador	7 433	-
Övriga poster	6 256	1 003
	327 519	1 625

NOT 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2008-12-31			
	Koncern		Moderbolag	
Specifikation av värdepapper	Börsvärde eller motsv	Anskaffningsvärde	Börsvärde eller motsv	Anskaffningsvärde
Börsnoterade aktier och andelar	173 865	213 435	41 115	50 259
Räntebärande värdepapper	491 252	466 853	91 563	92 079
Övrigt	25 021	27 029	25 021	27 029
	690 138	707 317	157 699	169 367

NOT 15 EGET KAPITAL

	2008-12-31		
	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncernen			
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	1 200	32 321	159 849
Justering av bunden reserv	-	758	-
Vid årets början	1 200	33 079	159 849
<i>Disposition enligt bolagsstämmbeslut</i>			
Utdelning	-	-	-8 000
Årets resultat	-	-	-30 163
Vid årets slut	1 200	33 079	121 686
Moderbolaget			
Vid årets början	1 200	240	119 200
<i>Disposition enligt bolagsstämmbeslut</i>			
Utdelning	-	-	-8 000
Årets resultat	-	-	-2 722
Vid årets slut	1 200	240	108 478

NOT 16 PERIODISERINGSFONDER

	2008-12-31	2007-12-31
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
	12 057	12 057

NOT 17 AVSÄTTNINGAR FÖR UPPSKJUTEN SKATT

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	11 718	12 476
Uppskjuten skatt avseende realiserade vinster	-	12 381
	11 718	24 857
Moderföretaget		
Uppskjuten skatt	-	4 995

NOT 18 GARANTIFOND

	2008-12-31	
	Koncern	Moderbolag
Vid årets början	88 809	88 809
Uttag under året	-1 732	-1 732
	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

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Avsättning för oreglerade skador	86 289	23 977
Återförsäkrarens andel av avsättning för oreglerade skador	-23 923	-4 519
Avsättning för oreglerade skador netto	62 366	19 458
Moderbolaget		
Avsättning för oreglerade skador	33 718	6 610
Återförsäkrarens andel av avsättning för oreglerade skador	-16 490	-2 305
Avsättning för oreglerade skador netto	17 228	4 305



NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008-12-31	
	Koncern	Moderbolag
Upplupna administrationsbidrag	12 481	12 481
Upplupna personalrelaterade kostnader	940	384
Förutbetalda provisionsintäkter	32 141	-
Avsättning för ej intjänade premier	653 142	-
Övriga poster	856	151
	699 560	13 016

NOT 21 ANSVARSFÖRBINDELSER

Produktionskostnaden, 4 952 miljoner kronor, fördelar sig enligt följande:

74% avser objekt med 10-årsgaranti där ansvarsutfästelsen trätt i kraft. Resterande 26% avser objekt där garantitiden utgått men garantin formellt ej kunnat avvecklas. 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 42 625 miljoner kronor.

Av detta belopp avser 4% säkerheter som är 10 år eller äldre, 41% avser säkerheter som är mellan 4 - 10 år och resterande 55% 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 betalut någon ersättning för aktuella säkerheter sedan bolaget startade sin verksamhet 1962.

Stockholm den 18 mars 2009

Hans Wibom
Ordförande

Bo Antoni

Eva Cederbalk

Jan Åke Persson

Johan Skoglund

Michael Thorén

Kristina Westerståhl

Kåre Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2009

KPMG

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 2008. 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 ersättningsskyldig 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 18 mars 2009
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 egnahem och bostadsrättslägenheter i småhus och i flerbostadshus men även vid andra entreprenader.

Bolaget har mottagit återförsäkring i begränsad omfattning. Den mottagna affären innehåller svensk affär och avser byggförsäkring. Per 2006-07-01 har en särskilt genom avtal mottagna 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 -36 276 tkr (325 tkr). Försäkringsrörelsens resultat uppgick till -16 130 tkr (5 900 tkr) och återstående kapitalavkastning till -20 146 tkr (-5 575 tkr).

Försäkringsrörelsens resultat

Premieintäkter efter avgiven återförsäkring ökade jämfört med föregående år och uppgick till 33 171 tkr.

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

Försäkringsersättningar för egen räkning uppgick till 43 478 tkr vilket är en ökning med 27 891 tkr jämfört med föregående

år. Anledningen till detta är dels att skadeersättningen avseende fullgörandeförsäkring för entreprenadtid har utbetalts och reserverats till större belopp än tidigare.

Kapitalavkastningen överförd från finansrörelsen uppgick till 14 997 tkr (11 067 tkr). Ökningen är en effekt av ökade försäkringstekniska avsättningar.

Driftkostnaderna har ökat något från föregående år och uppgick till 20 820 tkr. Ökningen beror främst på kostnader för och fortsatt utveckling av nytt försäkringssystem som tagits i bruk under året.

