

**skandia** ●●  
bank & försäkring

**Skandiabanken 2013-12-31**

April 2014

# Innehållsförteckning

- Övergripande om Skandiabanken 3-7
- Finansiell utveckling 8-13
- Finansiering och likviditet 14-17
- Skandiabankens bolåneverksamhet 18-24
- Skandiabankens säkerställda obligationer 25-31
- Bilaga 1 - Bostadsmarknaden i Sverige och relaterad data 32-36
- Bilaga 2 - Bostadsmarknaden i Norge och relaterad data 37-41
- Bilaga 3 - Kontakter och viktiga förbehåll 42-45
- Bilaga 4 - Övergripande om Skandia 46-48

# Övergripande om Skandiabanken

# Huvudbudskap 2013

Ökad utlåning med 33% till 77,9 miljarder SEK (17 % i Sverige, 63 % i Norge)

Robust kapital- och likviditetssituation

- Kapitältäckningsgrad 13,5%
- LCR 145%
- NSFR 133%

Hård konkurrens om bolånekunder i Sverige resulterade i:

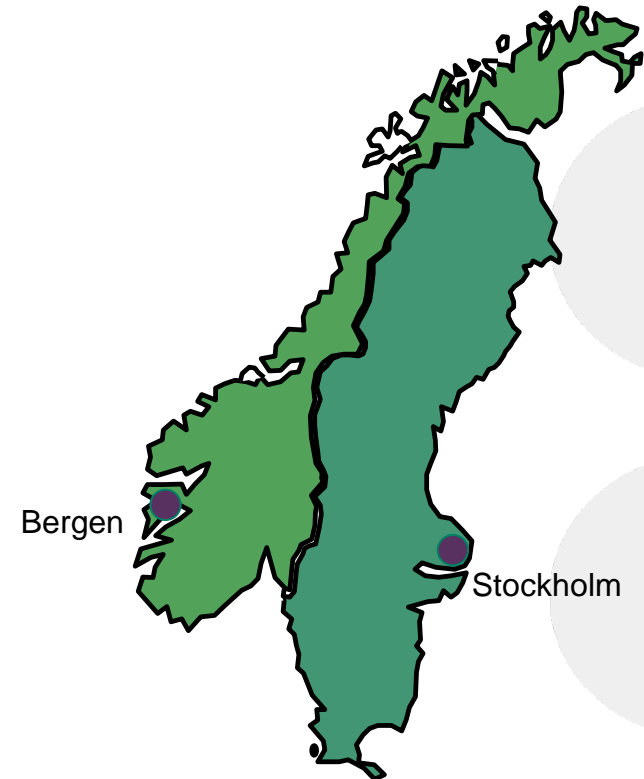
- Räntenettomarginalen återgick till en mer normal nivå om 1,3%, 13 punkter lägre än föregående år
- Avkastning på eget kapital 6,2% (7,6%). Utfallet överträffar dock förväntningarna drivet av en mycket stark utveckling på den norska marknaden

Något förbättrat K/I-tal 78% (79%)



## Kort om Skandiabanken

- Skandiabanken är ett helägt dotterbolag till Försäkringsaktiebolaget Skandia ("Skandia AB")
- Etablerades i juli 1994, då som den första renodlade svenska telefonbanken
- Ett komplett utbud inom bank, sparande och placeringar
- Uppdelad i rörelsesegmenten "Sverige bankverksamhet" och "Norge bankverksamhet" (bedrivs via filial med verksamhetsort i Bergen)
- Nyckeltal per 31 Dec 2013:
  - 824 000 kunder i Sverige och Norge
  - 98,6 miljarder SEK i tillgångar (varav utlåning till allmänheten 77,9 miljarder)
  - Genomsnittlig kreditförlustnivå var 0,07% av utlåningen under 2013, 0,07% är också snittet över 2009-2013
- Rating från Moody's: A3/P-2/Stable, bekräftad senast November 2013



# Affärsområden och marknader

- Skandiabanken bedriver verksamhet till privatmarknaden, in- och utlåning, i Sverige och Norge primärt i form av:
  - Bolån
  - Privatlån
  - Konto- och kortkrediter
  - Depåutlåning
  - Billån (Norge)
- Förutom in- och utlåningsverksamhet erbjuds tjänster för aktiehandel och fondhandel

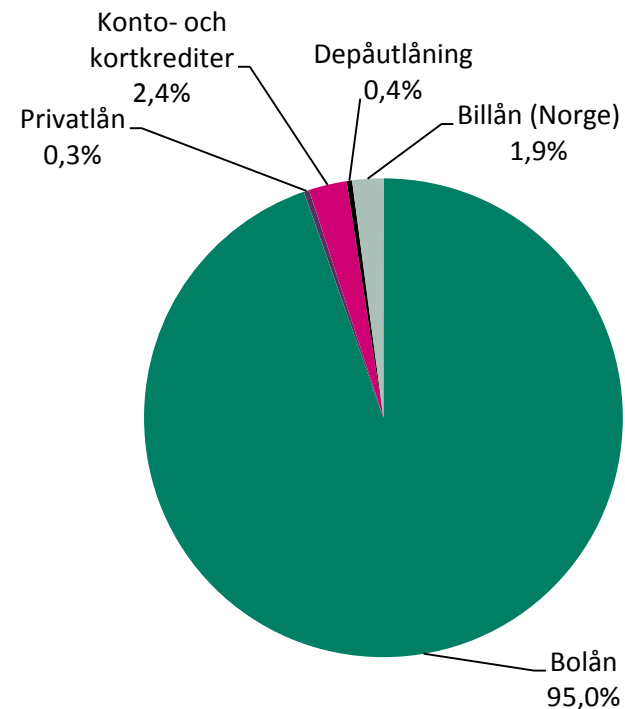
## Sverige

- Skandiabanken i Sverige marknadsförs genom multikanalsdistribution under varumärket *Skandia*:

## Norge

- Skandiabanken i Norge marknadsförs under varumärket *Skandiabanken*
- Självbetjäning via digitala kanaler

Utlåning fördelat på produkt 2013-12-31



# Strategiska prioriteringar 2014

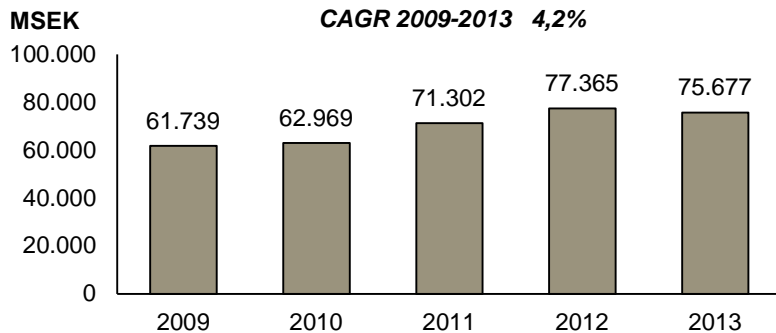
- Fortsatt bolånetillväxt
- Fler aktiva vardagsekonomi- och helkunder genom kors- och merförsäljning
- Förnya IT-plattform

# Finansiell utveckling

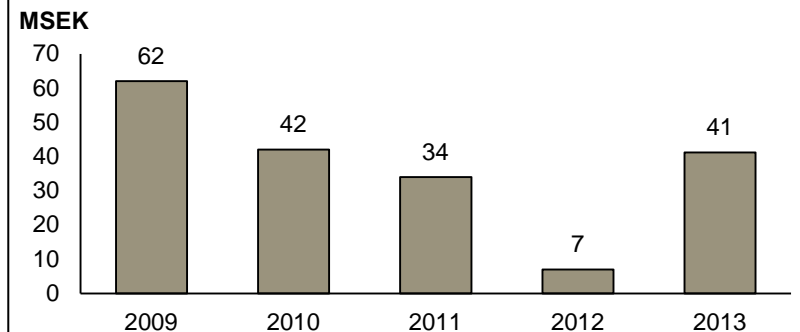


# Verksamheten i sammandrag

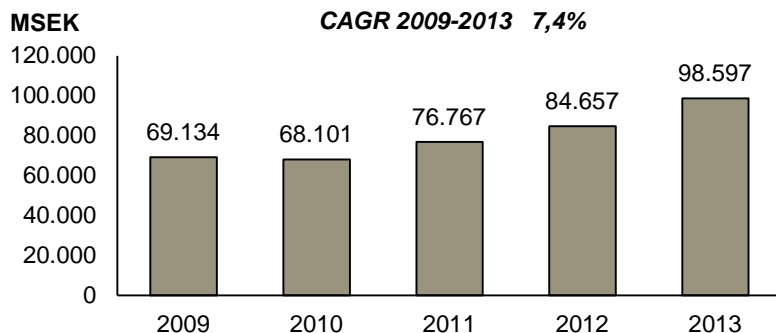
## In- och upplåning från allmänheten



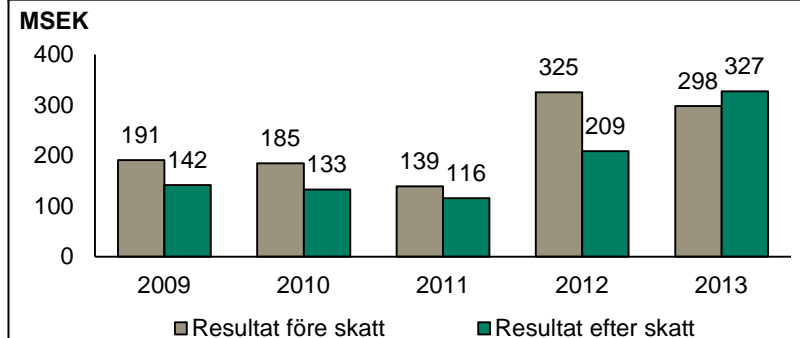
## Kreditförluster (netto)



## Balansomslutning



## Resultat före respektive efter skatt

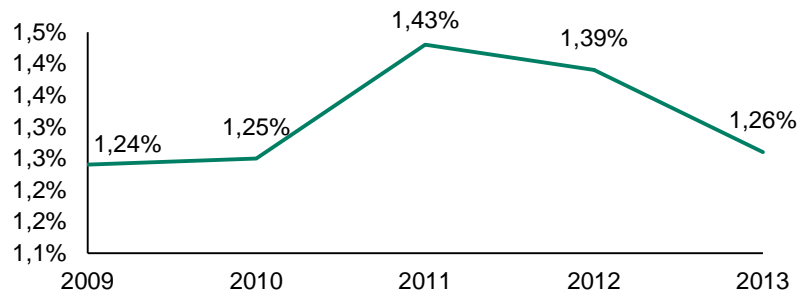


Kommentar: Siffror för 2009-2012 avser Skandiabanken som koncern. Skandiabanken betraktas, efter avyttring av Skandia Fonder AB i slutet av 2012, inte längre som en koncern. Siffror för 2013 avser därmed endast moderbolaget. Under 2013 mottog Skandiabanken ett koncernbidrag från Skandia AB om 147 mkr varav det högre resultatet efter skatt. För 2012 lämnade Skandiabanken ett koncernbidrag om 31 mkr

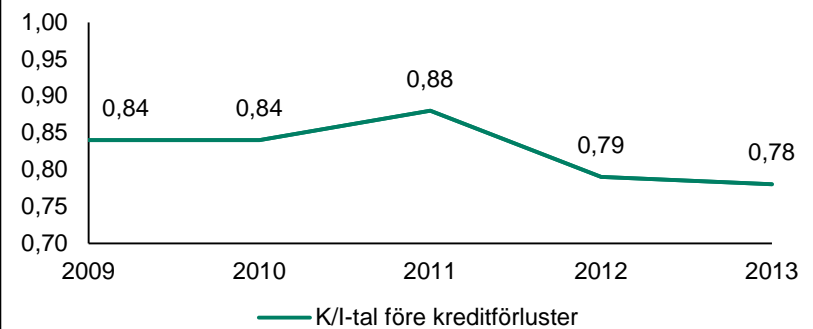
Kreditförluster (netto): Under 2012 såldes osäkra fodringar i den norska verksamheten vilket påverkade utfallet positivt med 15,4 msek

