

Styrelsen och verkställande direktören för

AB Bostadsgaranti

Org nr 556071-9048

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	6
Balansräkning - koncernen	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Resultaträkning - moderbolaget	10
Balansräkning - moderbolaget	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	22

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncernen

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

Moderbolaget

Verksamheten i bolaget startade 1962. Staten och Sveriges Byggindustrier äger moderbolaget med lika delar.

Bolagets verksamhet har historiskt utgjorts av att utfärda säkerheter enligt Bostadsrättslagen (1991:614). Denna garantigivning har efter stämmobeslut upphört per 2012-04-18. Verksamheten är nu under avveckling.

Bolaget har fr o m maj 2012 enbart bedrivit utbildnings- och konsultverksamhet i samband med produktion av bostadsrättsobjekt. Denna verksamhet har upphört per 2013-12-31.

Bolagets utbildningsverksamhet inom bostadsrättsområdet har under 2013 omfattat kurser riktade till bostadsproducenter och styrelser i bostadsrättsföreningar. Under året genomfördes 16 kurstillfällen.

Ingen ändring har under året skett av de under 2013 fastställda principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i Bostadsgarantikoncernen. Dessa principer överensstämmer med av regeringen fastställda riktlinjer av 2009-04-20.

Riksdagen har per 2012-12-11 givit regeringen mandat att vidta åtgärder för att avveckla statens ägande i koncernen. Sveriges Byggindustrier har mandat att avveckla sitt ägande i koncernen. Styrelsen för moderbolaget har initierat en process i syfte att avveckla ägandet av dotterbolaget. Konsultkostnader för detta arbete har belastat moderbolaget under 2013.

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 fullgörandeförsäkringar för entreprenadtid eller garantitid, främst vid nyproduktion av egna hem men även 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 10 286 tkr (16 672 tkr). Minskningen jämfört med föregående år beror främst på att nettoomsättning har minskat och övriga externa kostnader har ökat. Externa kostnader uppgick till 9 358 (6 323) tkr vilket främst relaterar till konsultkostnader hänförliga till den påbörjade försäljningsprocessen av dotterbolaget.

Kostnader för personal har minskat till 3 997 tkr (5 476 tkr).

Det finansiella nettot har ökat till 13 122 tkr (11 562 tkr).

Någon avsättning för framtida skador till garantifond har inte gjorts.

Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 57 266 tkr (42 857 tkr). Försäkringsrörelsens resultat uppgick till 7 149 tkr (3 675 tkr) och återstående kapitalavkastning till 50 117 tkr (39 182 tkr).

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

Premieintäkter efter avgiven återförsäkring ökade jämfört med föregående år och uppgick till 71 630 tkr (48 873) tkr.

Försäkringsräntor för egen räkning har ökat och uppgick till 52 667 tkr (41 340 tkr).

Kapitalavkastningen överförd från finansrörelsen uppgick till 8 521 tkr (9 723 tkr).

Minskningen är framför allt att hänföra till lägre genomsnittlig ränta för 5-åriga statsobligationer under perioden 2011-2013.

Driftkostnaderna har ökat från föregående år och uppgick till 20 335 tkr, en ökning med 1 904 tkr. Kostnader för mäklade affärer har ökat med 1 322 tkr jämfört med föregående år.

Bolaget har historiskt mottagit återförsäkring i begränsad omfattning.

Genom ett särskilt träffat avtal åtog sig bolaget att mottaga återförsäkring, men då detta avtal inte förlängdes upphörde tecknandet enligt avtalet per 2006-07-01. Dessa mottagna försäkringar är nu under avveckling och beräknas löpa ut 2018. Bolaget har därefter mottagit återförsäkring vid olika tillfällen, dock ej under 2013.

Den samlade mottagna affären innehåller svensk affär och avser byggfelsförsäkring. I denna affär finns för närvarande en utestående skadereserv på 2 268 tkr.

Finansiellt resultat - koncernen

Marknadsvärdet på koncernens placeringstillgångar uppgick till 981 610 tkr vid årsskiftet. Fördelningen mellan de olika tillgångsslagen framgår av not 14.

Moderbolaget

För 2013 blev totalavkastningsprocenten 11,0 procent och direktavkastningsprocenten 1,33 procent.