Finansrörelsens resultat

Placeringsstillgångarnas marknadsvärde uppgick till 532 439 tkr vid årsskiftet och fördelningen mellan olika tillgångsslag framgår av nedanstående tabell. Totalavkastningsprocenten för 2008 blev -3,8 procent medan femårsgenomsnittet uppgår till 5,82 procent. Räntebärande tillgångar har en avkastning om totalt 11,3 procent och aktier har avkastat -39,8 procent.

Total kapitalavkastning

Placeringslag	Ingående marknadsvärde tkr	Netto placering tkr	Värde- förändring tkr	Utgående marknadsvärde tkr
Räntebärande, svenska	376 736	-889	23 842	399 689
Aktiefonder, svensk marknad	75 712	54 094	-39 814	89 992
Aktiefonder, utländsk marknad	38 683	19 992	-15 917	42 758
Summa placeringar	491 131	73 196	-31 889	532 439

Placeringslag	Direkt- avkastning %	Total- avkastning %
Räntebärande, svenska	3,6	11,3
Aktiefonder, svensk marknad	5,0	-43,1
Aktiefonder, utländsk marknad	6,0	-33,1

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

Den 1 juli 2008 införde bolaget nya regler för tecknande av byggförsäkring för bostadsproduktion med sk enstegstade fasader med puts. Dessa regler modifierades den 1 november 2008.



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 2008 har ännu inte realiserats. Hur eventuella förändringar 2009 kommer att påverka marknaden råder det fortfarande oklarhet kring.

Försäkringsrisker

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

Vid 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. Samtliga 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 2009 och redovisningen sker i form av en fristående rapport.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN

FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Bolaget förväntas få en minskad marknadsandel under 2009 vad gäller byggförsäkringar. Bostadsproducenter med egna captivelösningar gör att en del av marknaden inte handlas upp, utan styrs till det egna försäkringsbolaget.

Bolaget följer fortsatt noga vad som framkommer i forskningsrapporter om sk enstegstättade 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 FÖRSÄKRINGSFÖRETAGETS VINST

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	40 648 603
Årets resultat	-27 441 274
Summa	13 207 329

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	13 207 329
Summa	13 207 329

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



Femårsöversikt* - Dotterbolaget

(TKR)	2008	2007	2006	2005	2004
RESULTAT					
Försäkringsrörelsen					
Premieinkomst, brutto	137 634	164 808	167 261	155 822	88 032
Premieinkomst, netto	85 482	102 776	99 455	99 170	53 142
Premieintäkt f.e.r	33 171	29 061	29 834	16 516	12 717
Driftskostnader	-20 820	-20 650	-16 204	-14 659	-8 560
Kapitalavkastning netto i Försäkringsrörelsen	14 997	11 067	8 924	6 691	4 323
Försäkringsersättningar, netto	43 478	-15 587	2 882	-21 878	-18 982
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	-16 130	5 900	23 427	-13 330	-10 002
Återstående kapitalavkastning	-20 146	-5 575	16 326	22 647	17 270
Årets resultat	-27 441	181	21 338	6 641	4 458
EKONOMISK STÄLLNING					
Placeringsstillgångar till verkligt värde	532 439	491 132	417 620	348 986	222 605
Försäkringstekniska avsättningar f.e.r	426 096	343 800	262 382	222 499	120 145
Konsolideringskapital					
Eget kapital	88 207	115 649	115 468	94 130	91 947
Obeskattade reserver	32 500	32 500	32 500	22 500	22 500
Uppskjutna skatter som i redovisningen påverkat EK	-1 449	7 386	8 568	7 268	4 592
Summa konsolideringskapital	119 258	155 535	156 536	123 898	119 039
varav uppskjuten skatt	7 098	16 486	17 668	13 568	10 892
Kapitalbas	120 707	148 149	147 967	116 630	114 447
Erforderlig solvensmarginal	27 885	31 128	31 128	27 180	27 180
NYCKELTAL					
RESULTAT AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN					
Skadeprocent, netto %	131	54	-10	132	150
Driftskostnadsprocent, netto %	63	71	55	89	68
Totalkostnadsprocent, netto %	194	125	45	221	218
EKONOMISK STÄLLNING					
Konsolideringsgrad %	140	151	157	128	216
RESULTAT AV KAPITALFÖRVALTNINGEN					
Direktavkastningsprocent %	4,0	3,2	1,4	1,2	1,3
Totalavkastningsprocent, netto %	-3,8	1,2	6,4	14,8	10,5

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

Definitioner av nyckeltal

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

Skadeprocent: Försäkringsersättningar i % av premieintäkten

Driftskostnadsprocent, netto: Totala driftskostnader i % av premieintäkten

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

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

Direktavkastningsprocent: Kapitalavkastningen i % av genomsnittligt verkligt värde på placeringstillgångar

