



ÅRSREDOVISNING 2010

Innehållsförteckning

GD har ordet	2
1 Bostadskreditmarknaden	3
2 Verksamhetsöversikt	4
2.1 Utrednings- och analysverksamhet	5
2.1.1 Utredningar och analyser	5
2.1.2 Biståndsverksamheten	6
2.1.3 Stöd till den löpande verksamheten	6
2.1.4 Ekonomiskt utfall	7
2.2 Kreditgarantier	8
2.2.1 Inledning	8
2.2.2 Information	9
2.2.3 Garantiprovning och avgiftssättning	9
2.2.4 Nyttillkomna garantier samt garantistocken	9
2.2.5 Marknad	11
2.2.6 Skador	11
2.2.7 Förväntad förlust	11
2.2.8 Ekonomiskt utfall	12
2.3 Förvärvsgarantier	13
2.3.1 Förutsättningar	14
2.3.2 Information och stöd	14
2.3.3 Garantiprovning och avgiftssättning	14
2.3.4 Utfärdade garantier	14
2.3.5 Ekonomiskt utfall	14
2.4 Stöd till kommuner som lämnar hyresgarantier	15
2.4.1 Förutsättningar	15
2.4.2 Preliminär tilldelning	15
2.4.3 Information och stöd	15
2.4.4 Utfärdade hyresgarantier	16
2.4.5 Ekonomiskt utfall	16
2.5 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	17
2.5.1 Stödverksamhet	17
2.5.2 Stödärenden	18
2.5.3 Uppföljning av träffade avtal	18
2.5.4 Ekonomiskt utfall	19
3 Organisation och kompetensförsörjning	20
4 Finansiella uppgifter	22
4.1 Väsentliga uppgifter om BKN:s verksamhet	22
4.2 Resultaträkning	23
4.3 Resultat för avgifts- och anslagsfinansierad verksamhet	24
4.4 Balansräkning	25
4.5 Anslagsredovisning	26
4.6 Tilläggsupplysningar och noter	28
5 Beslut om årsredovisning 2010	36
 Bilaga	 38

GD har ordet

Den fortsatta ökningen i bostadspriserna och i hushållens skuldsättning präglade 2010. BKN fortsatte under året att genom sin marknadsrapportering lyfta fram riskerna som följer med en hög skuldsättning i kombination med sjunkande tillgångsvärden.

Skuldsättningen och prisutvecklingen var ett genomgående tema i årets tre marknadsrapporter som via internationella jämförelser också lyfte fram konsumentens ställning på den svenska marknaden. I majrapporten konstaterades utifrån en internationell jämförelse att den svenske konsumentens utrymme att hantera risk kan beskrivas som begränsat vad gäller förutsättningar för långsiktig räntebindning och möjligheter att skydda sin bostadsförmögenhet. I oktoberrapporten sattes fingret på de höga svenska byggkostnaderna.

Under 2009 noterade BKN en ökad efterfrågan på garantier som en följd av oron på finansmarknaderna. Det gällde inte minst garantier under byggtiden som BKN kunde lämna efter halvårsskiftet 2009. Den efterfrågan som direkt kunde härledas från marknadsoron försvann under 2010. Såväl bostadsrätts- som hyresrättsbyggare deklarerar att finansieringsbekymren minskat och att krediterbudandena från långivarna ökat. För BKN:s del har 2010 dels inneburit en minskande efterfrågan på kreditgarantier, dels att uppsägningarna av ställda garantier fortsätter.

Beträffande garantier under byggtiden undertecknades de första avtalen i december 2009 och garantilånen började lyftas under början av 2010. I slutet av året var ett projekt färdigställt och den byggkreditivgarantin är nu avslutad.

BKN har under året utvärderat stödet till hyresgarantier samt stödet till förstagångsköpare, s.k. förvärvsgarantier. BKN:s förslag är att stödet till kommuner som utfärdar hyresgarantier bör finnas kvar, medan förvärvsgarantier – främst på grund av den svaga efterfrågan - bör avvecklas, i vart fall i den nuvarande formen.

Inom kommunstödsverksamheten hanterade BKN inga nya ansökningar under 2010. Uppföljningarna av de ingångna avtalen representerade därför huvuddelen av verksamheten. Utbetalningar för avvecklingskostnader enligt tidigare avtal uppgick under året till ca 20 mnkr.