Placeringslag	Direkt- avkastning %	Total- avkastning %
Räntebärande, svenska	0,8	3,4
Aktier och aktiefonder, svensk marknad	3,0	26,8
Aktiefonder, utländsk marknad	–	10,9
Övrigt	–	3,8

Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti

Totalavkastningsprocenten för 2013 blev 6,90 procent medan femårsgenomsnittet uppgår till 4,36 procent. Räntebärande tillgångar har en avkastning om totalt 0,99 procent och aktier har avkastat 21,33 procent.

Placeringslag	Direkt- avkastning %	Total- avkastning %
Räntebärande, svenska	3,6	1,0
Aktiefonder, svensk marknad	0,6	23,9
Aktiefonder, utländsk marknad	0,4	17,6
Övrig marknad	–	7,3

Ränte- och marknadsrisker

Inom ramen för bolagens placeringpolicy placeras tillgångarna i 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

Då moderbolagets garantiverksamhet upphörde under 2012 och garantiportföljen är under aktiv avveckling förväntas riskexponeringen minska kraftigt de kommande åren. Då all aktiv konsultverksamhet upphört per 2013-12-31, så kommer intäkter under 2014 enbart att hänföras till periodiserad intäkt från 2012 samt avkastning av kapital. Till detta kommer en eventuell intäkt från försäljning av dotterbolaget.

Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti

Bolaget ser en fortsatt ökning vad gäller skadeutfall på byggförsäkringar, främst beroende på att allt fler försäkringar kommer in i en fas med förväntad ökad skadebild.

Bolaget följer fortsatt noga vad som framkommer i forskningsrapporter om sk enstegstätade fasader på puts. Göta Hovrätt har i januari 2013 avgjort ett principiellt viktigt mål rörande ansvar för sk enstegstätade fasader. Ansökan om prövningstillstånd har lämnats in till HD, vilket har beviljats i januari 2014. Försäkrings AB Bostadsgaranti är inte part i det aktuella målet. Utgången i detta mål kan dock komma att påverka bolagets framtida skadehantering i ärenden med denna fasadtyp.

Under 2013 har bolaget fortsatt förbereda sig inför införandet av regelverket Solvens 2, som bedöms gälla fullt ut från den 1 januari 2016.

Osäkerhetsfaktorer

Den svenska produktionen av bostäder har visat på en tydlig stagnation. Denna trend är att väntas bestå även under 2014. Då bolagets försäkringsprodukter främst riktar sig mot denna marknad, saknar bolaget idag försäkringsprodukter vars inkomster kompenserar perioder av premiebortfall från bostadssektorn.

En utredning om att ersätta nuvarande regler om obligatorisk byggförsäkring med andra former för konsumentskydd överlämnades till regeringen våren 2013. Regeringen beslutade den 4 mars 2014 att överlämna en proposition till riksdagen med förslag om att avskaffa den obligatoriska byggförsäkringen. Ett förändrat konsumentskydd kan komma att kräva andra former av försäkringslösningar. Konsekvenserna av en framtida avveckling av reglerna om obligatorisk byggförsäkring är annars att bolagets verksamhet kan komma att minska betydligt.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	80 339 637
Årets vinst	8 961 455
	<u>89 301 092</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 8 500 kronor per aktie	17 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>72 301 092</u>
Summa	<u>89 301 092</u>

Utdelningsmotiv

Med hänsyn till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernverksamhetens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Den föreslagna utdelningen överensstämmer med den av ägarna fastställda utdelningspolicyn.

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01 - 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 - 2012-12-31</i>
Nettoomsättning		6 880	13 175
Övriga rörelseintäkter	2	862	793
		7 742	13 968
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-9 209	-6 142
Personalkostnader	1	-3 510	-4 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-161	-164
Rörelseresultat		-5 138	3 047
Försäkringsaktiebolagets tekniska resultat	10	9 450	5 737
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	67 215	51 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 993	-5 357
Orealiserade vinster på placeringstillgångar	7	15 919	30 145
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	7	-8 380	-15 997
Avkastning överförd till försäkringsrörelsen	10	-8 521	-9 723
Resultat efter finansiella poster		67 552	59 529
Resultat före skatt		67 552	59 529
Skatt på årets resultat	9	-16 254	-8 433
Årets resultat		51 298	51 096

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	406	638
		<u>406</u>	<u>638</u>
Summa anläggningstillgångar		406	638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		363	181
Övriga fordringar		27 581	26 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 19	<u>396 093</u>	<u>387 462</u>
		424 037	414 153
Kortfristiga placeringar	14	981 610	957 897
Kassa och bank		<u>12 809</u>	<u>17 508</u>
Summa omsättningstillgångar		1 418 456	1 389 558
SUMMA TILLGÅNGAR		1 418 862	1 390 196