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



Resultaträkning - Dotterbolaget

(TKR)	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN			
Premieintäkter f.e.r			
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	3	137 634	164 808
Premier för avgiven återförsäkring		-52 152	-62 032
Förändring i Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-90 150	-123 843
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		37 839	50 128
Summa premieintäkter		33 171	29 061
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	4	14 997	11 067
Försäkringsersättningar f.e.r			
Utbetalda försäkringsersättningar			
Före avgiven återförsäkring		-15 301	-6 430
Återförsäkrarens andel		1 808	554
Förändring i Avsättning för oreglerade skador			
Före avgiven återförsäkring		-35 204	-11 175
Återförsäkrarens andel		5 219	1 464
Summa försäkringsersättningar f.e.r		-43 478	-15 587
Driftskostnader	6, 27,28	-20 820	-20 650
Förändring i utjämningsavsättning		-	2009
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat		-16 130	5 900
ICKE TEKNISK REDOVISNING			
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat		-16 130	5 900
Kapitalavkastning, intäkter	7, 10	29 737	17 083
Orealiserade vinster på placeringstillgångar	9, 10	23 842	1 032
Kapitalavkastning, kostnader	8, 10	-2 997	-7 370
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	9, 10	-55 731	-5 253
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	4	-14 997	-11 067
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-36 276	325
Resultat före skatt		-36 276	325
Skatt på årets resultat	11	8 835	-144
Årets resultat		-27 441	181



Balansräkning - Dotterbolaget

(TKR)	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Placeringsstillgångar			
Andra finansiella placeringsstillgångar			
Aktier och andelar	12, 15	132 750	114 396
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13, 15	399 689	376 736
Summa placeringsstillgångar		532 439	491 132
Återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar			
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		272 184	234 293
Avsättning för oreglerade skador		7 433	2 214
		279 617	236 507
Fordringar			
Fordringar avseende direkt försäkring	14	1 541	1 235
Fordringar avseende återförsäkring		3 702	401
Skattefordringar avseende aktuell skatt	11	2 474	926
Skattefordringar avseende uppskjuten skatt	11	1 449	-
Övriga fordringar	16	539	2 103
		9 705	4 665
Andra tillgångar			
Materiella tillgångar	17	260	385
Kassa och bank		10 707	14 041
		10 967	14 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda anskaffningskostnader	18	33 250	29 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 027	6 268
		46 277	35 933
SUMMA TILLGÅNGAR		879 005	782 663



(TKR)	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital (60 000 aktier á 1000 kr)		60 000	60 000
Överkursfond		15 000	15 000
Balanserat resultat		40 649	40 468
Årets resultat		-27 441	181
		88 208	115 649
Obeskattade reserver			
Säkerhetsreserv	20	32 500	32 500
		32 500	32 500
Försäkringstekniska avsättningar			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	21	653 142	562 940
Oreglerade skador	22	52 571	17 367
		705 713	580 307
Andra avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatteskuld		-	7 386
		-	7 386
Skulder			
Skulder avseende direkt försäkring	15, 23	70	371
Skulder avseende återförsäkring		14 105	16 666
Övriga skulder	15, 24	5 006	1 767
		19 181	18 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25		
Återförskrars andel av Förutbetalda anskaffningskostnader		30 838	26 065
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 565	1 952
		33 403	28 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		879 005	782 663

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - Dotterbolaget

(TKR)	2008-12-31	2007-12-31
Övriga ställda panter		
För försäkringstekniska avsättningar registerförda medel (f.e.r)	428 180	350 713
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Redogörelse för förändringar i bolagets eget kapital - Dotterbolaget

(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

Kassaflödesanalys - Dotterbolaget

(TKR)	2008-12-31	2007-12-31
Den löpande verksamheten		
Premiebetalningar	137 327	164 663
Premieutbetalningar till återförsäkrare	-54 713	-68 378
Inbetalningar av provision från återförsäkrare	6 051	7 770
Skadeutbetalningar	-15 301	-5 560
Skadeinbetalningar från återförsäkrare	399	240
Driftsutgifter	-29 345	-22 344
Betald skatt	-1 548	-8 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 870	67 449
Investeringsverksamheten		
Erhållen utdelning	6 579	3 640
Erhållen ränta	14 248	11 334
Anskaffade placeringstillgångar	-1 010 784	-1 513 711
Avytrtrade placeringstillgångar	943 781	1 430 494
Nettoinvestering i materiella tillgångar	-28	-101
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 204	-68 344
Årets kassaflöde	-3 334	-895
Likvida medel vid årets början	14 041	14 936
Årets kassaflöde	-3 334	-895
Likvida medel vid årets slut	10 707	14 041



Resultatanalys 2008 - Dotterbolaget

(TKR)	Not	Mottagen återförsäkring	Direkt försäkring svenska risker	Varav Företag och Fastighet	Varav Kredit och borgen	Summa försäkring
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT						
Premieintäkter f e r	a	1 404	31 767	19 416	12 351	33 171
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen		1 443	13 554	12 564	990	14 997
Försäkringsersättningar f e r	b	–	-43 478	-17 157	-26 321	-43 478
Driftkostnader		-1 215	-19 605	-15 255	-4 350	-20 820
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat		1 632	-17 762	-432	-17 330	-16 130
Försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring						
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-1 335	91 485	93 389	-1 904	90 150
Avsättning för oreglerade skador		–	35 204	18 295	16 909	35 204
Summa försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring		-1 335	126 689	111 684	15 005	125 354
Återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar						
Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-57	37 896	39 179	-1 283	37 839
Avsättning för oreglerade skador		–	5 219	5 225	-6	5 219
Summa återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar		-57	43 115	44 404	-1 289	43 058
Avvecklingsresultat, brutto inkl IBNR		–	300	1 401	-1 101	300
Avvecklingsresultat, netto		–	-81	1 026	-1 107	-81