# Nyckeltal

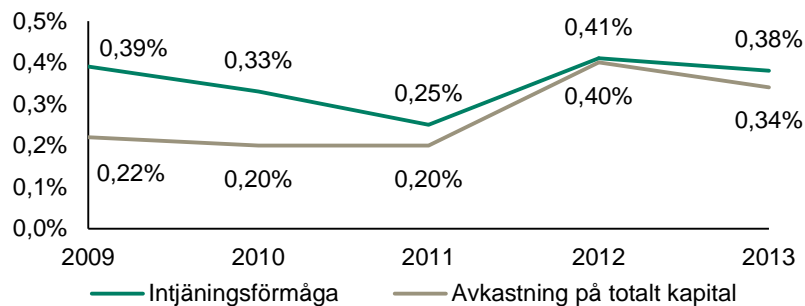
**Räntenetto i % av medelvolum (balansomslutning)**



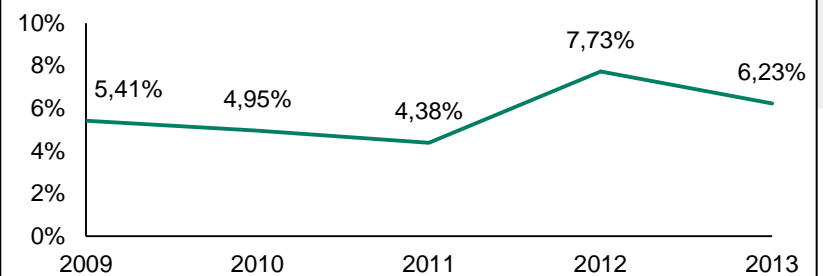
**K/I-tal före kreditförluster**



**Intjäningsförmåga och avkastning på totalt kapital<sup>1</sup>**



**Räntabilitet på eget kapital<sup>2</sup>**

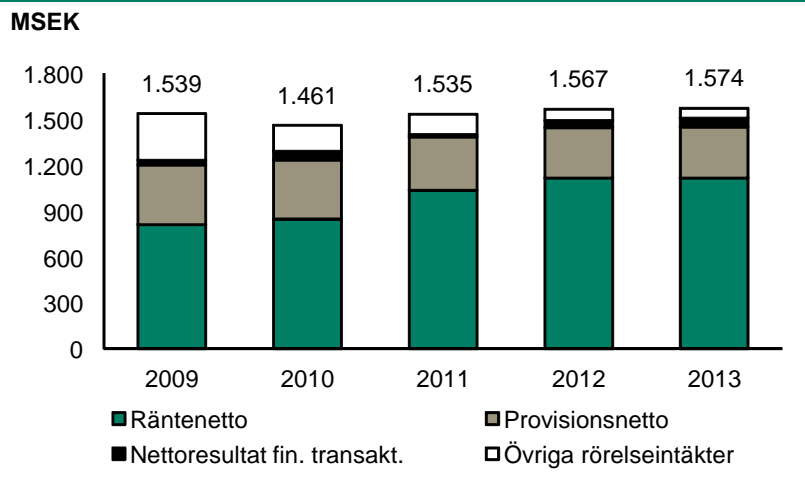


<sup>1</sup> Intjäningsförmåga = Rörelseresultat exklusive kreditförluster i % av medelvolum. Avkastning på totalt kapital = Rörelseresultat i % av medelvolum.

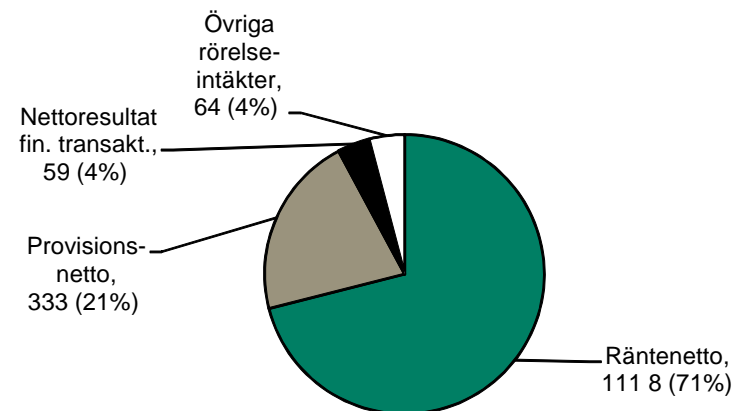
<sup>2</sup> Rörelseresultat efter faktisk skatt i % av genomsnittligt eget kapital.

# Räntenettet är den viktigaste intäktsposten och stod 2013 för 71% av intäkterna

## Rörelseintäkter



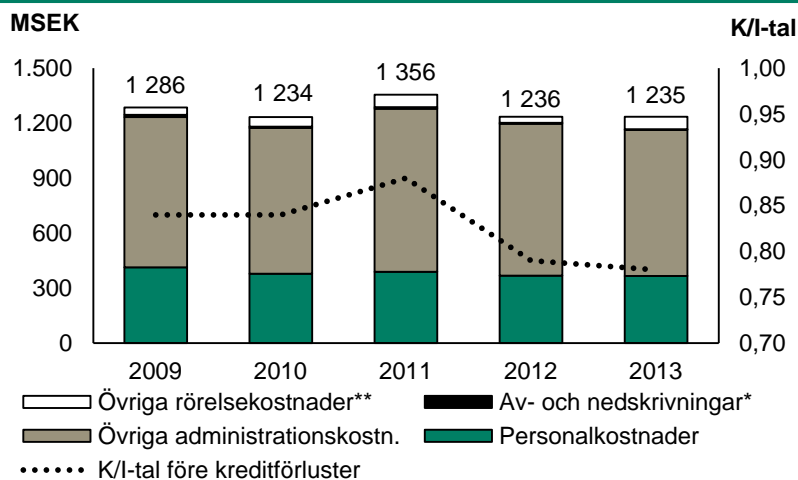
## Intäktsfördelning 2013 (MSEK och procent)



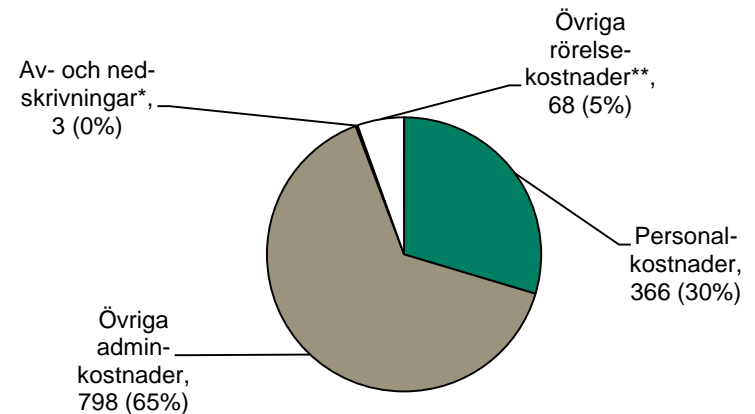
- Räntenettet är oförändrat sedan föregående år, 1 118 (1 119) MSEK. Under 2013 är räntenettet framförallt hänförligt till ökade affärsvolymerna på hushållsmarknaden samt samtidigt som pressade marginaler i utlåningen gör att det totala räntenettet är oförändrat
- Provisionsnettots ökning till 333 (327) MSEK under 2013 är primärt hänförligt till värdepappersaffären.
- Nettoresultatet av finansiella transaktioner ökade till 59 (47) MSEK under 2013. Det högre utfallet hänförs framförallt till avyttring av räntebärande värdepapper innan förfallodatum.

# Oförändrad kostnadsbas trots större volymer

## Kostnader före kreditförluster



## Kostnadsfördelning 2013 (MSEK och procent)



- Personalkostnaderna minskade till 366 (368) MSEK under 2013, inga större förändringar har gjorts på personalsidan vilket förklarar den marginella förändringen
- Övriga administrationskostnader minskade till 798 (829) MSEK under 2013. Orsaken till de lägre kostnaderna hänförs till synergieffekter i samband med ägarskifte och centralisering av gemensamma funktioner.
- Övriga rörelsekostnader ökade till 68 (33) MSEK under 2013 och avser främst ökade marknadsföringskostnader i samband med Skandia Livs köp av Skandia
- Under året har 102 MSEK investerats i en ny bankplattform, varav 95 MSEK redovisas som en immateriell anläggningstillgång. Systemet beräknas bli färdigställt under Q4 2014/Q1 2015

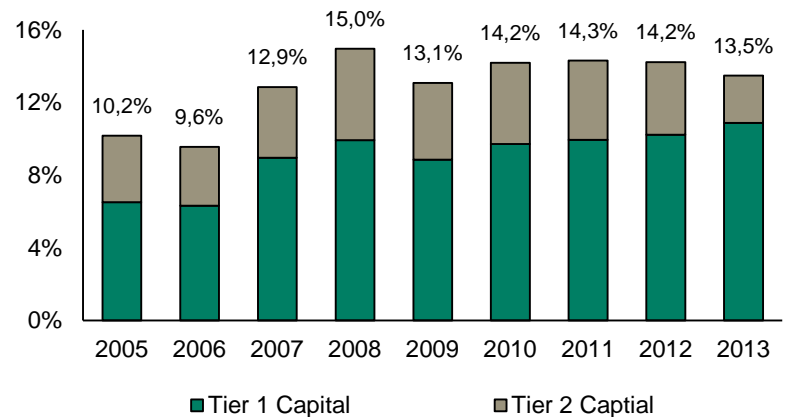
\* Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar.

\*\* Övriga rörelsekostnader inklusive andelar i intresseföretags resultat.

# Kapitaltäckningen är stark och implementering av intern modell pågår

- Övergång till intern riskklassificeringsmodell har genomförts. Avvaktar godkännande från FI som förväntas komma under 2014. Vid positivt besked ges goda möjligheter till fortsatt tillväxt
- Skandiabankens interna krav på kapitaltäckning har under 2013 ändrats till att kapitalrelationerna ska överstiga legala minimikrav med 1 procentenhet
  - Kärnprimärkapitalkvot: 7% (8%)
  - Primärkapitalkvot: 8,5% (9,5%)
  - Kapitaltäckningsgrad: 10,5% (11,5%)
- Stark ägare med möjlighet att skjuta till kapital
- Skandiabanken följer den diskussion som norska Finanstillsynet initierat med FI avseende höjda riskvikter på bolån i Norge

**Kapitaltäckningsgrad**

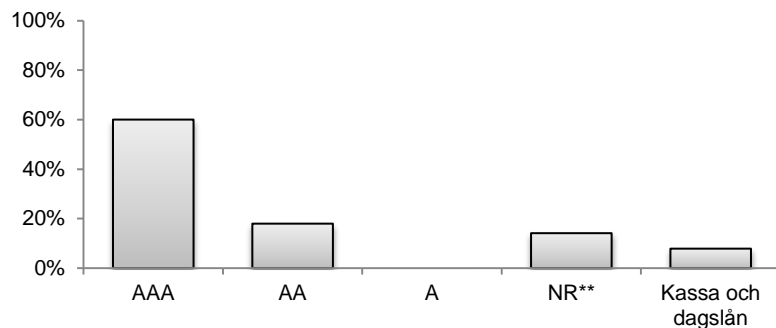


Mdr SEK	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Kapitalbas</b>	3,3	3,5	4,0	3,6	3,7	3,8	4,0	4,3	4,8
<b>Riskvägda exponeringar</b>	32,7	36,9	30,7	23,9	28,5	26,8	27,6	30,4	35,7