BKN har under året utvidgat samarbetet med andra myndigheter och organisationer. På biståndsområdet har BKN fördjupat samarbetet med Lantmäteriet och Sida. BKN har också medverkat i det internationella samarbetet inom ramen för World Urban Forum och UPFI/SDI. Två samverkansprojekt med Boverket har initierats. Inom området energieffektivisering har BKN bistått

Energimyndigheten med underlag.

Utvecklingsarbetet inom BKN bedrivs alltmer i en internationell ram. Sedan några år tillbaka deltar BKN i ett europeiskt nätverk mellan garantiorganisationer. Därtill har BKN under året utvecklat kontakterna med branschorganisationer i andra länder och deltagit i internationella seminarier rörande bolånemarknader.

Samarbetet nationellt och internationellt, marknadsrapporteringen och den övriga utredningsverksamheten är uttryck för den roll BKN idag har som expertmyndighet tillsammans med den traditionella rollen som marknadsaktör.



Lars Magnusson
Generaldirektör

1 Bostadskreditmarknaden

Bostadspriser och skuldsättning - en farlig symbios

År 2010 föreföll finanskrisen ha passerat – åtminstone i Sverige. Tillväxten visar åter positiva siffror efter de svaga åren 2008 och 2009. I länder som Grekland och Irland förvärrades däremot den ekonomiska krisen och länderna har fått stöd genom samarbetet inom euroområdet. Krisen i Irland har en tydlig koppling till kreditexpansion och fastighetsspekulation. Portugal seglar också upp som en stödkandidat, men en särskild hotbild vid slutet av året är att större länder som Spanien och Italien skulle tappa i förtroende på kreditmarknaden.

En hotbild inom landet är den fortsatta skulduppbyggnaden baserat på fortsatt stigande bopriser och låga, om än stigande, räntor.

BKN har i flera rapporter pekat på att bostadspriserna i Sverige är omotiverat höga. Priserna är betydligt högre än vad som motiveras av fundamenta i form av boendekostnader, hyror och ekonomisk tillväxt. Bostadspriserna är lika uppdrivna idag som vid de tidigare topparna 1979 och 1990. Ekonomernas traditionella syn att marknaderna är effektiva och att priserna alltid speglar fundamenta har visat sig vara en alltför förenklad syn på hur marknaderna fungerar. De ekonomiska kostnaderna av alltför uppblåsta priser kan bli stora.

Dagens bostadspriser vilar till stor del på en expansiv kreditgivning till hushållen och låga bolåneräntor. De svenska hushållens skulder har ökat i snabb takt. Genom att hushållen finansierar sitt ägande med rörliga räntor bär de en stor ränterisk. Därtill agerar hushållen spekulativt då de inte amorterar.

För drygt tio år sedan valde endast vart femte hushåll rörlig ränta och av dem som valde att binda räntan valde vart femte hushåll att binda sina boräntor i tio år. Idag däremot slår en ränteuppgång direkt på hushållens räntebetalningar och utväxlingen är dessutom påtagligt större än tidigare eftersom hushållen är mer skuldsatta. I exempelvis Danmark går det att låsa sina räntebetalningar på upp till 30 år – på räntenivåer som motsvarar svensk tioårsränta. I jämförelse med Danmark är bundna boräntor höga i Sverige, medan svenska korta boräntor är låga.

Den höga skuldsättningen kopplar också till att hushållens bostadsförmögenhet är riskfylld. Fallande bostadspriser minskar direkt hushållens bostadsförmögenhet och kraftiga fall parat med hög skuldsättning kan omvandla en nettotillgång till en nettoskuld. För att

återigen ta Danmark som ett exempel har hushållen där möjlighet reducera sin skuld i en fallande marknad genom att köpa upp obligationer till marknadsvärdet och reducera sin skuld med det nominella värdet – för att på så sätt vidmakthålla sin bostadsförmögenhet.

Kopplingen på den svenska marknaden mellan låga räntor, ökande skuldsättning och stigande bopriser har varit mycket tydlig under 2010. Pris- och skuldsättningspiralen på bostadsmarknaden är en mycket påtaglig hotbild vid ingången till 2011.