Noter till resultatanalysen

Not a, Premieintäkter f e r

Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)		126	137 508	122 492	15 016	137 634
Premier för avgiven återförsäkring		–	-52 152	-48 865	-3 287	-52 152
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		1 335	-91 485	-93 389	1 904	-90 150
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-57	37 896	39 179	-1 283	37 839
Premieintäkter f e r		1 404	31 767	19 417	12 350	33 171

Not b, Försäkringsersättningar f e r

Utbetalda försäkringsersättningar						
-Före avgiven återförsäkring		–	-13 535	-4 563	-8 972	-13 535
-Återförsäkrarens andel		–	1 808	1 808	–	1 808
-Skaderegleringskostnader		–	-1 766	-1 332	-434	-1 766
Förändring i avsättning för oreglerade skador						
-Före avgiven återförsäkring		–	-35 204	-18 295	-16 909	-35 204
-Återförsäkrarens andel		–	5 219	5 225	-6	5 219
Försäkringsersättningar f e r		–	-43 478	-17 157	-26 321	-43 478

Bolaget bedriver endast försäkringsverksamhet avseende svenska risker.

	Mottagen återförsäkring	Direkt försäkring svenska risker	Varav Brand och annan skada på egendom	Varav Kredit och borgen	Summa försäkring
RESULTATRÄKNINGEN FÖRDELAD PER FÖRSÄKRINGSKLASS					
Premieinkomst, brutto	126	137 508	122 492	15 016	137 634
Premieintäkter, brutto	1 461	46 023	29 103	16 920	47 484
Försäkringsersättningar, brutto	–	-50 505	-24 190	-26 315	-50 505
Driftkostnader, brutto	-1 215	-19 605	-15 255	-4 350	-20 820
Resultat av avgiven återförsäkring	-57	-7 229	-2 653	-4 576	-7 286
	189	-31 316	-12 995	-18 321	-31 127



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer - Dotterbolaget

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

a) Allmän information

Årsredovisningen avges per 31 december 2008 och avser Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti med säte i Stockholm. Kontorets adress är Engelbrektsgränd 5 i Stockholm och organisationsnummer är 516401-6684.

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

b) Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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 18 mars 2009. Resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på stämman den 21 april 2009.

e) Redovisning av försäkringsavtal

Försäkringsavtal redovisas i enlighet med FFFS 2006:17 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 byggs 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 här efter 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 2008 till 3,91 procent.

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 den nya skattesatsen, 26,3 procent.

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 sk Fair Value option). Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

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

Finansiella instrument noterade på en aktiv marknad

För de finansiella instrument som är noterade på en aktiv marknad bestäms verkligt värde med utgångspunkt från tillgångens noterade köpkurs på balansdagen utan tillägg för transaktionskostnader vid anskaffningstillfället.



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

iii) Kundfordringar

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

iv) Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

Försäkringsföretagets grupp för riskhantering består av ansvarig aktuarie, skadeansvarig, återförsäkringsansvarig, företrädare för agent samt VD.

Gruppens uppgift är att ta fram förslag till de policies och riktlinjer som styrelsen sedan antar. Gruppen ska också initiera implementering och uppföljning av styrdokument och rutiner i organisationen. Detta är ett kontinuerligt arbete och styrdokument och rutiner kontrolleras och revideras regelbundet för att säkerställa att de korrekt återspeglar gällande marknadsvillkor samt aktuella villkor i de försäkringsprodukter som försäkringsföretaget erbjuder.

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

Risker i försäkringsverksamheten

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

Teckningsrisker

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

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

Affärsplanens direktiv implementeras i organisationen genom försäkrings- tekniska riktlinjer och teckningsinstruktioner till företaget underwriters. På så sätt säkerställs en lämplig fördelning inom portföljen. Det maximala belopp (limit) som en individuell tjänsteman kan teckna färdigställande- försäkring för utan godkännande från ansvarig tjänsteman uppgår för närvarande till 10 000 tkr. För Bygghälsförsäkring är beloppet 50 000 tkr. Alla sakförsäkringskontrakt löper på mellan 2 år och 10 år och kan ej förlängas.

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

Reservsättningsrisker

Reservsättningsrisken, dvs risken för att de försäkringstekniska avsättnings-arna 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 återförsäkringsskyddet 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 vilken innebär en hög reservrisk.



Kreditförsäkring

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

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

Återförsäkringsskydd och självbehåll

Utgångspunkten för bolagets återförsäkringsprogram är det maximala självbehåll som anges i de försäkringstekniska riktlinjerna. Där anges att det maximala självbehållet per risk är 10 % av summan av eget kapital och obeskattade reserver. För byggförsäkringar tecknade under räkenskapsåret motsvarar detta 50 mkr och för fullgörandeförsäkringar 15 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 självbehållet inte överskrider på enskild risk. Excess of loss-skyddet begränsar bolagets risk på självbehållet 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 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 informations säkerhet.