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
Aktiekapital		1 200	1 200
Bundna reserver		127 076	115 107
Fria reserver		176 353	155 226
Årets resultat		51 298	51 096
		<u>355 927</u>	<u>322 629</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	46 376	41 112
Garantifond	18	87 078	87 078
Avsättning för oreglerade skador	19	77 913	53 981
		<u>211 367</u>	<u>182 171</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		909	1 127
Skatteskulder		12 010	17 712
Övriga skulder		13 009	20 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	825 640	846 179
		<u>851 568</u>	<u>885 396</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 418 862	1 390 196

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter			
För försäkringstekniska avsättningar registerförda medel (f e r)		511 655	512 932
Ansvarsförbindelser			
Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter	21	21 251 954	42 723 378
Utestående säkerheter för förskott		401 515	607 226
		<u>21 653 469</u>	<u>43 330 604</u>

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 - 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 - 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	67 552	59 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-57 811	-36 954
	9 741	22 575
Betald skatt	-16 693	-2 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 952	19 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-9 884	-19 873
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 194	14 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 030	14 029
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18	-241
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar	34 349	-17 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	34 331	-17 258
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-18 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 000	-10 000
Årets kassaflöde	-4 699	-13 229
Likvida medel vid årets början	17 508	30 737
Likvida medel vid årets slut	12 809	17 508

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 - 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 - 2012-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	1 785	10 217
Erhållen ränta	11 304	12 427
Erlagd ränta	-85	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	161	164
Avskrivning redovisad i dotterbolagets tekniska resultat	89	103
Realiserat resultat försäljning av finansiella tillgångar	-50 522	-23 073
Orealiserat resultat	-7 539	-14 148
	-57 811	-36 954

Resultaträkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Nettoomsättning		6 880	13 175
Övriga rörelseintäkter	2	3 800	3 898
		<u>10 680</u>	<u>17 073</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-9 358	-6 323
Personalkostnader	1	-3 997	-5 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-161	-164
Rörelseresultat		<u>-2 836</u>	<u>5 110</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	9 899	4 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-763	-2 893
Orealiserade förluster/vinster på placeringstillgångar	7	3 986	10 218
Resultat efter finansiella poster		<u>10 286</u>	<u>16 672</u>
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	8	2 517	959
Resultat före skatt		<u>12 803</u>	<u>17 631</u>
Skatt på årets resultat	9	-3 841	-4 840
Årets resultat		<u>8 962</u>	<u>12 791</u>

Balansräkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	251	394
		<u>251</u>	<u>394</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	75 000	75 000
Uppskjuten skattefordran	17	–	–
		<u>75 000</u>	<u>75 000</u>
Summa anläggningstillgångar		75 251	75 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		363	181
Fordran på koncernföretag		528	500
Skattefordringar avseende aktuell skatt		–	–
Övriga fordringar		9	5 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 19	856	1 075
		<u>1 756</u>	<u>6 770</u>
Kortfristiga placeringar	14	120 514	132 822
Kassa och bank		1 879	3 677
Summa omsättningstillgångar		124 149	143 269
SUMMA TILLGÅNGAR		199 400	218 663

Balansräkning - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
Aktiekapital (2 000 aktier)		1 200	1 200
Reservfond		240	240
Balanserad vinst eller förlust		80 340	85 548
Årets resultat		8 962	12 791
		<u>90 742</u>	<u>99 779</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	16	16 280	18 797
		<u>16 280</u>	<u>18 797</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 130	1 024
Garantifond	18	87 078	87 078
Avsättning för oreglerade skador	19	–	–
		<u>89 208</u>	<u>88 102</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		241	104
Skatteskulder		1 548	507
Övriga skulder		158	5 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 223	6 059
		<u>3 170</u>	<u>11 985</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 400	218 663

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	21		
Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter		21 251 954	42 723 378
Utestående säkerheter för förskott		401 515	607 226
		<u>21 653 469</u>	<u>43 330 604</u>

Kassaflödesanalys - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 - 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 - 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 286	16 672
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m.	-11 299	-8 709
	-1 013	7 963
Betald skatt	-1 693	-631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 706	7 332
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5 014	-3 775
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-9 856	-2 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 548	944
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18	-96
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar	23 768	5 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23 750	5 360
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-18 000	-10 000
Lämnade koncernbidrag	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 000	-10 000
Årets kassaflöde	-1 798	-3 696
Likvida medel vid årets början	3 677	7 373
Likvida medel vid årets slut	1 879	3 677