2 Verksamhetsöversikt

BKN:s uppgifter

BKN har enligt förordningen (2007:836) med instruktion för Statens bostadskreditnämnd till uppgift att

1. förvalta och redovisa de kreditgarantier som nämnden utfärdat,
2. bevaka att kreditförsörjningen, vid ny- och ombyggnad samt vid förvärv av bostäder, stöds i tillräcklig omfattning av statliga kreditgarantier och ta de initiativ som behövs i detta syfte,
3. i stödärenden enligt förordningen om statligt stöd för vissa kommunala åtaganden för boendet
 - a) överlägga med kommuner om lämpliga åtgärder och villkor för stöd,
 - b) för statens räkning träffa avtal med kommuner om statens medverkan vid omstrukturering eller rekonstruktion av ett kommunalt bostadsföretag,
4. följa den ekonomiska utvecklingen i de kommuner och bostadsföretag som berörs eller kan komma att beröras av omstrukturerings- eller rekonstruktionsåtgärder som genomförs med statlig medverkan samt utvärdera effekterna av de åtgärder som har genomförts,
5. redovisa beslutade bidrag för kommunala hyresgarantier,
6. biträda Regeringskansliet i nationella och internationella frågor inom bostadsmarknadsområdet,
7. utbyta kunskap och erfarenheter med aktörer, både på nationell och internationell nivå, inom myndighetens verksamhetsområde, och
8. bidra till ökad kunskap om frågor som har betydelse för myndighetens verksamhetsområde.

Sammanfattning av anslagen

Budgetåret 2010 disponerade BKN ramanslaget 18:1:1 för förvaltningskostnader på 17 724 tkr, samt ett anslags-sparande på 509 tkr, sammanlagt 18 233 tkr. Anslaget belastades under budgetåret med totalt 13 321 tkr. Utgående anslagssparande uppgår till 4 912 tkr. Anslaget belastas av verksamheterna Utredning och analys, Omstrukturering av kommunala bostadsföretag och Hyresgarantier. Förvaltningskostnaderna för verksamheterna Kreditgarantier och Förvärvsgarantier finansieras av garantiavgifter. För 2010 uppgick kostnaderna för dessa till 8 152 tkr.

BKN disponerade även ramanslaget 18:1:2 på 75 500 tkr för stöd till Omstrukturering av kommunala bostadsföretag. Under 2010 betalades 20 110 tkr ut. En

återbetalning om totalt 8 660 tkr medförde att behållningen vid årets slut var 64 050 tkr.

För ramanslaget 18:1:3 som avser Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier, var disponibelt belopp 22 000 tkr. Utfallet blev 815 tkr.



2.1 Utrednings- och analysverksamhet

Utrednings- och analysverksamheten har ökat i omfattning under senare år och är idag ett av myndighetens två verksamhetsområden. Centralt i verksamheten är givetvis utrednings- och analysarbetet, men i området ingår också uppgifter rörande bostadsfinansiering i den svenska biståndspolitiken liksom att bistå den löpande garanti- och stödverksamheten.

I följande översikt redovisas översiktligt prestationer, effekter och kostnader i verksamheten.

Prestationer

BKN har

- presenterat tre marknadsrapporter
- lämnat rapport om garantiorganisationer
- lämnat rapport till Energimyndigheten rörande stimulans av energieffektivisering
- medverkat i internationellt arbete
- utfört uppgifter inom biståndsområdet
- fastställt garantiavgifter och säkerhetskrav

Effekter

BKN har

- bidragit till ökad kunskap
- bevakat kreditförsörjningen, medvetandegjort problem och tagit initiativ
- bistått regeringskansliet
- utbytt kunskaper nationellt och internationellt
- tillhandahållit en ekonomiskt avvägd garanti-givning

Kostnader

Förvaltningskostnaden för verksamheten uppgick till 11 113 tkr.

- utbyta kunskaper och erfarenheter med aktörer, både på nationell och internationell nivå, inom myndighetens verksamhetsområde (instruktionen 1 § 7)
- Bidra till ökad kunskap om frågor som har betydelse för myndighetens verksamhetsområde (instruktionen 1 § 8)
- garantiorganisationer (uppdrag i regleringsbrev)
- uppdatering av de regionala och nordiska rapporterna i promemorian Bostadsfinansiering (uppdrag i regleringsbrev)
- finansieringsinstrument för energieffektivisering (uppgift i Energimyndighetens regleringsbrev)

Marknadsrapporter

BKN lämnade under året planerligt tre rapporter. Den första rapporten lämnades i februari och hade titeln "En bostadsbubbla kostar". Utifrån BKN:s bedömning om att bostadsmarknaden är övervärderad behandlades bl.a. hushållens skuldsättning och sårbarhet och anpassningskostnaderna av en priskorrektion.

"Bolån i Sverige – en begränsad marknad" var titeln på marknadsrapporten som BKN presenterade i maj. I den rapporten uppmärksammades att konsumentens handlingsutrymme i väsentliga avseenden är mer begränsat än i andra länder. Bl.a. handlar det om förutsättningarna för räntebindning på lång sikt och möjligheterna att skydda sin bostadsförmögenhet i vikande marknader.