Känslighet för risker hänförliga till försäkringsavtal

De antaganden som används för de försäkringstekniska avsättningsarna 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 medelskador som innehåller den största osäkerheten, särskilt för Kreditförsäkring där variationen mellan skador är stor. För ej intjänade premier finns osäkerhet i antaganden om framtida skadestörnadens 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 fördelar sig på försäkringsklasser, baserat på redovisatvärde i försäkringstekniska avsättningar.

	Egendom	Kredit	Totalt
2008			
Totalt brutto	670 281	35 432	705 713
Netto efter återförsäkring	392 183	33 913	426 096
2007			
Totalt brutto	559 880	20 427	580 307
Netto efter återförsäkring	326 180	17 620	343 800



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	2003	2004	2005	2006	2007	2 008	Totalt
I slutet av skadeåret	1 279	16 937	22 424	6 202	19 387	48 349	114 578
Ett år senare	3 303	10 987	16 882	3 694	17 759		
Två år senare	9 009	9 389	16 718	3 377			
Tre år senare	7 165	8 814	16 718				
Fyra år senare	7 165	10 460					
Fem år senare	7 165						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2008-12-31	7 165	10 460	16 718	3 377	17 759	48 349	103 828
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	7 165	8 910	16 661	2 895	12 927	4 334	52 892
Avsättning för oreglerade skador 2008-12-31	–	1 550	57	482	4 832	44 015	50 936
Akkumulerat över/underskott sedan slutet av skadeåret	5 886	-6 477	-5 706	-2 825	-1 628		
D:o i % av initial skadekostnad	460	-38,2	-25,4	-45,5	-8,4		

NETTO (TKR)

Uppskattad slutlig skadekostnad	2003	2004	2005	2006	2007	2 008	Totalt
I slutet av skadeåret	824	15 542	21 767	5 520	17 040	40 941	101 634
Ett år senare	3 205	10 146	16 578	3 264	15 739		
Två år senare	8 911	8 649	16 465	3 020			
Tre år senare	7 067	8 099	16 465				
Fyra år senare	7 067	9 725					
Fem år senare	7 067						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2008-12-31	7 067	9 725	16 465	3 020	15 739	40 941	92 957
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	7 067	8 194	16 425	2 607	11 700	3 461	49 454
Avsättning för oreglerade skador 2008-12-31	–	1 531	40	413	4 039	37 480	43 503
Akkumulerat över/underskott sedan slutet av skadeåret	6 243	-5 817	-5 302	-2 500	-1 301		
D:o i % av initial skadekostnad	757,6	-37,4	-24,4	-45,3	-7,6		

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.

Policyn 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 exponerad för uppstår till följd av ingångna försäkringsavtal.

Kreditrisker i finansförvaltningen

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

Maximal kreditriskexponering (tkr)

TILLGÅNGSKLASS

Obligationer och andra räntebärande värdepapper	399 689
Övriga finansiella placeringstillgångar	132 750

Kreditkvalitet på klasser av räntebärande finansiella tillgångar %

OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER	AAA	Totalt
Svenska staten	47,5	47,5
Svenska bostadsinstitut	37,9	37,9
Lux Avkastning/SSF Swedish Fixed Income, rating saknas	–	14,6
	85,4	100,0



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 återförsäkringsskyddet upprätthålls. I nedanstående tabell återges externa återförsäkrarnas fördelning på kreditbetyg. Nedanstående rating är enligt Standard & Poor's.

%	AA-	A+	A-	Totalt
HDI-Gerling Industri Versicherung AG		46		46
Hannover Rückversicherung AG	10			10
Liberty, Syndicate 4472 Lloyd's * se not nedan		41		41
Scor			3	3
	10	87	3	100

*Syndikatet saknar rating varför Lloyd's rating angivits.

Den maximala kreditriskexponering som återförsäkringstillgångarna ger upphov till uppskattas till 272 184 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 (sk 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 förskulderna av nedanstående tabell.

FÖRSÄKRINGSGREN	Sammalagda avsättningar, brutto	Duration, år
Egendom, direkt affär	630 729	5,4
Kredit, direkt affär	35 432	1,0
Egendom, mottagen affär	39 552	4,7
	705 713	

Försäkringsföretagets tillgångar i obligationer och andra räntebärande värdepapper och övriga finansiella placeringsstillgångar inkl kassa, 543 146 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 19 181 tkr.

Kassaflödesanalysen 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 410 396 tkr. För bolagets skulder är Eget kapital, 120 707 tkr, utsatt för räntexponering.

Känslighetsanalys, påverkan på eget kapital

	Påverkan på placeringsstillgångarnas värde	Påverkan på eget kapital
Ränteuppgång 1 %	4 104	3,4%

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 13 275 tkr och påverkar eget kapital med 9 558 tkr för året som slutar den 31 december 2008.