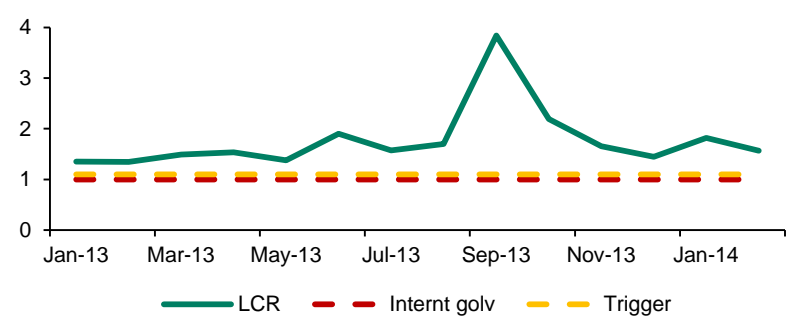
# Finansiering och likviditet

# Likviditetsreserven överstiger såväl externa som interna limiter

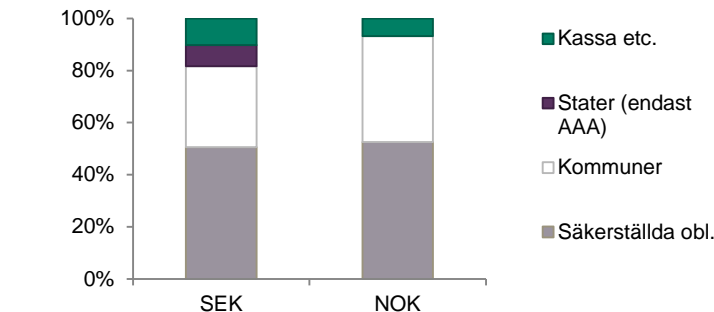
Likviditetsreserv\* (december 2013)



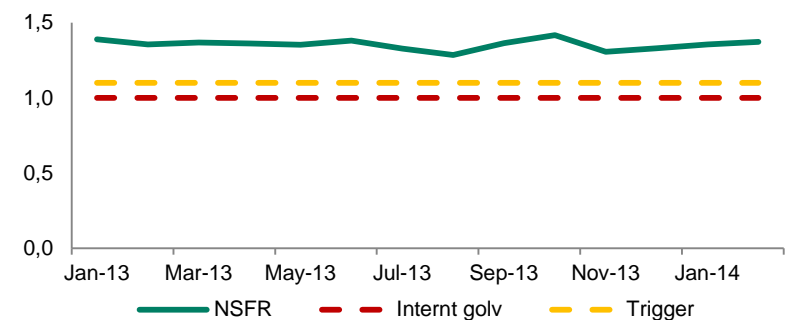
LCR (Finansinspektionens definition)



Likviditetsreserv om 16 034 MSEK (december 2013)



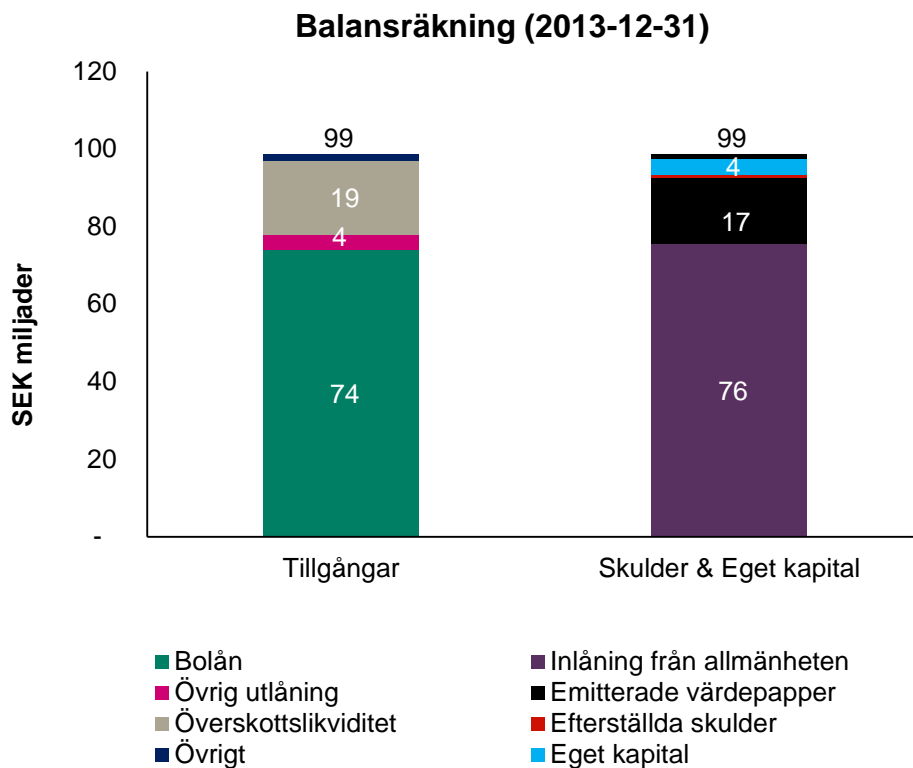
NSFR (Basel III-definition)



\* Likviditetsreserven redovisas enligt Finansinspektionens föreskrift (2010:7) och utgörs av belåningsbara tillgångar som ej är ianspråktagna som säkerheter.

\*\* NR fördelas enligt följande: 10% norska säkerställda obligationer, 70% norska kommuner, 20% svenska kommuner.

# Skandiabanken har under 2013 diversifierat finansieringen

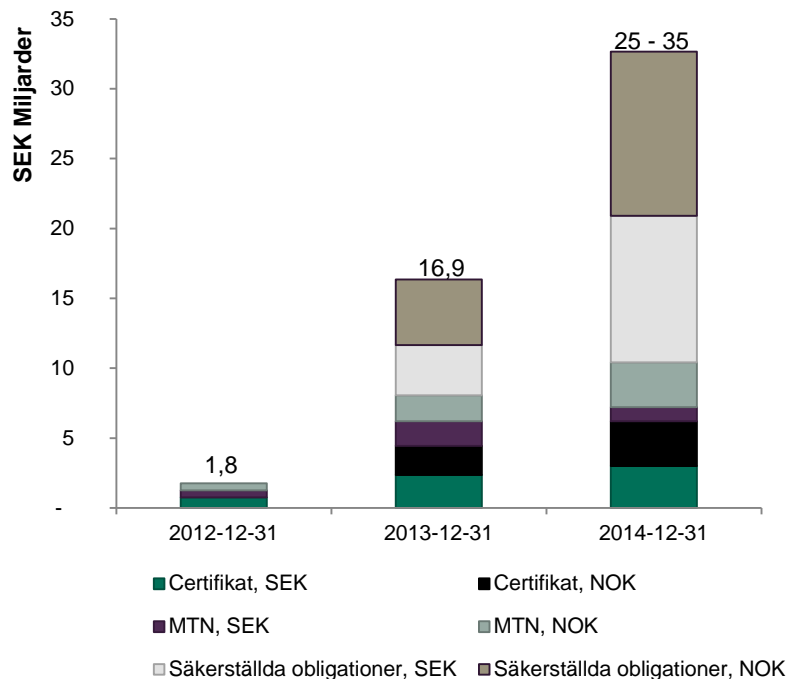


- Inlåning från allmänheten (SEK och NOK) utgör Skandiabankens främsta finansieringskälla (Inlåning / Utlåning: 0,97)
- Utlåning till allmänheten i respektive valuta finansieras av inlåning från allmänheten i motsvarande valuta
  - SEK: Inlåning / Utlåning: 1,12
  - NOK: Inlåning / Utlåning: 0,87
- Utöver inlåning använder sig Skandiabanken av kapitalmarknadsfinansiering i SEK och NOK:
  - SEK certifikat-, MTN och säkerställda obligationer (emitterat SEK 7,7 miljarder)
  - NOK certifikat-, MTN och säkerställda obligationer (emitterat NOK 8,7 miljarder)



# Kapitalmarknadsfinansiering är en viktig finansieringskälla

Estimat utestående emissioner 2012 – 2014

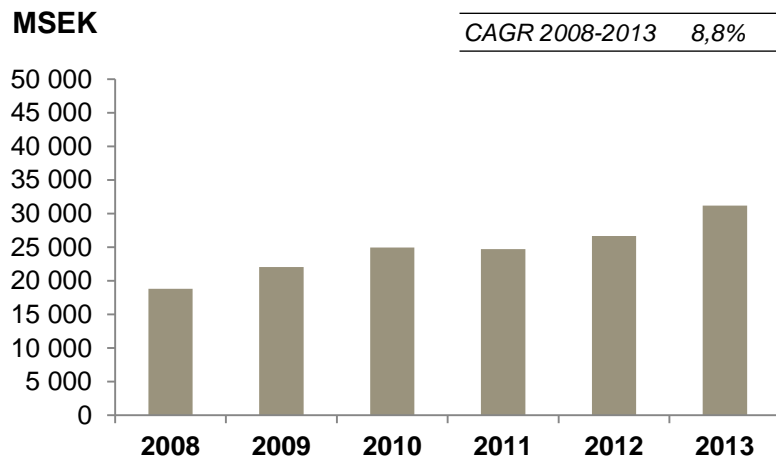


- Skandiabanken har sedan år 2012 emitterat bankcertifikat och icke säkerställda obligationer (MTN) på den svenska och den norska marknaden
- Under september 2013 emitterade Skandiabanken sin första säkerställda obligation, vid årsskiftet hade banken en utestående volym i det programmet på SEK 8,6 miljarder
- Framtida upplåning är främst tänkt att ske i säkerställda obligationer men fortsatt upplåning avses också ske i såväl certifikat som i icke säkerställda obligationer i SEK och NOK
- Upplåning med säkerställda obligationer möjliggör långsiktig tillväxt, diversifierar Skandiabankens finansieringsprofil, samt möjliggör upplåning med längre löptider vilket kommer nyttjas för att reducera bankens likviditetsrisk.

# Skandiabankens bolåneverksamhet

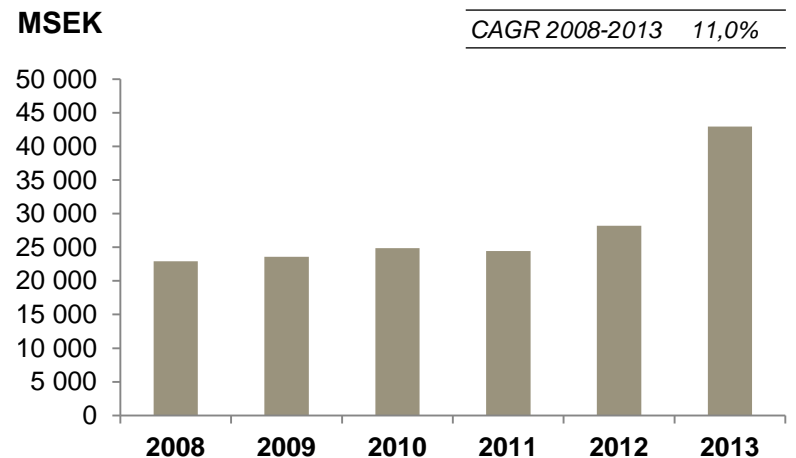
# Stark tillväxt i bolånevolymerna

## Utveckling bolån, Sverige



- Stark tillväxt under 2013 till följd av ett mer marknadsanpassat erbjudande, dock med oförändrade kreditkriterier

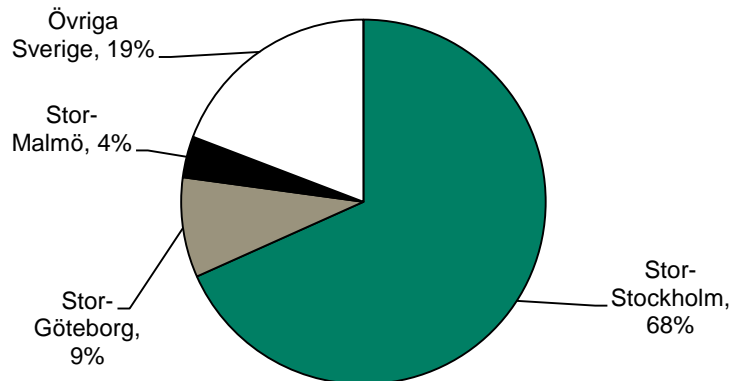
## Utveckling bolån, Norge



- Stark tillväxt under 2013 drivet av att konkurrenter höjde utlåningsräntor under det andra kvartalet medan Skandiabanken behöll dessa oförändrade
- Skandiabankens marknadsmässigt lägre utlåningsräntor har medfört en tillströmning av nya kunder till banken samt ökade bolånevolymerna
- Kreditkriterierna är oförändrade och räntenettomarginalen överstiger förväntningarna