I årets tredje rapport "Vad kostar det att bygga bort bostadsbristen?" belystes frågan hur mycket nyproduktionen av bostäder måste öka för att uppnå balans på bostadsmarknaden. I rapporten uppmärksammades och behandlades också att kostnaderna för att bygga skjutit i höjden under senare år.

I samband med offentliggörandet av marknadsrapporterna arrangerade BKN välbesökta frukostseminarier.

2.1.1 Utredningar och analyser

Redovisningen i detta avsnitt utgår från följande uppgifter enligt instruktion och regleringsbrev

- bevaka att kreditförsörjningen, vid ny- och ombyggnad samt vid förvärv av bostäder, stöds i tillräcklig omfattning av statliga kreditgarantier och ta de initiativ som behövs i detta syfte (instruktionen 1 § 2)
- biträda regeringskansliet i nationella och internationella frågor inom bostadsmarknadsområdet (instruktionen 1 § 6)

Samarbetsprojekt med Boverket

Under året har två samarbetsprojekt med Boverket påbörjats. Det ena projektet handlar om att utveckla analyserna kring marknadernas funktionssätt och marknadsbrister. Det andra projektet gäller förutsättningarna för en positiv utveckling i sådana miljonprogramsområden som kännetecknas dels av en eftersatt underhålls- och investeringsverksamhet, dels av boende med genomsnittligt svaga ekonomiska förutsättningar.

Boverket hade i regleringsbrevet för 2010 i uppdrag att uppdatera och aktualisera de statistikuppgifter och analyser som publicerades i promemorian Bostadsfinansiering avsnitten 2 Bostadsmarknad och bostadsbyggande i ett nordiskt perspektiv och 5 Regionala skillnader i bostadssektorn (Ds 2005:39). BKN bistod Boverket inom ramen för detta uppdrag.

Garantiorganisationer

I regleringsbrevet för 2010 fick BKN i uppdrag att utreda vissa frågor rörande garantiorganisationer, BKN:s dnr 17-6/10. Avrapporteringen av uppdraget gjordes genom rapporten "Garantiorganisationer och möjligheten att stödja byggande i glesbygd". Ett flertal projekt med behov av finansieringsstöd noterades och BKN föreslår i rapporten marknadskompletterande insatser till stöd för bostadsbyggandet.

Stimulans till energieffektivisering genom kreditgarantier

Energimyndigheten har haft i uppdrag att utreda frågan om finansieringsinstrument för energieffektivisering och har samrått med BKN. BKN har i en underlagsrapport till Energimyndigheten belyst tänkbara former för finansieringsstöd i syfte att främja investeringar i energieffektiviseringar inom bostadsområdet. I rapporten lämnar BKN också ett antal exempel på statligt stödd finansiering av energisparinvesteringar inom EU och på andra håll.

Medverkan i internationellt arbete

BKN initierade för några år sedan ett internationellt samarbete och kunskapsutbyte mellan statliga organisationer som garanterar bolån och deltog i 2010 års möte i Estland. BKN har också deltagit i enskilda seminarier och möten rörande bl.a. tyska Bauspar-systemet, danska realkreditsystemet och samarbetet inom ramen för European Mortgage Federation. BKN är medlem i International Union of Housing Finance (IUHF).

2.1.2 Biståndsverksamheten

Redovisningen i detta avsnitt utgår från följande uppgifter enligt instruktion och regleringsbrev

- finansiering i utvecklingsländer (uppdrag i regleringsbrev)
- biträda regeringskansliet i nationella och internationella frågor inom bostadsmarknadsområdet (instruktion 1§ 6.)

Vid World Urban Forum i Rio de Janeiro i mars 2010 arrangerade BKN seminariet Access to Security of Tenure and Housing Finance tillsammans med Lantmäteriet och regeringskansliet. BKN biträdde även i övrigt regeringskansliet vid mötet.

I augusti anordnade BKN, SIDA, regeringskansliet och Urban Poor Fund International (UPFI) seminariet Reshaping Financial Markets to make them more relevant to the poorest of the poor. BKN deltog som moderator och bistod regeringskansliet under seminariet.