Kapital och solvens

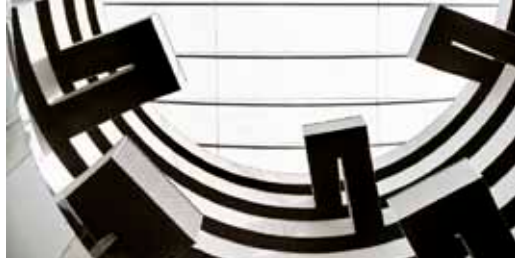
Försäkringsföretagets solvenssituation enligt Finansinspektionens Trafikljusmodell

	Balansräkning	BR verkligt värde	Stresstest	Stressat scenario
Tillgångar	879 005	804 554		
Försäkringstekniska avsättningar	705 713	628 385		
Eget kapital	120 708	120 708	-85 132	35 576

Kapitalkravet i stresstesten är 85 132 tkr och överskottet 35 576 tkr.

NOT 3 PREMIEINKOMST (FÖRE AVGIVEN ÅTERFÖRSÄKRING)

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Direkt försäkring i Sverige	137 508	164 732
Premier för mottagen återförsäkring	126	76
Summa	137 634	164 808



NOT 4 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN FINANSRÖRELSEN

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

KALKYLRÄNTESATSER SOM TILLÄMPATS	2008	2007
Premier för mottagen återförsäkring %	3,91	3,67

NOT 5 FÖRSÄKRINGSERSÄTTNINGAR F.E.R.

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Skadekostnader hänförliga till årets verksamhet		
Utbetalda skadeersättningar	4 334	3 821
Förändring i avsättning rapporterade skador	42 120	13 131
Förändring i avsättning IBNR	1 895	2 435
	48 349	19 387
Återförsäkrarens andel av Utbetalda skadeersättningar	-874	-292
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för rapporterade skador	-6 103	-1 840
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning i IBNR	-431	-215
	-7 408	-2 347
Summa skadekostnader f.e.r. hänförliga till årets verksamhet	40 941	17 040

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Skadekostnader hänförliga till tidigare års verksamhet		
Utbetalda skadeersättningar	9 201	1 739
Förändring i avsättning för rapporterade skador	-8 626	-4 561
Förändring i avsättning IBNR	-875	-425
	-300	-3 247
Återförsäkrarens andel av Utbetalda skadeersättningar	-934	-262
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för rapporterade skador	1 100	532
Återförsäkrarens andel av Förändring i avsättning för IBNR	215	59
	381	329
Summa skadekostnader f.e.r. hänförliga till tidigare års verksamhet	81	-2 918

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Kostnader hänförliga till skadereglering		
Driftskostnader för skadereglering	1 766	870
Förändring i avsättning för skaderegleringskostnader	690	595
Summa kostnader hänförliga till skadereglering	2 456	1 465
Summa försäkringsersättningar f.e.r.	43 478	15 587

NOT 6 DRIFTSKOSTNADER

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Specifikation av resultatposten driftskostnader		
Anskaffningskostnader	10 004	9 806
Förändring av Förutbetalda anskaffningskostnader (+/-)	-3 585	-3 576
Administrationskostnader	15 891	15 533
Provision i avgiven återförsäkring (-)	-1 490	-1 113
Summa	20 820	20 650

Övriga driftskostnader

Skaderegleringskostnader ingående i Utbetalda försäkringsersättningar	1 766	870
Summa driftskostnader	22 586	21 520

Totala driftskostnader uppdelade på kostnadslag

Direkta och indirekta personalkostnader	8 228	6 865
Lokalkostnader	1 601	1 404
Avskrivningar	153	152
Intäkter för utförda tjänster till moderbolag	-2 012	-1 743
Andra verksamhetsrelaterade kostnader	14 616	14 842
Summa	22 586	21 520

NOT 7 KAPITALAVKASTNING, INTÄKTER

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Utdelningar		
Utdelningar på aktier och andelar	6 579	3 640
Ränteintäkter		
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13 694	11 106
Övriga ränteintäkter	554	228
Realisationsvinster		
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	8 909	2 109
Summa kapitalavkastning, intäkter	29 737	17 083

NOT 8 KAPITALAVKASTNING, KOSTNADER

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Realisationsförluster		
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-2 717	-6 980
Övriga finansiella kostnader	-280	-390
Summa kapitalavkastning, kostnader	-2 997	-7 370



NOT 9 OREALISERADE VINSTER/ FÖRLUSTER PÅ PLACERINGSTILLGÅNGAR

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Aktier och andelar	-55 731	-4 698
Obligationer och andra räntebärande tillgångar	23 842	477
Summa orealiserade vinster/förluster på placeringstillgångar	-31 889	-4 221

NOT 10 NETTOVINST ELLER NETTOFÖRLUST PER KATEGORI AV FINANSIELLA INSTRUMENT

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Finansiella tillgångar		
(Finansiella tillgångar identifierade som poster till verkligt värde över resultaträkningen)		
Aktier och andelar	-49 152	-1 058
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	44 027	6 323
Övriga fordringar	-25	228
Summa	-5 150	5 493