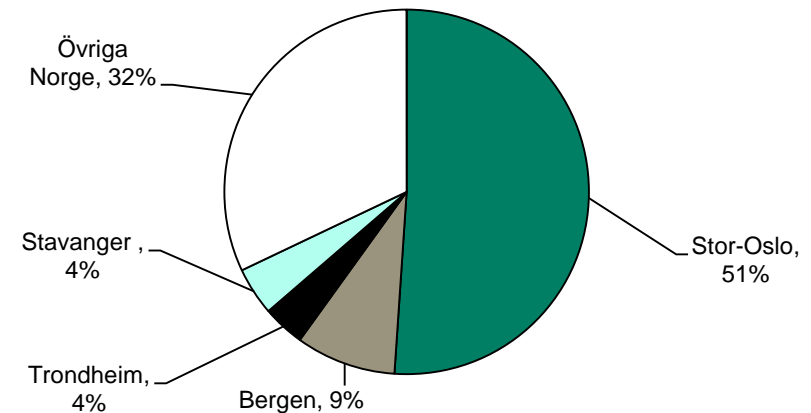
# Bolåneportföljerna är koncentrerade till storstadsregionerna

Regionsfördelning bolån Sverige (2013-12-31)



- Den svenska bolåneportföljen är tydligt koncentrerad till de tre storstadsregionerna i Sverige, med tyngdpunkt i Stor-Stockholm
- Bolån knutna till säkerheter i storstadsregionerna har, historiskt sett, presterat bättre än lån knutna till säkerheter på landsbygden i tider av recession

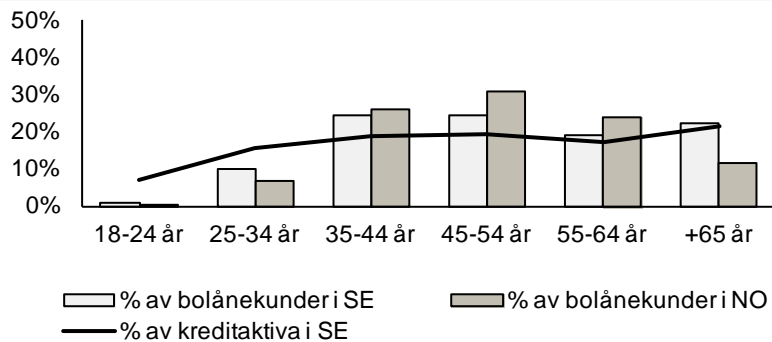
Regionsfördelning bolån Norge (2013-12-31)



- Den norska bolåneportföljen har en bredare diversifiering än den svenska men är, trots det, koncentrerad till de fyra största städerna i Norge
- Merparten av lån i övriga Norge är till bostäder belägna i områden relativt nära de större städerna

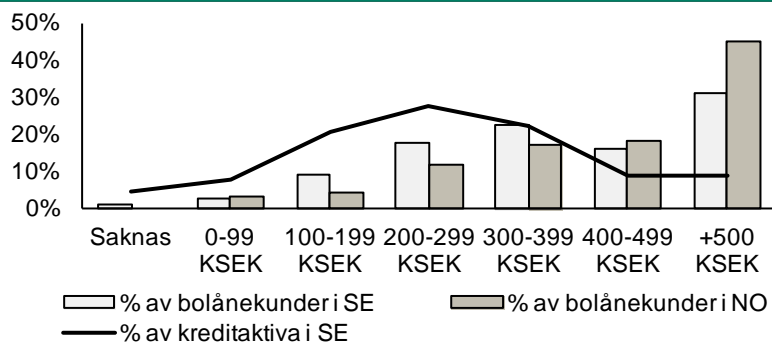
# Bolånekunderna har högre inkomster och är äldre än genomsnittet av Sveriges kreditaktiva befolkning

## Åldersdistribution i bolåneportföljerna



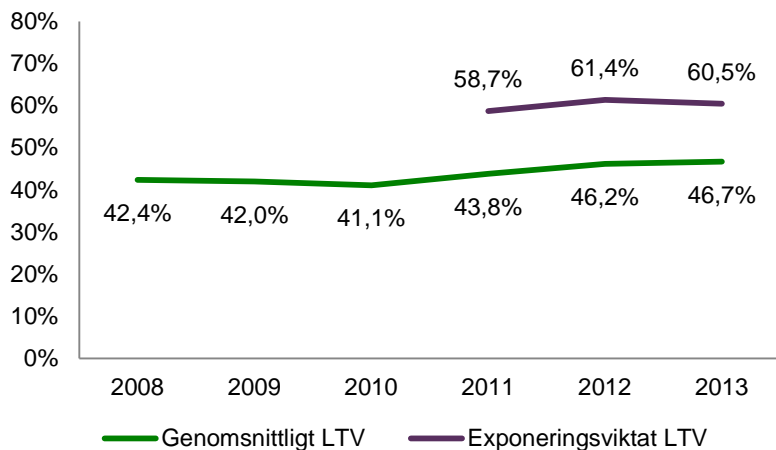
- Den norska bolåneportföljen domineras av kunder i åldern 35-64. Snittålder 54 år.
- Den svenska bolåneportföljens andel kunder i åldern 35-54 är högre än den totala andelen kreditaktiva i Sverige i samma åldersegment. Snittålder 52 år.
- Andelen bolånekunder i åldern 18-34 är lägre än motsvarande andel av Sveriges kreditaktiva befolkning. Detta är ett resultat av att Skandiabanken under lång tid har tillämpat strikta krav för kreditgivning.
- En relativt stor mängd av Skandiabankens bolånekunder återfinns i de högre inkomstintervallen, kunderna har en större årlig genomsnittsinkomst än Sveriges genomsnittsbefolkning.
- 45% av de norska bolånekunderna och drygt 30% av de svenska bolånekunderna har en årlig inkomst större än 500 KSEK. I samma inkomstintervall återfinns mindre än 10% av Sveriges totala kreditaktiva befolkning.
- Snittinkomst
  - Norska bolånekunder som tagit lån 2013: 587 000 NOK
  - Svenska bolånekunder som tagit lån 2013: 360 000 SEK

## Inkomstdistribution i bolåneportföljerna

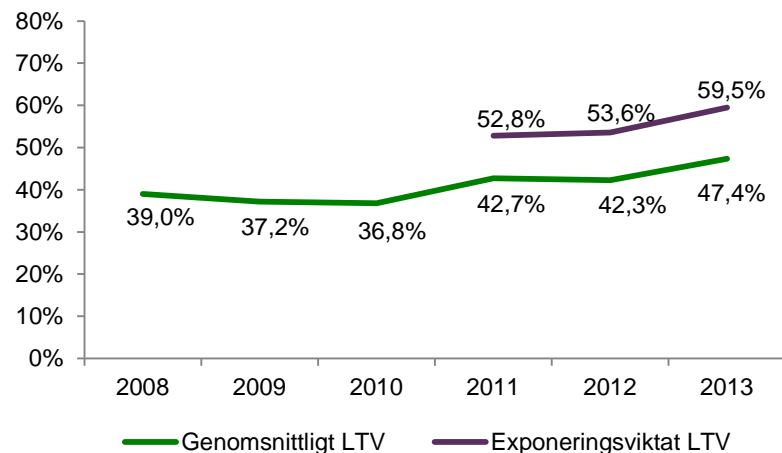


# Skandiabankens tradition av strikt och försiktig kreditgivning reflekteras i låga belåningsgrader

Utveckling belåningsgrader, Sverige



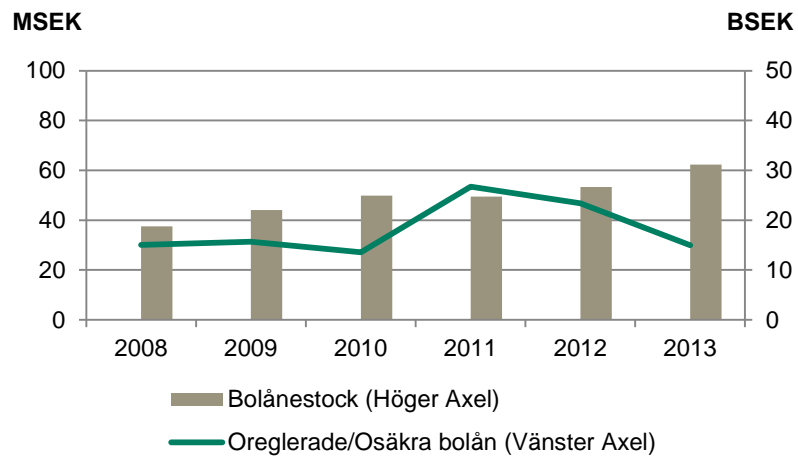
Utveckling belåningsgrader, Norge



- Skandiabanken har traditionellt haft en restriktiv kreditgivning, vilket har inneburit låga belåningsgrader hos bankens kunder. Banken förväntas därmed kunna hantera eventuella nedgångar i fastighetsvärden.
- Belåningsgraderna har ökat något under 2013 i Norge som en konsekvens av högre utlåningsvolym. Nya lån kan, på marknader karakteriserade av historiskt stabila eller stigande fastighetspriser, förväntas ha högre belåningsgrader än äldre lån, vilka i viss mån redan har amorterats. Viktat genomsnittligt LTV för bolån utbetalda i Norge under 2013 är 66 %.
- I Sverige och Norge beviljas endast bottenlån med maximal belåningsgrad på 85%

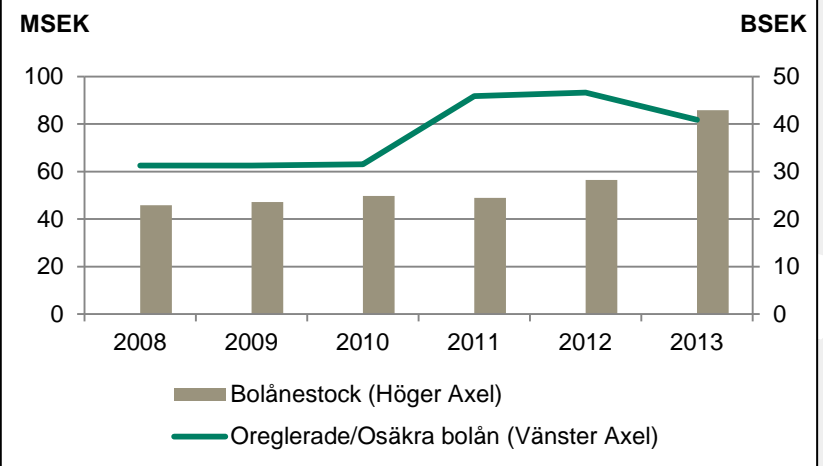
# Låg volym av oreglerade/osäkra bolån i både Sverige och Norge

## Utveckling i oreglerade/osäkra volymer i Sverige



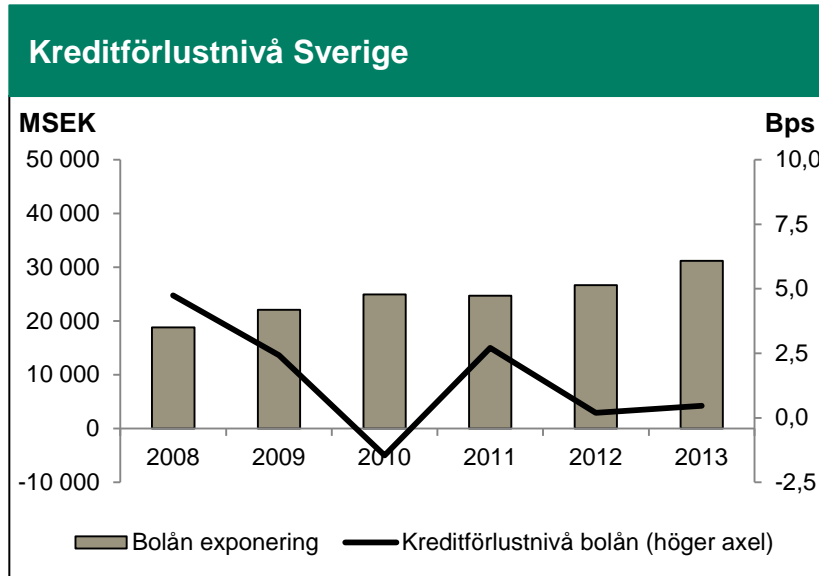
- Oreglerade bolån uppgår till 30,0 MSEK per sista december 2013, vilket motsvarar 0,10% av den totala bolånevolymen.