I oktober anordnade Lantmäteriet, BKN och SIDA seminariet Landfrågors betydelse för hållbar stadsutveckling. BKN deltog även med föredraget Housing finance and Land administration chain. The Land administration Chain är ett koncept för utveckling vad gäller landfrågor och bostadsfinansiering. Konceptet är framtaget av Lantmäteriet och BKN och har av dessa båda myndigheter utvecklats till ett program för utbildning.

Regeringen har utsett en ledamot av styrelsen i UPFI. BKN deltog som expertråd åt ledamoten vid 2010 års möten i Rio de Janeiro, Stockholm och Windhoek.

BKN har ingått ett samarbetsavtal med SIDA i syfte att stödja myndigheten i handläggandet av ärenden rörande UPFI och Slum Dwellers International (SDI). SIDA beviljade i december 2009 fleråriga anslag till dessa organisationer

2.1.3 Stöd till den löpande garanti- och stödverksamheten

Redovisningen i detta avsnitt utgår från följande uppgift enligt instruktionen

- förvalta och redovisa de kreditgarantier nämnden utfärdar (instruktion 1§ 1.)

Stödet till den löpande garanti- och stödverksamheten utgörs främst av prövning av avgifter och säkerheter i samband med ansökningar och utfärdande av garantier. I arbetet ingår bl.a. också statsstödsfrågor.

2.1.4 Ekonomiskt utfall

Tabell 1. Utrednings- och analysverksamheten. Utfall (tkr).

	2010	2009	2008
Förvaltningskostnader	11 113	10 392	12 383
Andel av BKN:s verksamhet	52 %	52 %	57 %

Verksamheten består av utredning och analys, stabsbiträde åt regeringskansliet samt övrig förvaltningsverksamhet som inte är hänförlig till någon verksamhetsgren. Verksamheten har under 2010 varit den enskilt största och förvaltningskostnaderna uppgick till 11 113 tkr och belastade förvaltningsanslaget 1:1 med motsvarande belopp. Kostnaden för uppdrag åt regeringskansliet med en ram om 3 200 tkr uppgick till 448 tkr och ingår i förvaltningskostnaden. Verksamheten belastas, förutom av direkt hänförliga kostnader, av gemensamma kostnader som fördelas utifrån personalens tidredovisning.



2.2 Kreditgarantier

Kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder lämnas enligt förordningen (2004:105) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande. Garanti lämnas till kreditinstitut som har ramavtal med BKN.

Verksamheten redovisas och finansieras utanför statsbudgeten på konto i Riksgäldskontoret med obegränsad kredit. Verksamheten finansieras med avgifter. Avgifternas storlek bestäms av BKN.

De uppgifter enligt instruktionen som har särskild betydelse för verksamheten är att

- förvalta och redovisa de kreditgarantier som nämnden utfärdat (instruktion 1§ 1)
- bevaka att kreditförsörjningen, vid ny- och ombyggnad samt vid förvärv av bostäder, stöds i tillräcklig omfattning av statliga kreditgarantier och ta de initiativ som behövs i detta syfte (instruktion 1§ 2)

I följande översikt redovisas översiktligt prestationer, effekter och kostnader i verksamheten.

Prestationer

BKN har

- ställt ut nya kreditgarantier intill ett belopp på 425 mnkr, varav 375 mnkr avser garantier under byggtiden.
- lämnat preliminära bedömningar avseende kreditgarantier för ett belopp på 996 mnkr.
- tecknat två nya ramavtal med långgivare som inte tidigare haft möjlighet att teckna kreditgarantier.
- löpande lämnat stöd och information till intressenter på bostadsmarknaden om kreditgarantier.
- genomfört en omvärdering av utestående garantiåtaganden.
- haft löpande kontakt med långgivarna rörande garantier som infriats. 8 garantier har ersatts med ett totalt belopp på 42,9 mnkr
- bevakat sina regressfordringar.

Effekter

BKN har

- ökat möjligheten för låntagare att få lån till bostäder, både under byggtiden och för färdigställda fastigheter.
- lämnat besked som inneburit att låntagaren fått möjligheten att erhålla bättre lånevillkor samt att långgivarens risk minskar.
- en aktuell bild av riskerna i utestående garantier.
- minimerat förlusterna genom att ha övervägt och diskuterat alternativa lösningar i skadeärenden.
- återvunnit regressfordringar till ett belopp av 13,7 mnkr.

Kostnader

Förvaltningskostnaden för verksamheten uppgick till 7 972 tkr.