NOT 11 SKATTER

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-	-1 326
	-	-1 326
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8 835	1 182
	8 835	1 182
Total redovisad skattekostnad	8 835	-144

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31		
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		-36 276		325
Skatt enligt gällande skattesats	28%	10 157	28%	-91
Ej avdragsgilla kostnader		-30		-53
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-1 116		-
Ej skattepliktiga intäkter		6		-
Skillnad i skattesats		-94		-
Övrigt		-88		-
Redovisad effektiv skatt	24,4%	8 835	44,3%	-144

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Redovisade uppskjutna skattefordringar / skulder i balansräkningen		
Finansiella placeringar	1 449	7 386
Skattefordran/skuld netto	1 449	7 386

NOT 12 AKTIER OCH ANDELAR

	2008-12-31		2008-12-31
	Antal	Verkligt värde	Anskaffningsvärde
SPP Aktiefond Sverige A1	40 463	3 829	4 653
SHB Aktiefond Index A1	23 150	83 384	101 124
SHB Småbolagsfond A1	9 858	2 779	4 318
SHB Global Index Ethical A1	50 550	4 512	4 500
SPP Aktiefond Global Etisk A1	690 982	38 246	48 581
		132 750	163 176

NOT 13 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER

	2008-12-31		2008-12-31
	Antal	Verkligt värde	Upplupet anskaffningsvärde
Värdepapper, noterade			
Svenska staten		189 987	176 758
Svenska bostadsinstitut		151 446	146 520
Räntefond	397 435	58 256	51 496
		399 689	374 774

Positiv skillnad till följd av att bokfört värde överstiger verkligt värde

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

NOT 14 FORDRINGAR AVSEENDE DIREKT FÖRSÄKRING

	2008-12-31	2007-12-31
Fordringar hos försäkringsagent	1 541	1 235
	1 541	1 235



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

	2008-12-31				
	Finansiella tillgångar*	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Anskaffningsvärde
FINANSIELLA TILLGÅNGAR					
Aktier och andelar	132 750	132 750	132 750	132 750	163 176
Obligationer och andra räntebärande värdepapper					
Utlåning till kreditinstitut	10 707	10 707	10 707	10 707	10 707
Övriga finansiella placeringar	399 689	399 689	399 689	399 689	374 774
Fordringar	8 255	8 255	8 255	8 255	8 255
Upplupna intäkter	7 774	7 774	7 774	7 774	7 774
Icke finansiella tillgångar	319 829	-	319 829	319 829	319 829
Summa	879 004	559 175	879 004	879 004	884 515

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

	Finansiella skulder*	Summa redovisat värde	Verkligt värde
FINANSIELLA SKULDER			
Skulder avseende direkt försäkring - försäkringsavtal	70	70	70
Skulder avseende återförsäkring - försäkringsavtal	14 105	14 105	14 105
Övriga skulder	5 003	5 003	5 003
Upplupna kostnader	1 744	1 744	1 744
Icke finansiella skulder	858 082	858 082	858 082
Summa	879 004	879 004	879 004

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

NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2008-12-31	2007-12-31
I beloppet ingår fordringar på koncernbolag	443	176

NOT 17 MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 076	975
Nyanskaffningar	28	101
	1 104	1 076
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-691	-539
Årets avskrivning enligt plan	-153	-152
	-844	-691
Planenligt restvärde vid årets slut	260	385

NOT 18 FÖRUTBETALDA ANSKAFFNINGSKOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda anskaffningskostnader < 2 års avskrivningstid	9 067	9 172
Förutbetalda anskaffningskostnader > 2 års avskrivningstid	24 183	20 493
	33 250	29 665

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

	2008-12-31	2007-12-31
Säkerhetsreserv	32 500	32 500

NOT 21 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISKER

	2008-12-31			2007-12-31		
	Brutto	Återförsäkrares andel	Netto	Brutto	Återförsäkrares andel	Netto
Avsättning för ej intjänade premier						
Ingående balans	561 940	234 293	327 647	439 097	184 166	254 931
Försäkringar tecknade under perioden	137 634	52 152	85 482	164 808	62 031	102 777
Intjänade premier under perioden	-47 832	-14 261	-33 571	-41 965	-11 904	-30 061
Utgående balans	651 742	272 184	379 558	561 940	234 293	327 647

	2008-12-31			2007-12-31		
	Brutto	Återförsäkrares andel	Netto	Brutto	Återförsäkrares andel	Netto
Avsättning för kvardröjande risker						
Ingående balans	1 000	-	1 000	4 500	-	4 500
Tidigare års avsättning som tagits till resultatet	-1 000	-	-1 000	-4 500	-	-4 500
Nya avsättningar under perioden	1 400	-	1 400	1 000	-	1 000
Utgående balans	1 400	-	1 400	1 000	-	1 000