## Utveckling i oreglerade/osäkra volymer i Norge

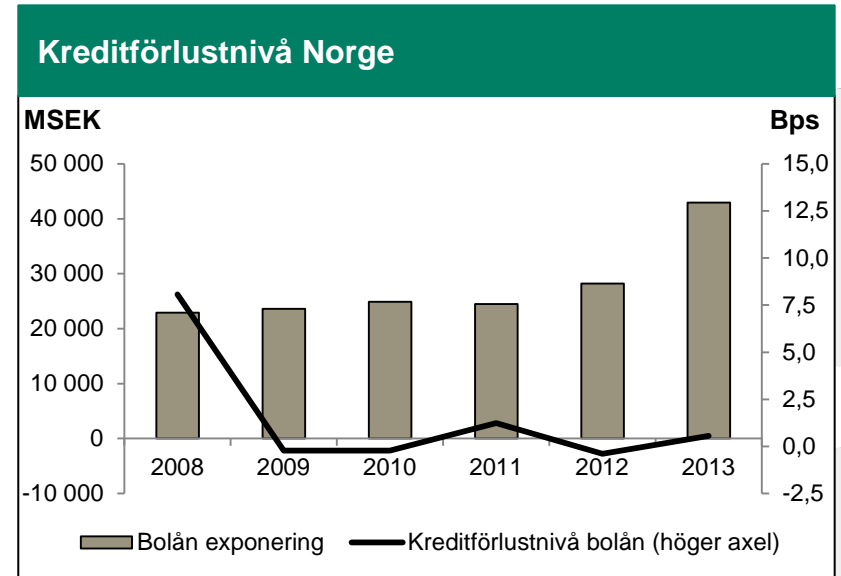


- Volymen oreglerade bolån i Norge uppgår till 81,8 MSEK, vilket motsvarar 0,21% av den totala bolånevolymen

# Låga kreditförlustnivåer avseende bolån



- Kreditförlusterna netto avseende bolån är fortsatt mycket låga under 2013 och uppgick till 1,5 MSEK. Detta motsvarar en kreditförlustnivå på 0,5 bps



- Per sista december 2013 uppgick kreditförlusterna netto relaterat till bolån till 2,4 MSEK vilket motsvarar en kreditförlustnivå på 0,6 bps



# Skandiabankens säkerställda obligationer

# Programöversikt

## Säkerställda obligationer med kreditbetyg Aaa

- Programmet har ett rambelopp på fyrtio miljarder (40.000.000.000) i SEK eller motvärde i NOK
- Den svenska säkerhetsmassan används för emissioner i SEK och den norska säkerhetsmassan används för emissioner i NOK
- Kreditbetyget Aaa från Moody's, givet en översäkerhetsgrad (*eng*: Over Collateralisation) om minst 8,5% för den svenska respektive 7,0% för den norska säkerhetsmassan
- De säkerställda obligationerna ges ut av Skandiabanken AB (publ), under den svenska lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer

## Säkerheter i form av bolån

- En norsk och en svensk säkerhetsmassa bestående av bolån med säkerhet i bostäder
- Endast rörliga lån (fastförräntade lån kommer successivt att inkluderas i den svenska säkerhetsmassan)
- Endast krediter som uppfyller svensk lag samt Skandiabankens interna krav kan ingå i säkerhetsmassorna. Eventuell skuld över maximalt tillåtna belåningsgrader (75% för fastigheter avsedda för bostadsändamål) hålls utanför säkerhetsmassorna

## Daglig uppföljning av säkerhetsmassor och limiter

- Säkerhetsmassorna är dynamiska och bevakas genom daglig risk- och limituppföljning
- Styrelsebeslut på att aldrig understiga det av Moody's ställda OC-kravet (*eng*: Over Collateralisation)
- Respektive säkerhetsmassa utgör ett representativt urval av krediter utifrån bolåneportföljens valbara krediter oavsett storlek vilket medför att ökning av säkerhetsmassornas storlek ej påverkar dess kvalitet. Följande parametrar styr representativiteten:
  - LTV, Region, Ålder, Fastighetstyp, Räntetyp, Intern creditscore, Tid till förfall, Amorteringsfrekvens

# Säkerhetsmassa Sverige (1/2): Övergripande data

## Säkerhetsmassa Sverige per 2013-12-31

Tillgångar	MSEK	%
Lån	9 790	100%
Fyllnadssäkerheter	0	0%
<b>Summa</b>	<b>9 790</b>	<b>100%</b>

Regionsfördelning	MSEK	%
Storstockholm	6 935	71%
Storgöteborg	853	9%
Stormalmö	570	6%
Södra Sverige	291	3%
Västra Sverige	141	1%
Norra Sverige	328	3%
Östra Sverige	672	7%
Utanför Sverige	-	0%
<b>Summa</b>	<b>9 790</b>	<b>100%</b>

Försenade betalningar	1-30 d	31-60 d	>60 d	Summa
Belopp, MSEK	5,2	0,0	0,0	<b>5,2</b>
%	0,05%	0,00%	0,00%	<b>0,05%</b>

Låneålder (Seasoning)	0-12 M	12-24 M	24-36 M	36-60 M	>60 M	Summa
Belopp, MSEK	1 821	1 356	775	2 207	3 630	<b>9 790</b>
%	19%	14%	8%	23%	37%	<b>100%</b>

Övergripande	
Antal lån	7 833
Antal kunder	7 136
Antal fastigheter	7 371
Snittbelopp per lån, SEK	1 249 823

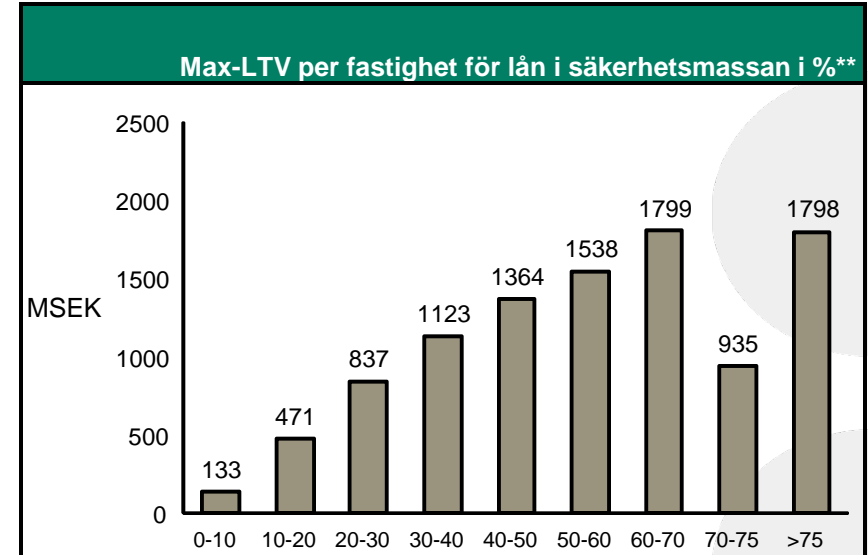
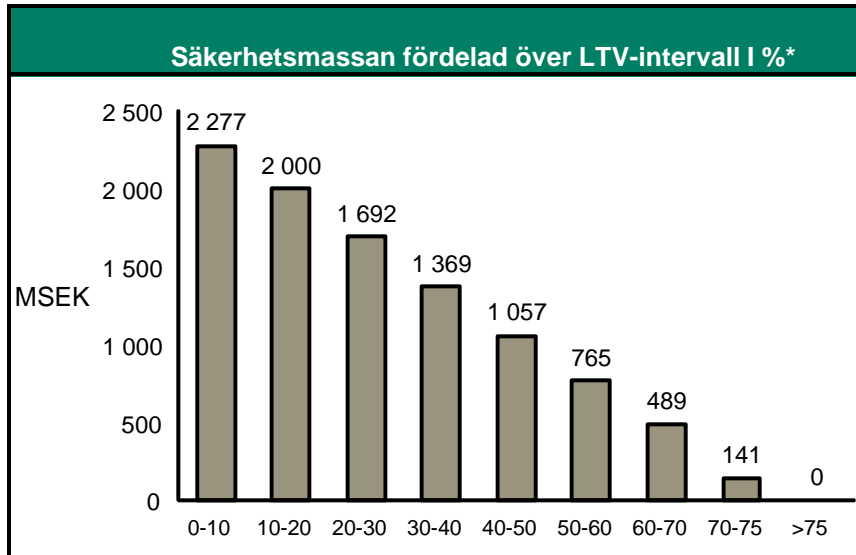
Fastighetstyper i poolen	MSEK	%
Villa & Fritidshus	6 200	63%
Bostadsrättslägenheter	3 590	37%
<b>Summa</b>	<b>9 790</b>	<b>100%</b>

Amorteringsprofil	MSEK	%
Amorterar	4 741	48%
Amorteringsfritt	5 049	52%
<b>Summa</b>	<b>9 790</b>	<b>100%</b>

Räntebindning	MSEK	%
Rörligt	9 790	100%
Bundet	0	0%
<b>Summa</b>	<b>9 790</b>	<b>100%</b>

# Säkerhetsmassa Sverige (2/2): Belåningsgrader

Säkerhetsmassa Sverige per 2013-12-31



- Genomsnittlig (viktad) indexerad belåningsgrad på fastighetsnivå: 55,5 %

\* Distribuerad LTV beräknad enligt definition av Association of Swedish Covered Bond Issuers (ASCB; [www.ascb.se](http://www.ascb.se)).

\*\* Max-LTV enligt ASCB.

# Säkerhetsmassa Norge (1/2): Övergripande data

## Säkerhetsmassa Norge per 2013-12-31

Tillgångar	MNOK	%
Lån	10 000	100%
Fyllnadssäkerheter	-	0%
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>100%</b>

Regionsfördelning	MNOK	%
Ostlandet	6 439	64%
Sörlandet	209	2%
Vestlandet	2 365	24%
Trondelag	474	5%
Nordnorge	513	5%
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>100%</b>

Försenade betalningar	1-30 d	31-60 d	>60 d	Summa
Belopp, MSEK	126	26	-	<b>152</b>
%	1,26%	0,26%	0,00%	<b>1,52%</b>

Låneålder (Seasoning)	0-12 M	12-24 M	24-36 M	36-60 M	>60 M	Summa
Belopp, MSEK	4 623	1 559	548	1 073	2 197	<b>10 000</b>
%	46%	16%	5%	11%	22%	<b>100%</b>

Övergripande	
Antal lån	6 934
Antal kunder	6 882
Antal fastigheter	6 932
Snittbelopp per lån, NOK	1 442 227