2.2.1 Inledning

Under 2010 har de finansieringssvårigheter som fanns under föregående år i stort sett försvunnit. Både bostadsrätts- och hyresrättsbyggare vittnar om att det återigen är möjligt att finansiera projekt och att flera långgivare erbjuder krediter. Vi märker också att efterfrågan på kreditgarantier minskat under året, både i form av nya ansökningar men också på att uppsägningstakten i garantistocken är fortsatt hög.

Kreditgarantier under byggtiden infördes den 1 juli 2009. De första garantiavtalen undertecknades i

december samma år och garantierna började lyftas under början av 2010. Ett av projekten har färdigställts under året.

2.2.2 Information

BKN har fortsatt arbetet med att informera olika aktörer på kredit- och bostadsmarknaden om kreditgarantier. Under året har BKN haft täta kontakter med både byggherrar och långgivare. Under året har tre nyhetsbrev producerats med information om vår verksamhet och de produkter som vi erbjuder. Nyhetsbrevet når drygt 3000 personer verksamma inom bostads- och kreditmarknaderna i Sverige. BKN har fortsatt arbetet med riktad information till företag och organisationer som planerar att bygga bostäder under de kommande åren. Motsvarande information har även skickats till mottagare inom kreditsektorn.

2.2.3 Garantiprovning och avgiftsättning

Kreditgarantier för ny- och ombyggnad får lämnas till kreditinstitut som träffat ramavtal med BKN. Två nya ramavtal har tecknats under året. Sammanlagt har 17 kreditinstitut träffat ramavtal med BKN vid utgången av år 2010. Tre av dem har tecknat nya garantiavtal under året.

BKN gör preliminära bedömningar och lämnar besked om möjligheten att teckna garanti redan innan ett projekt har börjat byggas. En preliminär bedömning kan ha stor betydelse för möjligheten att ordna finansiering både när det gäller lån under byggtiden och den slutliga finansieringen. Under året har BKN lämnat preliminära bedömningar avseende drygt 1500 lägenheter och ett garantibelopp på 996 mnkr. Av dessa avser garantier under byggtiden 572 lägenheter och garanterat belopp på 588 mnkr.

Gemensamt för de ansökningar som avser garantier under byggtiden är att det sökta garantibeloppet avser hela eller stora delar av lånet och att det ofta är en kombination av olika typer av säkerheter som lämnas för lånet. Detta skiljer sig gentemot de garantier som BKN ställer ut för färdigställda bostäder som ofta avser en mindre del av lånet och där säkerheten består av pant i fastigheten.

BKN:s genomsnittliga handläggningstid för förhandsbedömningar och garantiavtal är ca 2 veckor från det att ärendet är komplett.

Enligt förordningen (2004:105) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande m.m. regleras villkoren för kreditgarantin i ett avtal mellan BKN och kreditinstitutet. BKN ska bedöma och värdera de ekonomiska risker som ett garantiåtagande innebär för staten och se till att ärendet får en ekonomiskt ansvarsfull prövning och hantering.

Enligt ramavtalet åtar sig kreditinstitutet att pröva kreditansökningar i enlighet med vad som följer av gällande lagstiftning samt Finansinspektionens allmänna råd om kreditrisker i kreditinstitut och värdepappersinstitut och för kreditinstitutet gällande interna regler om kreditprovning.

BKN analyserar låntagarnas betalningsförmåga med hjälp av kassaflödeskalkyler och ekonomisk information avseende låntagaren. I garantiprovningen görs även en bedömning av värdet efter färdigställandet för hyres- och bostadsrättsrättshuset. För bedömningen har BKN tillgång till uppgifter om ortspriser m.m.

Avgifterna för en garanti beror på riskerna i det specifika projektet och är beroende av fastighetens marknadsvärde och låntagarens kreditvärdighet.

Till den beräknade förväntade förlusten ("riskavgiften") kommer ett påslag för BKN:s administrativa kostnader.

2.2.4 Nyttillkomna garantier samt garantistocken

För kreditgarantier avseende färdigställda lägenheter tecknades det nya garantier under året för ett belopp på 49,8 mnkr, avseende 161 lägenheter, vilket nästan är en återgång till 2008 års nivå då avtal tecknades för 125 lägenheter. Under 2009 tecknades garantier för färdigställda fastigheter på 116,6 mnkr, avseende 842 lägenheter.

Garantiavtal avseende lån under byggtiden tecknades för 305 lägenheter, maximalt garantibelopp är 375,3 mnkr. Garantier under byggtiden innebär att garantibeloppet ökar i takt med att bostäderna färdigställs och lånen lyfts. Vid årsskiftet fanns garantiavtal för lån under byggtiden med ett maximalt garanterat belopp om 925,2 mnkr. Det ianspråktaga beloppet var 392,2 mnkr.