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 - 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 - 2012-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	1 785	2 789
Erhållen ränta	25	58
Erlagd ränta	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	161	164
Realiserat resultat försäljning av finansiella tillgångar	-7 474	1 345
Orealiserat resultat	-3 986	-10 218
	-11 299	-8 709

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Dotterbolaget Försäkringsaktiebolaget Bostadsgarantis årsredovisning är upprättad enligt Lag om årsredovisning i försäkringsföretag (ÅRFL) samt finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i försäkringsföretag (FFFS 2008:26), och dess ändringsföreskrifter (FFFS 2009:12, 2011:28 och 2013:6) och Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Försäkringsföretaget tillämpar sk lagbegränsad IFRS och med detta avses internationella redovisningsstandarder som antagits för tillämpning med de begränsningar som följer av RFR 2 och FFFS 2008:26. Detta innebär att samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden tillämpas så långt det är möjligt inom ramen för svensk lag och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Koncernbidrag i moderbolaget redovisas enligt den ekonomiska innebörden, vilket innebär att koncernbidrag redovisas direkt under fritt eget kapital.

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 22,0% av realiserade vinster/förluster 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

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderbolaget</u>
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 har historiskt gjorts för att möta förväntade skador och kostnader i moderbolagets garantiportfölj.

Koncernredovisning

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

Not 1 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2013	varav män %	2012	varav män %
Moderbolaget				
Styrelse och VD	6	100	8	75
Övriga anställda	1	100	1	100
Totalt i moderbolaget	7	100	9	78
Dotterbolaget				
Styrelse*	–	–	–	–
Övriga anställda	10	29	11	36
Totalt i dotterbolaget	10	29	11	36
Koncernen totalt	17	58	20	55
varav styrelse och VD	6	100	8	75

* Samma styrelseledamöter i såväl moderbolag som dotterbolag.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013		2012	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	1 911	1 881	2 029	3 512
(varav pensionskostnad)		1) (636)		1) (1 366)
Dotterföretag	5 698	2 788	6 027	3 229
(varav pensionskostnad)		(841)		(1 195)
Koncernen totalt	7 609	4 669	8 056	6 741
(varav pensionskostnad)		2) (1 477)		2) (2 561)

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 464 (1 150) gruppen styrelse och VD.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 464 (1 150) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar för ledande befattningshavare och övriga anställda

	2013			
	VD	Styrelsens ordförande	Övrig styrelse *	Övriga anställda
Moderbolaget				
Moderbolaget totalt	1 218	37	37	620
Dotterföretag				
Dotterföretag totalt	–	37	37	5 623
Koncernen totalt	1 218	74	74	6 243
	2012			
	VD	Styrelsens ordförande	Övrig styrelse	Övriga anställda
Moderbolaget				
Moderbolaget totalt	1 213	37	92	687
Dotterföretag				
Dotterföretag totalt	–	37	93	5 898
Koncernen totalt	1 213	74	185	6 585

* Övrig styrelse avser 2 av 4 ledamöter. För 2 styrelseledamöter anställda i regeringskansliet utgår inget styrelsearvode.

Ersättning till VD har beslutats av styrelsen. Stämman har beslutat om styrelsens arvode.

VD respektive bolaget har rätt att påkalla förtida pensionsavgång från och med den dag VD fyller 62 år och denna rätt finns därefter förlängd med ett år i taget fram till VD fyller 65 år. Varsel om avgång skall skriftligen meddelas den andra parten senast 3 månader före aktuell födelsedag. Pensionsförmåner från ordinarie pensionsålder (65 år) påverkas inte om VD avgår före denna tidpunkt.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Intäkter från kursverksamheten	761	719
Övrigt	<u>101</u>	<u>74</u>
	862	793
<i>Moderbolaget</i>		
Intäkter från kursverksamheten	761	719
Intäkter från koncernföretag	2 938	3 105
Övrigt	<u>101</u>	<u>74</u>
	3 800	3 898

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	650	169
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Andra uppdrag	2 651	2 601
Skatterådgivning	-	-

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Inventarier	<u>-161</u>	<u>-164</u>
	-161	-164
<i>Moderbolaget</i>		
Inventarier	<u>-161</u>	<u>-164</u>
	-161	-164