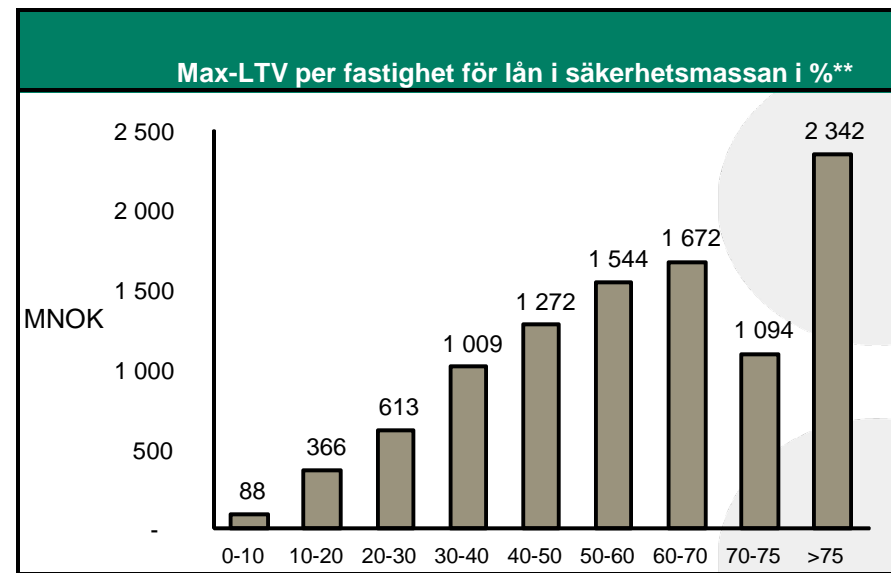
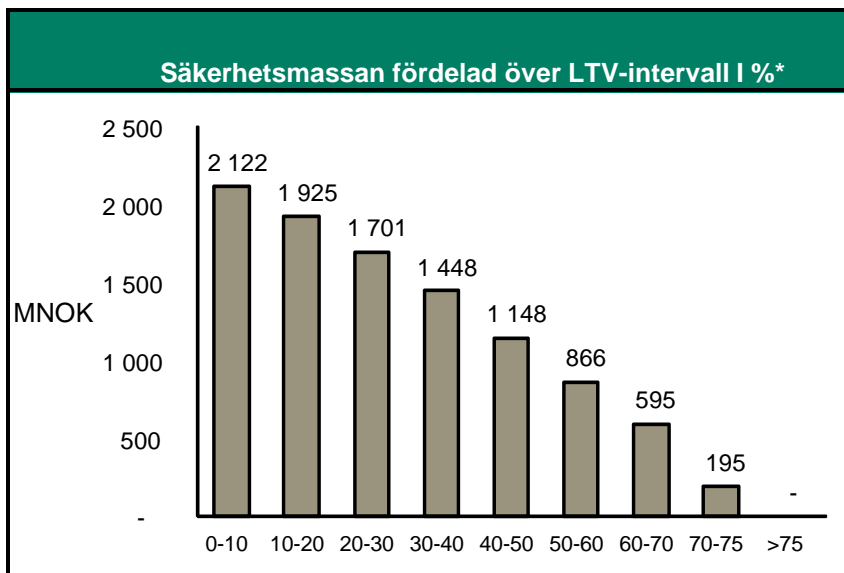
Fastighetstyper i poolen	MNOK	%
Villa & Fritidshus	7 518	75%
Bostadsrättslägenheter	2 482	25%
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>0%</b>

Amorteringsprofil	MNOK	%
Amortererar	7 426	74%
Amorteringsfritt	2 574	26%
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>100%</b>

Räntebindning	MNOK	%
Rörligt	10 000	100%
Bundet	-	0%
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>100%</b>

# Säkerhetsmassa Norge (2/2): Belåningsgrader

Säkerhetsmassa Norge per 2013-12-31



- Genomsnittlig (viktad) indexerad belåningsgrad på fastighetsnivå: 58,2 %

\* Distribuerad LTV beräknad enligt definition av Association of Swedish Covered Bond Issuers (ASCB; [www.ascb.se](http://www.ascb.se)).

\*\* Max-LTV enligt ASCB.

## Känslighetsanalys av säkerhetsmassorna

Pool: Sverige, MSEK	2014-03-31	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%	-30%
Summa tillgångar	6 001	5 931	5 839	5 724	5 584	5 418	5 227
Säkerställda obligationer	4 305	4 305	4 305	4 305	4 305	4 305	4 305
Aktuellt OC, nominellt	1 696	1 626	1 534	1 419	1 279	1 113	923
Aktuellt OC, %	39%	38%	36%	33%	30%	26%	21%

Pool: Norge, MNOK	2014-03-31	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%	-30%
Summa tillgångar	14 473	14 281	14 027	13 714	13 344	12 919	12 434
Säkerställda obligationer	10 440	10 440	10 440	10 440	10 440	10 440	10 440
Aktuellt OC, nominellt	4 033	3 841	3 587	3 274	2 904	2 479	1 994
Aktuellt OC, %	38,6%	36,8%	34,4%	31,4%	27,8%	23,7%	19,1%

- Stresstesterna visar att båda säkerhetsmassorna är motståndskraftiga vid sjunkande fastighetspriser
- En stor andel av bolåneportföljerna har medvetet lämnats utanför respektive säkerhetsmassa i brist på behov av säkerställd finansiering
  - Norge: ca 10 000 MNOK utanför säkerhetsmassan
  - Sverige : ca 12 000 MSEK utanför säkerhetsmassan

## Bilaga 1

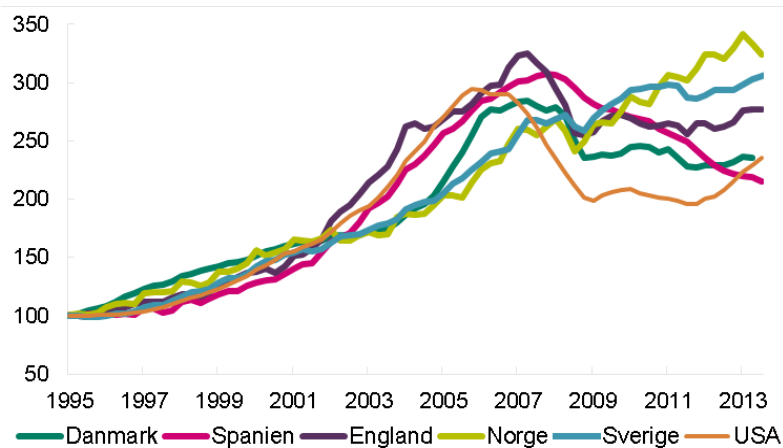
# Bostadsmarknaden i Sverige och relaterad data



# Stadig ökning av svenska bostadspriser

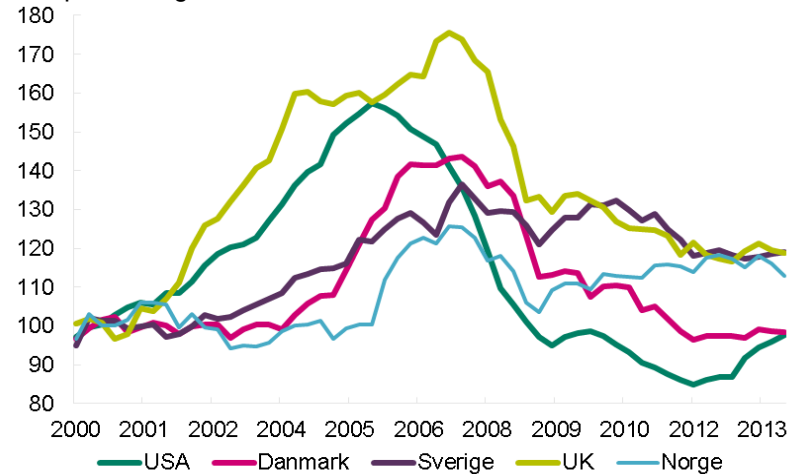
## Huspriser (index 1995 = 100)

Genomsnittlig årlig prisökning ~7% de senaste 15 åren



## Huspriser relativt hushållens inkomster (index 2000=100)

Huspriser steg snabbare än inkomsterna under 2000-2007

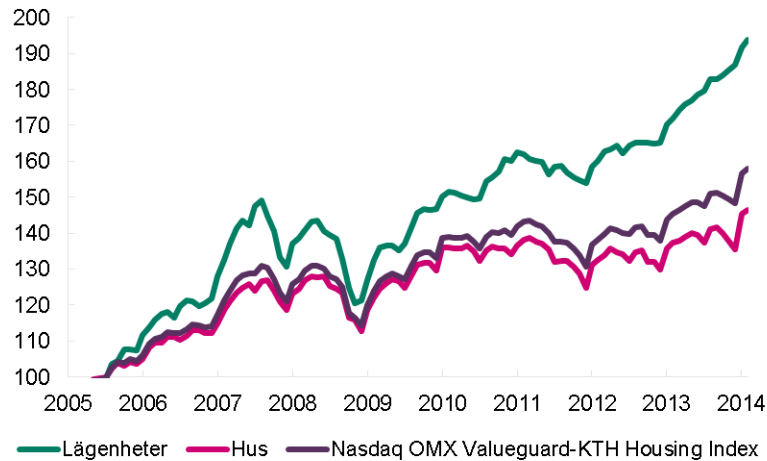


### Prisökningen på bostäder kan förklaras av grundläggande faktorer;

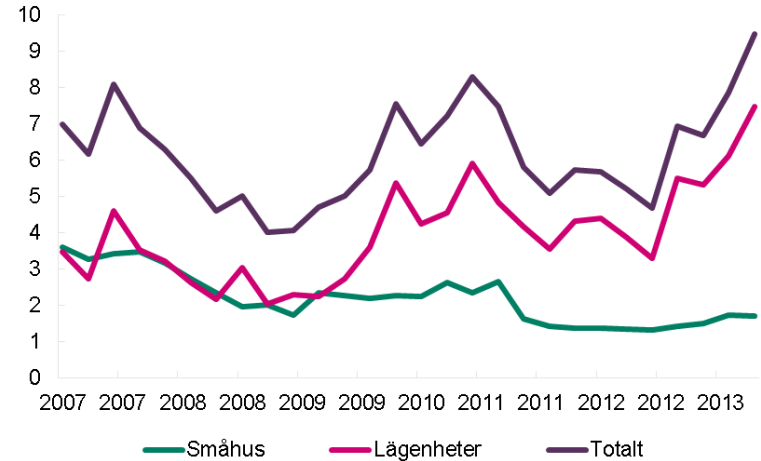
- Ökning av hushållens disponibla inkomster.
- Låga boräntor; svenska boräntor uppvisar en neråtgående trend sedan 25 år tillbaka.
- Fastighetskatt och förmögenhetsskatt avskaffade sedan 2008 respektive 2007.
- Boräntor är idag avdragsgilla (för år 2013 är avdragseffekten 30% på kapitalunderskott understigande 100 000kr).
- Lågt bostadsbyggande och stark befolkningstillväxt, framförallt i stora städer.

# Stabil husmarknad i början av 2014

**Gradvis stigande huspriser, stark uppgång för lägenheter (index = 2005)**



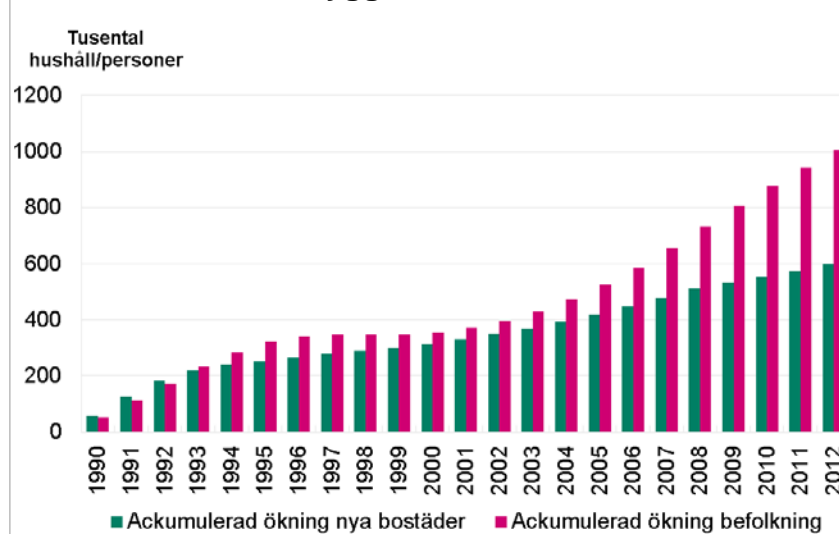
**Antalet påbörjade lägenheter ökade betydligt under 2013, tusental per kvartal**



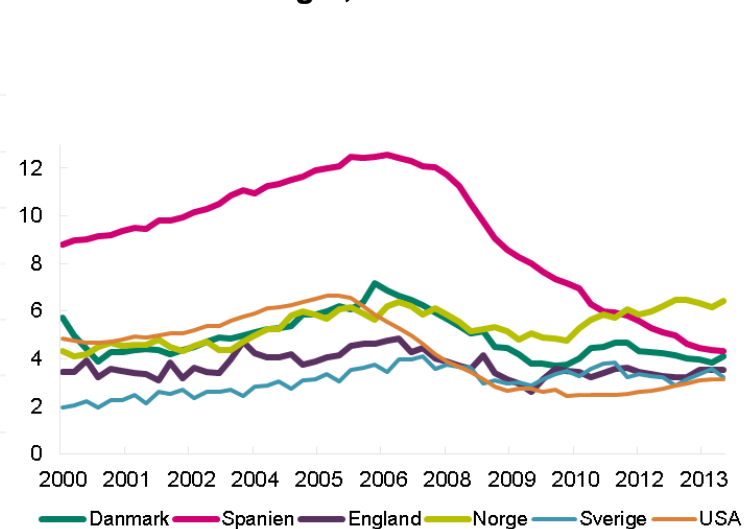
- Husmarknaden stärktes gradvis under förra året och huspriserna ökade med knappt 5%.
- Lägenhetspriserna ökade med drygt 10%, med en stark uppgång under andra halvåret.
- Stark efterfrågan på lägenheter ledde också till ökat byggande med en nästan 50 procentig uppgång i antalet påbörjade lägenheter.
- Småhusbyggande fortfarande historiskt lågt.