Garantistocken för färdigställda lägenheter exkl. garantier för kommunal avlösen minskade med 402 mnkr till 1 440 mnkr. Uppsägningstakten är fortfarande hög och många garantier sägs upp i samband med att låntagaren byter till annan långgivare. Garantistockens fördelning på ändamål och upplåtelseform framgår av tabell 2.

Tabell 2. Kreditgarantier för ny- och ombyggnad, färdigställda lägenheter exkl. Avlösen av kommunala borgensåtaganden. Belopp i mnkr.

	Antal garantier			Antal lägenheter			Summa garantibelopp		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2010	2009	2008
Nybyggnad									
Bostadsrätt	160	177	201	5 196	6 105	6 894	593	760	890
Hyresrätt	179	217	242	3 648	4 096	4 083	526	611	595
Egnahem	590	642	722	588	640	720	104	119	138
Summa nybyggnad	929	1 036	1 165	9 432	10 841	11 697	1 223	1 490	1 623
Ombyggnad									
Bostadsrätt	64	77	92	2 751	3 424	4 198	108	137	176
Hyresrätt	112	134	157	1 059	1 213	1 400	91	109	127
Egnahem	252	260	293	260	268	304	17	19	23
Summa ombyggnad	428	471	542	4 070	4 905	5 902	217	265	326
Ofördelat	-	16	23	-	-	-	-	20	53
Summa	1 357	1 531	1 730	13 502	15 746	17 599	1 440	1 842	2 001

Inga nya kreditgarantier avseende avlösen av kommunala borgensåtaganden har tillkommit under året. Garantistocken omfattade, vid utgången av år 2010, 30 bostadsrättsföreningar med ett garanterat belopp på 534 mnkr. Byte av långivare har skett i ett fall under året. Nytt garantiavtal på oförändrade villkor upprättades i detta ärende.

Beviljanderamen för kreditgarantier var 10 000 mnkr. Det totala garantiåtagandet uppgick till 2 899 mnkr, inkl. avtalat garantibelopp för garantier under byggtiden. Det ianspråktaga garantibeloppet var 2 366 mnkr.

Tabell 3. Garantistock per den 31 december 2010. Belopp i mnkr.

Garantityp	Avtalat garantibelopp	Ianspråktaget garantibelopp
Ny- och ombyggnad, färdigställda fastigheter	1 440	1 440
Ny- och ombyggnad, under byggtiden	925	392
Avlösen av kommunala borgensåtaganden	534	534
Summa	2 899	2 366

2.2.5 Marknad

Samtliga garantier som utfärdades under året för färdigställda fastigheter avser bostäder som upplåts med hyresrätt.

Under året tecknades även garantier för lån under byggtiden. Dessa garantier omfattar både hyres- och bostadsrättslägenheter.

Kreditgarantier används normalt inte vid finansiering av bostäder som ägs av allmännyttiga bostadsföretag eller vid finansiering av egnahem. Kreditgarantier används inte heller i någon omfattning vid ombyggnad av bostäder.

2.2.6 Skador och regresser

Antalet nya skadeärenden har varit mycket få under 2010. Under året aktualiserades nya skadeärenden med ett belopp om totalt 5,5 mnkr, 2009 var motsvarande belopp 40,3 mnkr och för 2008 1,7 mnkr.

Under året lämnade BKN beslut om ersättning ur garantin i fyra fall med ett sammanlagt ersättningsbelopp på 42,9 mnkr (1,2 mnkr år 2009 respektive 2,9 mnkr 2008). Ett av dessa skadeärenden avsåg ett större hyreshusprojekt med ett garanterat belopp på 30,9 mnkr. Övriga ärenden avsåg bostadsrättshus och två egnahem. Samtliga reglerades genom försäljning.

Vid utgången av året fanns fyra pågående ärenden med ett garanterat belopp på 4,0 mnkr.

Under budgetåret har 13,7 mnkr inbetalats i regressärenden inom verksamhetsområdet, varav 9,6 mnkr avser kvarstående regress i ackordsärenden. Den regressfordran som BKN bevakar uppgår till 329 mnkr. BKN har värderat de utestående fordringarna till 43 mnkr.