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter och utdelningar	13 089	22 644
Realisationsvinster avyttrade aktier	48 703	7 098
Realisationsvinster avyttrade räntebärande tillgångar	<u>5 423</u>	<u>21 935</u>
	67 215	51 677
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter och utdelningar	1 810	2 847
Realisationsvinster avyttrade aktier	7 047	1 035
Realisationsvinster avyttrade räntebärande tillgångar	<u>1 042</u>	<u>355</u>
	9 899	4 237

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-572	-496
Realisationsförlust avyttrade aktier	-578	-2 065
Realisationsförlust avyttrade räntebärande tillgångar	-1 722	-2 312
Realisationsförlust avyttrade övriga värdepapper	-121	-484
	<u>-2 993</u>	<u>-5 357</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-149	-159
Realisationsförlust avyttrade aktier	-493	-1 983
Realisationsförlust avyttrade räntebärande tillgångar	-	-267
Realisationsförlust avyttrade övriga värdepapper	-121	-484
	<u>-763</u>	<u>-2 893</u>

Not 7 Orealiserade vinster och förluster på placeringstillgångar

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktier och andelar	14 975	21 480
Räntebärande tillgångar	-7 841	-8 672
Övriga värdepapper	405	1 340
	<u>7 539</u>	<u>14 148</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktier och andelar	3 054	5 376
Räntebärande tillgångar	527	3 502
Övriga värdepapper	405	1 340
	<u>3 986</u>	<u>10 218</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 143	-3 326
Periodiseringsfond, årets återföring	6 660	4 285
	<u>2 517</u>	<u>959</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-10 990	-15 915
Uppskjuten skatt (spec nedan)	-5 264	7 482
	-16 254	-8 433
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-2 735	-2 627
Uppskjuten skatt (spec nedan)	-1 106	-2 213
	-3 841	-4 840

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	Procent	Procent
Resultat före skatt	67 552	59 529
Skatt enligt gällande skattesats	22,0% -14 861	26,3% -15 656
Ej avdragsgilla kostnader	-956	-318
Ej skattepliktiga intäkter	-	3
Schablonintäkt på periodiseringsfond	-109	-96
Schablonintäkt på investeringsfonder	-328	-400
Skatteeffekt hänförlig till förändrad skattesats	-	8 034
Redovisad effektiv skatt	24,1% -16 254	14,2% -8 433

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	Procent	Procent
Resultat före skatt	12 803	17 631
Skatt enligt gällande skattesats	22,0% -2 817	26,3% -4 637
Ej avdragsgilla kostnader	-911	-252
Ej skattepliktiga intäkter	-	3
Schablonintäkt på periodiseringsfond	-44	-62
Schablonintäkt på investeringsfonder	-69	-90
Skatteeffekt hänförlig till förändrad skattesats	-	199
Redovisad effektiv skatt	30,0% -3 841	27,5% -4 840

Årets uppskjutna skattekostnader

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Uppskjuten skattekostnad avseende förändring i temporära skillnader	-1 659	-1 973
Uppskjuten skattekostnad avseende ökning underskottsavdrag	-229	229
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-3 376	9 226
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-5 264	7 482
<i>Moderbolaget</i>		
Uppskjuten skattekostnad avseende förändring i temporära skillnader	-877	-2 442
Uppskjuten skattekostnad avseende ökning av underskottsavdrag	-229	229
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-1 106	-2 213

Not 10 Försäkringsrörelsens resultaträkning i sammandrag	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Premieinkomst	98 539	103 263
Premie för avgiven återförsäkring	-37 825	-53 852
Förändring i avsättning för ej intjänade premier	10 916	-538
Premieintäkt för egen räkning	71 630	48 873
Kapitalavkastning i försäkringsrörelsen	8 521	9 723
Försäkringsersättningar f.e.r	-52 667	-41 340
Driftskostnader	-20 335	-18 431
Förändring i Utjämningsavsättning		4 850
Försäkringsrörelsens tekniska resultat *	7 149	3 675
Återstående kapitalavkastning	50 117	39 182
Resultat före skatt	57 266	42 857
Bokslutsdispositioner	-17 862	10 044
Skatt på årets resultat	-9 037	-12 820
Årets resultat	30 367	40 081

*Vid konsolidering har koncerninterna transaktioner om netto 2 302 tkr (2 062 tkr) eliminerats i försäkringsrörelsens tekniska resultat

Not 11 Inventarier

	Koncern	Moderbolag
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 587	2 043
Nyanskaffningar	18	18
	<u>3 605</u>	<u>2 061</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 949	-1 649
Avskrivning redovisade i dotterbolagets tekniska resultat	-89	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-161	-161
	<u>-3 199</u>	<u>-1 810</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	406	251