# Fortsatt strukturellt bostadsunderskott

Hushåll och bostadsbyggande 1990 – 2012



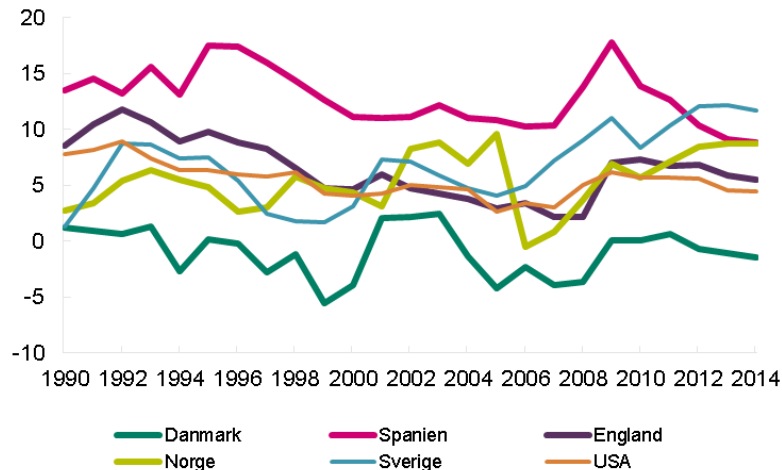
Bostadsinvesteringar, % av BNP



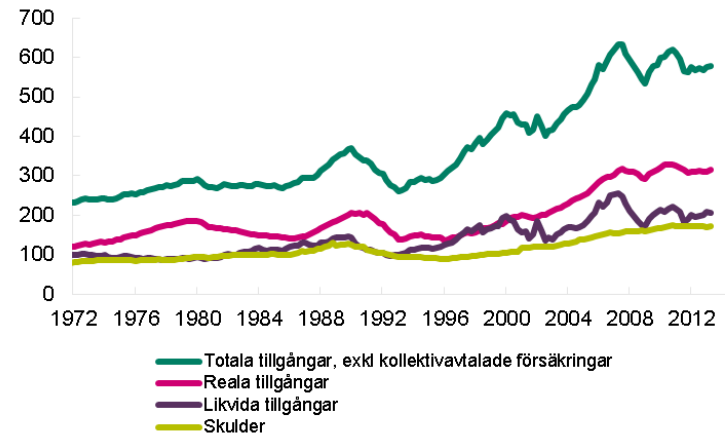
- Befolkningsutvecklingen i Sverige överstiger avsevärt nybyggnation av bostäder och skillnaden ser ut att öka under de närmaste åren.
- Bostadsbyggandet har återhämtat sig under 2013 och mycket tyder på att uppgången fortsätter i år.
- Bostadsbyggandet relativt BNP och befolkningsmängd är trots uppgången låg i ett internationellt perspektiv.

# Hushållens betalningsförmåga är fortsatt god

Hushållens sparkvot, % av disponibel inkomst



Hushållens tillgångar och skulder, % av disponibel inkomst



- Sedan mitten av 1990- talet har hushållens skulder ökat betydligt mer än deras inkomster. Hushållens tillgångar är dock ca tre gånger större än hushållens skulder.
- Hushållen med de högsta skuldnivåerna är också de hushåll med mest tillgångar och högsta inkomsterna.
- Ökningstakten av utlåning till hushåll har stigit till 5.1% i början av 2014 från ungefär 4.5% i början av förra året. Ökningen är dock betydligt lägre än under perioden 2003 -2010 då den var i snitt ca 10.5%.
- Svenska hushålls sparkvot har ökat under de senaste 15 åren, stor skillnad mot t.ex. USA där hushållen sparade allt mindre före finanskrisen 2008.

## Bilaga 2

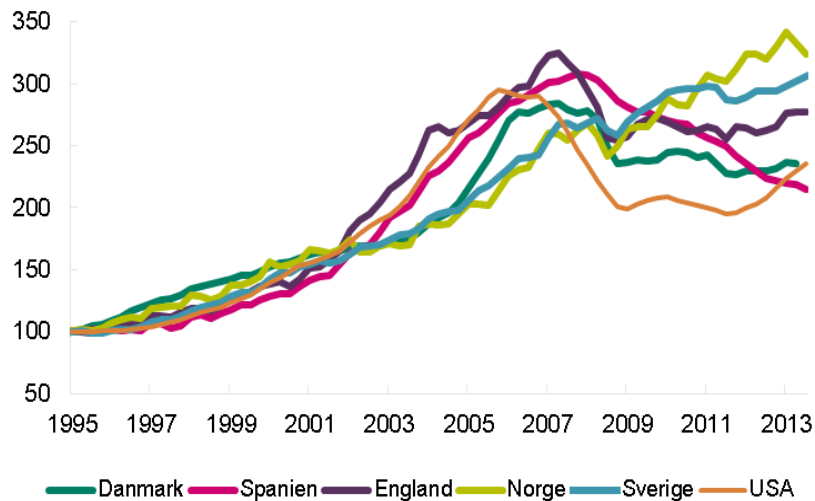
# Bostadsmarknaden i Norge och relaterad data

# Bolånemarknaden i Norge

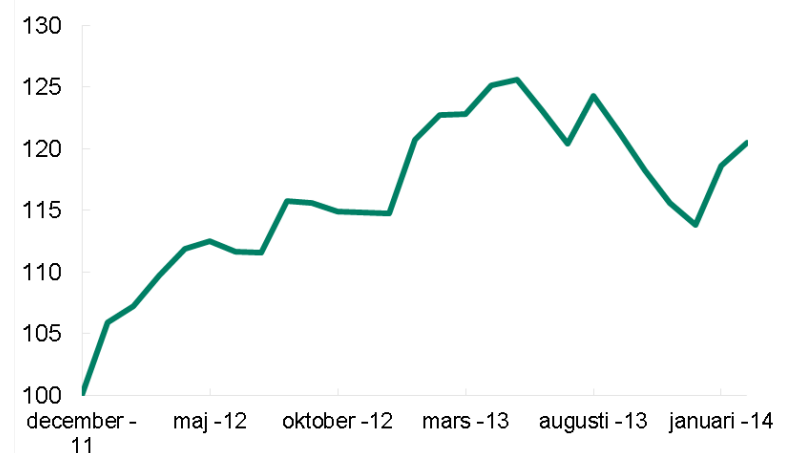
- Majoriteten av den norska befolkningen bor i ägda hem
- Begränsad marknad för andrahandsuthyrning
- Riktlinjer för LTV-tak <85% införda i december 2011 av Norska Finanstillsynet
- Bolånemarknaden består främst av lån med rörlig ränta
- Lånekostnader är avdragsgilla (för år 2013 är avdragseffekten 28%)
- Ett starkt välfärdssystem ger betydande inkomstskydd så att hushållen kan klara skuldbetalningar även under tid av arbetslöshet (genomsnittlig arbetslöshet det senaste årtiondet ca 3,5%). Mycket starka statsfinanser också ett stöd för hushållen.

# Prisutveckling på den norska husmarknaden

Husprisutveckling, index 1995 = 100



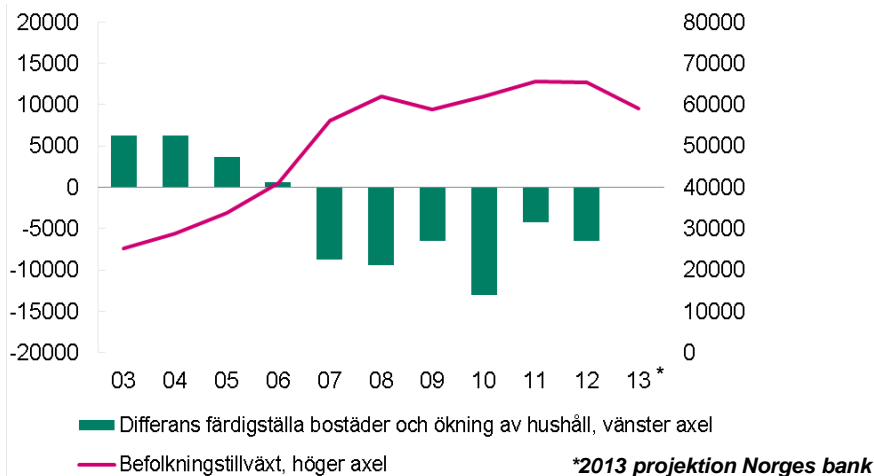
Norges husprisutveckling, index dec 2011 = 100



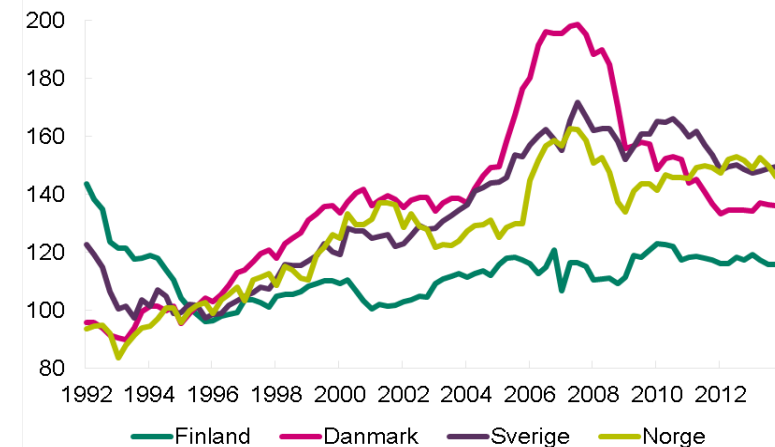
- Huspriserna har visat en nedåtgående trend under 2013, från en årstillväxt på 6% i Q1 till 1% i Q4. Svagare utveckling av Norges ekonomi, lägre konsumentförtroende och högre utlåningsräntor faktorer som kan påverkat.
- Mäklarstatistik visar en uppgång av priser för januari och februari 2014, priser februari 2014 1,1% lägre än samma period 2013.
- Senaste åren av prishöjningar kan förklaras av stark tillväxt av hushållsinkomst, förbättring (renovering etc.) av bostäder och utbud/ efterfrågan.