NOT 22 OREGLERADE SKADOR

	2008-12-31			2007-12-31		
	Brutto	Återförsäkrarens andel	Netto	Brutto	Återförsäkrarens andel	Netto
Avsättning för oreglerade skador						
IB Rapporterade skador	13 912	1 999	11 913	5 342	691	4 651
IB IBNR	2 510	215	2 295	500	59	441
IB Skadereglering	945	–	945	350	–	350
Ingående balans	17 367	2 214	15 153	6 192	750	5 442
Kostnad för skador som inträffat under innevarande år	45 650	6 534	39 116	16 511	2 055	14 456
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat tidigare år	-10 446	-1 315	-9 131	-5 336	-591	-4 745
Utgående balans	52 571	7 433	45 138	17 367	2 214	15 153
Varav						
UB Rapporterade skador	47 406	7 002	40 404	13 912	1 999	11 913
UB IBNR	3 530	431	3 099	2 510	215	2 295
UB Skadereglering	1 635	–	1 635	945	–	945

NOT 23 SKULDER AVSEENDE DIREKT FÖRSÄKRING

	2008-12-31	2007-12-31
Skulder till försäkringstagare	–	28
Skulder till försäkringsförmedlare	70	342
	70	371

NOT 24 ÖVRIGA SKULDER

	2008-12-31	2007-12-31
I beloppet ingår skulder till koncernbolag med	447	170

NOT 25 ÖVRIGA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008-12-31	2007-12-31
Återförsäkrarens andel av Förutbetalda anskaffningskostnader	30 838	26 065
Upplupna kostnader	2 565	932
	33 403	28 017

NOT 26 FÖRVÄNTADE ÅTERVINNINGSTIDER FÖR TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	Högst 1 år	Längre än 1 år	Totalt
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar	–	132 750	132 750
Obligationer och räntebärande värdepapper	–	399 689	399 689
Återförsäkrarens andel av Försäkringstekniska avsättningar			
- Ej intjänade premier och kvardröjande risker	14 000	258 184	272 184
- Oreglerade skador	2 205	5 228	7 433
Fordringar avseende direkt försäkring	1 541	–	1 541
Fordringar avseende återförsäkring	3 702	–	3 702
Övriga fordringar	4 462	–	4 462
Materiella tillgångar	–	260	260
Kassa och bank	10 707	–	10 707
Förutbetalda kostnader och intäkter			
- Förutbetalda anskaffningskostnader	3 099	30 151	33 250
- Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 027	–	13 027
Summa tillgångar	52 743	826 262	879 005
SKULDER			
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
- Ej intjänade premier och kvardröjande risker	44 400	608 742	653 142
- Oreglerade skador	18 333	34 238	52 571
Skulder avseende direkt försäkring	70	–	70
Skulder avseende återförsäkring	14 105	–	14 105
Övriga skulder	5 006	–	5 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
- Återförsäkrarens andel av förutbetalda anskaffningskostnader	1 628	30 030	31 658
- Övriga upplupna kostnader	1 745	–	1 745
Summa skulder och avsättningar	85 287	673 010	758 297

NOT 27 MEDELTA ANSTÄLLDA SAMT LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Löner och ersättningar	4 625	3 636
Sociala kostnader	2 404	2 285
(varav pensionskostnader)	(681) ¹⁾	(858) ¹⁾

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



Löner och andra ersättningar för ledande befattningshavare och övriga anställda

	2008	2007
Jan-Peter Jonsson, styrelseordförande, 1 jan-1 aug	11	34
Bo Antoni, styrelseordförande, 2 aug-23 okt	8	–
Hans Wibom, styrelseordförande, 24 okt-31 dec	18	–
Bo Antoni, ledamot	14	–
Eva Cederbalk, ledamot	19	17
Jan Persson, ledamot	19	17
Åke Rådberg	–	17
Maria Sedolin	–	17
Johan Skoglund, ledamot	19	17
Michael Thorén, ledamot	18	17
Kristina Westerståhl	18	–
Övriga anställda	4 481	3 500
	4 625	3 636

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

Medelantalet anställda

Sverige	8	9
Varav män %	25	22

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 11.

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

NOT 28 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	202	287
Andra uppdrag	50	305

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 18 mars 2009

Hans Wibom
Ordförande

Bo Antoni

Eva Cederbalk

Jan Persson

Johan Skoglund

Michael Thorén

Kristina Westerståhl

Kåre Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2009
KPMG

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 2008. 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 18 mars 2009
KPMG AB

Per Bergman
Auktoriserad revisor



Styrelse



LEDAMÖTER AB BOSTADSGARANTI SAMT FÖRSÄKRINGS AB BOSTADSGARANTI

Från vänster:

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

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

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

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

Hans Wibom
Ordförande
Advokat och delägare i advokatfirman Vinge
Född: 1949. Ledamot sedan 2008-10-23.

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

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

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

Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti
Box 26 016
100 41 Stockholm
E-post: fabo@bostadsgaranti.se
Tel: 08-545 047 00
Fax: 08-545 047 27
Org.nummer: 516401-6684
Säte: Stockholm
Besöksadress: Engelbrektsgatan 5 Stockholm