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
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

Totalt eget kapital i dotterbolaget uppgår till 213 350 (182 983)

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	
	Koncern	Moderbolag
Upplupna inkomsträntor	8 420	–
Förutbetalda anskaffningskostnader	34 925	–
Återförsäkrares andel av avsättning för ej intjänade premier	320 323	–
Återförsäkrares andel av avsättning för oreglerade skador	30 839	–
Övriga poster	1 586	856
	<u>396 093</u>	<u>856</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar

Specifikation av värdepapper	2013-12-31		2013-12-31	
	Koncern		Moderbolag	
	Börsvärde eller motsv	Anskaffat värde	Börsvärde eller motsv	Anskaffat värde
Börsnoterade aktier och andelar	242 265	197 784	36 797	30 651
Räntebärande värdepapper	718 075	714 597	62 447	59 143
Övrigt	21 270	21 037	21 270	21 037
	<u>981 610</u>	<u>933 418</u>	<u>120 514</u>	<u>110 831</u>

Not 15 Eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	Aktiekapital	Bundna reserver	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 200	115 107		206 322
Utdelning				-18 000
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			11 969	-11 969
Årets resultat				51 298
Vid årets slut	<u>1 200</u>	<u>127 076</u>		<u>227 651</u>
Vid årets början	1 200	240		98 339
Utdelning				-18 000
Årets resultat				8 962
Vid årets slut	<u>1 200</u>	<u>240</u>		<u>89 301</u>

Not 16 Periodiseringsfonder

	2013-12-31	2012-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2008	–	6 660
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2011	800	800
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2012	8 011	8 011
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2013	3 326	3 326
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2014	4 143	–
	<u>16 280</u>	<u>18 797</u>

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	35 774	32 398
Uppskjuten skatt avseende realiserade vinster	10 602	8 714
	<u>46 376</u>	<u>41 112</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Uppskjuten skatt	2 130	1 024

Not 18 Garantifond

	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
Vid årets början	87 078	87 078
Uttag under året	–	–
	<u>87 078</u>	<u>87 078</u>

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

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avsättning för oreglerade skador	77 914	53 981
Återförsäkrares andel av avsättning för oreglerade skador	-30 839	-16 547
Avsättning för oreglerade skador netto	<u>47 075</u>	<u>37 434</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Avsättning för oreglerade skador	–	–
Återförsäkrares andel av avsättning för oreglerade skador	–	–
Avsättning för oreglerade skador netto	<u>–</u>	<u>–</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	
	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
Upplupna administrationsbidrag	689	689
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 813	312
Förutbetalda provisionsintäkter	37 581	–
Avsättning för ej intjänade premier	784 904	–
Övriga poster	653	222
	<u>825 640</u>	<u>1 223</u>

Not 21 Ansvarsförbindelser

Utestående säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter omfattar 21 252 miljoner kronor.

Av detta belopp avser 19% säkerheter som är 10 år eller äldre, 32% avser säkerheter som är mellan 4 - 10 år och resterande 49% avser säkerheter som är upp till 4 år gamla.

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

Som ytterligare säkerhet fungerar bolagets garantifond.

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

Not 22 Transaktioner med närstående

Som närstående definieras följande: Försäkrings AB Bostadsgaranti, 516401-6684, dotterbolag
Som nyckelpersoner definieras följande: VD och styrelsens ledamöter

Några transaktioner har inte skett med nyckelpersoner utöver ersättning till anställda och styrelsearvoden. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag avser reglering av lokalkostnader, datatjänster och personella tjänster, där båda bolagen är såväl leverantör som mottagare. Grunden för kostnadreglering är ett löpande uppdaterat mellan bolagen träffat avtal. Priset för det betalande bolaget är fastställt till en procentuell andel av det kostnadsbärande företagens faktiska utgifter. Fakturering har skett enligt nedanstående:

AB Bostadsgaranti har fakturerat Försäkrings AB Bostadsgaranti, tkr 2 938 (3 105).

Försäkrings AB Bostadsgaranti har fakturerat AB Bostadsgaranti, tkr 636 (1 043).

Stockholm den 25 mars 2014

Hans Wibom
Ordförande

Bo Antoni

Pether Fredholm

Maurice Forslund

Richard Reinius

Kåre Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2014
KPMG AB

Gunilla Wernelind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Bostadsgaranti, org. nr 556071-9048

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostadsgaranti för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostadsgaranti för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 mars 2014

KPMG AB



Gunilla Wernelind
Auktoriserad revisor