# Nybyggnation 2013 i linje med antal nya hushåll

**Färdigställda bostäder och ökning av hushåll**



**Bopriser i relation till disponibel inkomst**

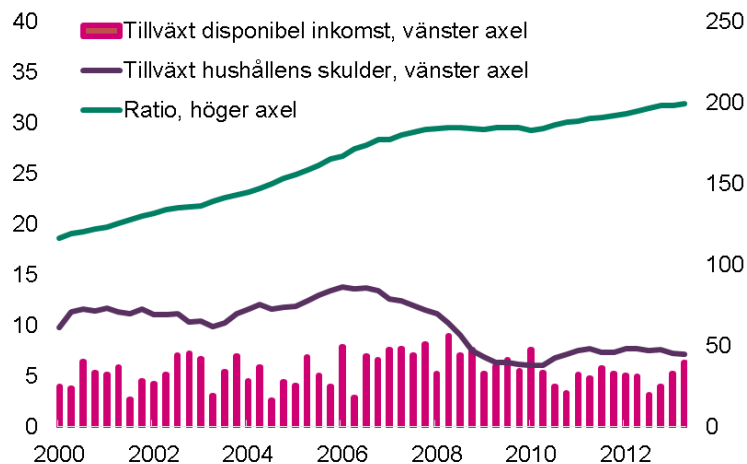


- Bostadsinvesteringar på rekordhög nivå Q4 2013, under året var bostadsinvesteringar 6,5% högre än 2012. Färdigställda bostäder tros ha nått jämvikt efter många år av underskott. Antalet färdigställda bostäder 2013\* i linje med antal nya hushåll.
- Korrigering av priser och lägre omsättning av bostäder kan leda till lägre investeringstillväxt av nybyggnation, vilket motverkar prisfall. Statistisk Sentralbyrå spår att bostadsinvesteringar sjunker 2% under 2014 resp 2015.
- Bopriser i förhållande till inkomstutveckling har de senaste åren stabiliserats, dock fortsatt över historiska snitt.

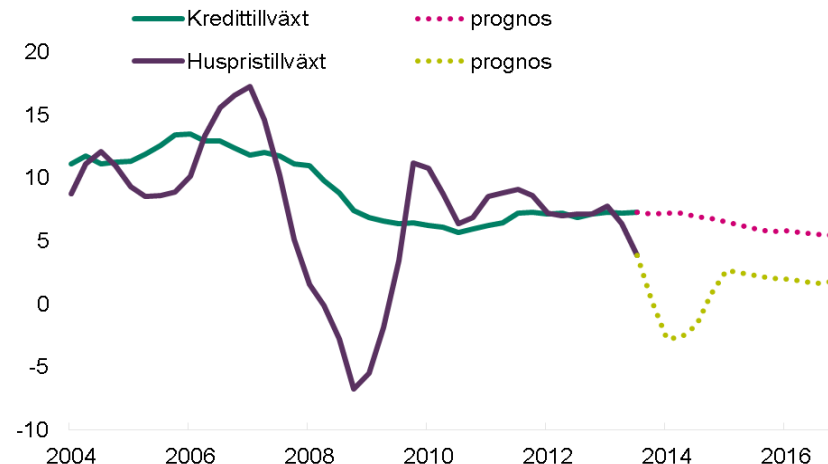


# Norska hushåll fortsatt starka

**Skuldsättning och disponibel inkomst, %**



**Hushållens kreditillväxt och huspriser, %**



- Stark inkomstutveckling, medan måttlig konsumtion bland hushållen. Ökat sparande gör hushållen bättre rustade för eventuell boprisnedgång; hushållens sparkvot har under senaste åren nått en historiskt hög nivå, spås nära 9% 2013.
- Hög skuldsättningsnivå påverkas av strukturella faktorer; hög andel ägande av bostad i Norge, ränteavdrag etc. Hushållens kreditillväxt relativt stabil de senaste åren på strax över 7%.
- Den stora majoriteten av hushållens skulder har säkerhet i bostäder. Analyser gjorda av Norges Bank visar att bostadslån i default är sällsynta.

## Bilaga 3

# Kontakter och viktiga förbehåll

# Kontaktuppgifter

Pia Tell Svensson, Chief Financial Officer

[pia.tell.svensson@skandia.se](mailto:pia.tell.svensson@skandia.se)

+46 8-788 39 81

Harald Urdal, Head of Finance Norway

[harald.urdal@skandiabanken.no](mailto:harald.urdal@skandiabanken.no)

+47 55 26 00 35

Ouïsem Samoud, Head of Treasury

[ouïsem.samoud@skandia.se](mailto:ouïsem.samoud@skandia.se)

+46 8-788 39 23

Fredrik Böhm, Deputy Head of Treasury

[fredrik.bohm@skandia.se](mailto:fredrik.bohm@skandia.se)

+46 8-788 46 31

Daniel Hed, Covered Bonds Manager

[daniel.hed@skandia.se](mailto:daniel.hed@skandia.se)

+46 8-788 13 32

Sara Gunnarsson, IR

[sara.gunnarsson@skandia.se](mailto:sara.gunnarsson@skandia.se)

+46 8-788 27 68

# Viktiga förbehåll

Denna presentation med tillhörande bilagor (dessa benämns här efter tillsammans som "Presentationen") har utarbetats och levererats av Skandiabanken Aktiebolag (publ), 516401-9738, ("Bolaget"). Presentationen och dess innehåll är strängt konfidentiellt och får inte, helt eller delvis, varken reproduceras eller vidareförmedlas till någon annan person än dess tilltänkta mottagare. Presentationen har utarbetats endast i informationssyfte. Presentationen innehåller information som hämtats in från tredje män som anses som pålitliga, men någon självständig validering av sådan information har inte företagits. Presentationen kan innehålla vissa framåtblickande uttalanden relaterade till verksamheten och de finansiella presentationerna och resultaten för de relevanta emittenterna och/eller deras industrier eller marknader. Varje framåtblickande, uttalande och all annan information som ingår i Presentationen, förutsättningar härunder, yttranden och synpunkter som hänvisar till tredje man är uteslutande yttranden och spådomar som är föremål för risk, osäkerhet och andra faktorer som kan leda till att de faktiska händelserna avviker betydligt från den förväntade utvecklingen.

Presentationen är endast avsedd för personer med erfarenhet av och kunskap om finansiella investeringar. Presentationen är inte avsedd att utgöra och ska inte heller ersätta eller tolkas som juridisk, skattemässig, redovisningsmässig eller investeringsrelaterad rådgivning eller uppmaning. Inga investeringar, avyttringar eller andra finansiella konstateranden eller handlingar bör baseras på Presentationen, och varje mottagare bör konsultera sina egna juridiska, affärsmässiga, investeringsmässiga eller skattemässiga rådgivare beträffande sådan rådgivning. Varje investering innebär en risk, och ett antal faktorer kan komma att medföra att de faktiska resultaten, prestationerna eller uppnående av målen för bolagen och instrumenten som här omtalas väsentligt avviker från framtida resultat, prestationer eller uppnående av målen som kan vara uttalade eller indikerade i Presentationen. Mer generellt kan en investering medföra risk relaterat till generella ekonomiska och affärsmässiga förhållanden, ändringar av lokala och utländska lagar och föreskrifter, skatter, ändringar i konkurrensförhållanden och priset förhållanden, ändringar i valutakurser och räntenivåer och till andra faktorer. Skulle en eller flera av dessa risker eller osäkerheter materialiseras, eller skulle bakomliggande förutsättningar visa sig vara felaktiga, kan faktiska resultat komma att avvika väsentligt från vad som omtalas i Presentationen. Vidare påpekas att ett bolags eller ett finansiellt instruments tidigare resultat inte nödvändigtvis är en indikation på dess framtida resultat.

Presentationen har inte genomgått av eller registrerats hos/på någon offentlig myndighet, börs eller reglerad marknad. Distribution av Presentationen samt anbud, teckning, köp eller försäljning av värdepapper emitterade av Bolaget är, under vissa jurisdiktioner, underkastade begränsningar i lag. Personer som får tillgång till Presentationen är förpliktade att bekanta sig med och att följa alla lagar och föreskrifter som gäller under varje jurisdiktion som en sådan person investerar under eller Presentationen träffas av, och han måste också inhämta och erhålla samtliga samtycken, godkännanden och tillåtelser som krävs enligt lagar och föreskrifter under dessa jurisdiktioner.

Genom att delta eller motta Presentationen erkänner du att du ensam är ansvarig för din egen värdering av marknaden och marknadspositionen för Bolaget och det relevanta värdepappret och att du ska genomföra din egen analys och ensam ansvara för att bilda dig en egen uppfattning av den potentiella framtida utvecklingen av eventuella relevanta investeringar. Bolaget åtar sig ingen förpliktelse och lämnar ingen garanti för eller löfte eller indikation om noggrannheten eller fullständigheten av information (oberoende av om sådan information är skriftlig eller muntlig och oberoende av om informationen ingår i Presentationen) om de förhållanden som omtalas här, och varken Bolaget eller någon av dess rådgivare, och heller inte Bolagets moder- eller dotterbolag eller något annat bolag med anknytning till dessa bolag, ledningen eller anställda påtar sig något ansvar av någon art relaterat till fel, utelämnanden eller oriktigheter i Presentationen eller för övrigt baserade direkt eller indirekt på användande av Presentationen eller information som tagits in här.

Presentationen behandlar och reflekterar förhållanden och synpunkter gällande vid den tidpunkt som anges på Presentationens framsida. Den kan utan varsel, vid var tid, komma att bli föremål för ändringar. Bolaget har inte någon avsikt att uppdatera eller korrigera informationen som tagits in här, och varken utgivande av Presentationen eller vidare diskussioner från Bolagets sida med någon mottagare ska under någon som helst omständighet medföra att Bolaget åtar sig förpliktelser att uppdatera eller korrigera informationen eller att det ska anses som en indikation på att det inte förekommit ändringar i Bolagets förhållanden sedan den tidpunkt som anges på Presentationens framsida.

# Viktiga investeraröverväganden

- Helägt dotterbolag till, och en integrerad del av, Skandia – en av Nordens största oberoende, kundägda bank- och försäkringskoncerner
- Kreditbetyget A3/P-2 med stabila utsikter från Moody's
- Retailorienterad affärsmodell med låg risk vilket återspeglas i en genomsnittlig kreditförlustnivå om sju baspunkter under de senaste 10 åren
- God kreditkvalitet reflekterar Skandiabankens tydliga fokus på bolån i starka geografiska områden samt en strikt utlåningspolicy
- God likviditetsreserv uppgående till ca 16 miljarder SEK – motsvarande 21 % av inlåningen
- Etablerad strategi för kapitalmarknadsupplåning i syfte att diversifiera finansieringen genom en stark och väldiversifierad depositbas samt för att finansiera framtida volymtillväxt
- Kapitaltäckningsgrad överstigande 13%

# Bilaga 4

## Övergripande om Skandia

## Vi är ett svenskt bolag med verksamhet i Norden

### Norge

- Banktjänster
- 365 000 privatkunder

### Danmark

- Pensions- och försäkringstjänster
- 5 400 företagskunder



### Sverige

- Bank- och försäkringstjänster
- 50 rådgivningskontor
- 1,9 miljoner privat- och företagskunder

# Förenklad resultat- och balansräkning Skandiabanken

<b>Resultaträkning, MSEK</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Räntenetto	1 118	1 119
Provisionsnetto	333	327
Nettoresultat av finansiella tillgångar	59	47
Övriga rörelseintäkter	64	168
<b>Totala rörelseintäkter</b>	<b>1 574</b>	<b>1 661</b>
Personalkostnader	-366	-367
Övriga administrationskostnader	-798	-829
Övriga rörelsekostnader	-71	-39
<b>Totala kostnader före kreditförluster</b>	<b>-1 235</b>	<b>-1 235</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>	<b>339</b>	<b>426</b>
Kreditförluster, netto	-41	-7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>298</b>	<b>419</b>
Bokslutsdispositioner, netto	147	-31
<b>Resultat före skatt</b>	<b>445</b>	<b>388</b>
Skatt på årets resultat	-118	-85
<b>Periodens resultat</b>	<b>327</b>	<b>303</b>

<b>Balansräkning, MSEK</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Utlåning allmänheten	77 894	60 011
Övriga tillgångar	20 703	24 627
<b>Totala tillgångar</b>	<b>98 597</b>	<b>84 638</b>
<b>Skulder</b>		
In- och upplåning från allmänheten	75 677	77 365
Emitterade värdepapper	16 864	1 826
Övriga skulder	2 009	2 213
<b>Totala skulder</b>	<b>94 550</b>	<b>81 404</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>4 047</b>	<b>3 234</b>
<b>Totala skulder och eget kapital</b>	<b>98 597</b>	<b>84 638</b>