2.2.7 Förväntad förlust

Som ett underlag för den riskbaserade redovisningen genomför BKN årligen en värdering av den förväntade förlusten i garantistocken. Värderingen utgår från BKN:s modell för avgiftssättning och resulterar i en beräkning av förväntad förlust och förväntade intäkter för garantistocken. Den modell för värdering som BKN tillämpar konstruerades för omvärderingen som gjordes 2007 och har därefter kontinuerligt utvecklats. Modellen grundas på ett antal indata för respektive garanti. Förutom uppgifter för att garantin ska kunna identifieras är indata uppgifter om kreditvärdighet, garanterat belopp, uppgift om belåning, garantins inområde, BKN:s bedömning av marknadsvärdet och sluttidpunkt för garantin.

Som ett underlag för omvärderingen har BKN begärt in detaljerade uppgifter från långivarna för fastigheter med ett garantibelopp på 2 mnkr eller större. Uppgifterna avser hyresintäkter, kostnader för drift- och underhåll, aktuell kapitalskuld, räntesats och bindningstid samt amorteringstakt.

Den förväntade förlusten för äganderätter (egnahem) baseras på BKN:s historik rörande förluster för denna typ av garantier. Garantier som har aktualiserats som skadeärende hanteras i en särskild grupp. Övriga garantier, som avser färdigställda lägenheter, hanteras individuellt med en förnyad bedömning av marknadsvärdet på varje fastighet. För de garantier som överstiger 5 mnkr och som avser hyresrätter görs en fördjupad kreditbedömning. För garantier under byggtiden bedömer BKN att den förväntade förlusten är oförändrad sedan tidpunkten för garantins utställande. Samtliga dessa garantier har ställts ut i närtid, garantierna löper under kort tid och BKN har löpande stämt av projektets status.

Tabell 4. Årets värdering Utfall (tkr).

Antal garantier	1 394
Garanterat belopp	2 366 480
Förväntad förlust	288 401
Andel av garanterat belopp	12 %
Förväntad intäkt	49 029
Förväntad administrationskostnad	40 000

Den förväntade förlusten uppgår till 288 mnkr. Till detta kommer administrationskostnader under återstående garantitid som kan bedömas till 40 mnkr¹. Detta innebär totalt förväntade kostnader om 328 mnkr. De förväntade intäkterna under lånens återstående löptid har beräknats till 49 mnkr.

Den förväntade förlusten har minskat med 87,5 mnkr jämfört med år 2009. En stor del av minskningen, ca 36 mnkr, beror på att garantibeloppet för ej avslutade skador är lägre. Garantier som sagts upp under året innebär en minskning av den förväntade förlusten på drygt 30 mnkr. Resterande belopp, 21,5 mnkr, beror dels på

¹ Förväntade administrationskostnader under 10 år

förändringar i garanterat belopp dels på marknadsvärdeförändringar.

Ett centralt begrepp i BKN:s modell för beräkning av den förväntade förlusten är fastigheternas marknadsvärde. BKN har därför gjort en känslighetsanalys av den förväntade förlusten vid olika marknadsvärden. Om marknadsvärdet minskar överlag med 10 % ökar den förväntade förlusten till knappt 400 mnkr. En motsvarande ökning av marknadsvärdet minskar den förväntade förlusten till drygt 200 mnkr.

Ett mått på skillnaden i risknivå bland utställda garantier kan fås genom att den förväntade förlusten som beräknas inom ramen för den årliga omvärderingen jämförs med motsvarande garantibelopp. Redovisningen i tabell 5 avser gällande kreditgarantier för ny- och ombyggnad av färdigställda lägenheter exkl. garantier för avlyft av kommunala borgensåtaganden.

Tabell 5. Den förväntade förlusten avseende garantier för färdigställda lägenheter exkl. garantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden. Andel av garanterat belopp. 2009 års siffror inom parentes.

Kommun- grupp	Upplåtelseform			
	Bostads- rätt	Hyses- rätt	Ägande- rätt	Totalt
Stor- stockholm	10 % (7 %)	2 % (3 %)	4 % (4 %)	8 % (6 %)
Stor- göteborg	4 % (9 %)	16 % (18 %)	4 % (4 %)	6 % (10 %)
Stor- malmö	21 % (9 %)	8 % (8 %)	4 % (4 %)	11 % (8 %)
Övriga komm. >75' inv.	9 % (10 %)	9 % (14 %)	4 % (4 %)	9 % (11 %)
Övriga komm. < 75' inv.	23 % (23 %)	23 % (24 %)	4 % (4 %)	20 % (21 %)
Totalt	15 % (14 %)	17 % (18 %)	4 % (4 %)	15 % (15 %)

På totalnivån är bilden oförändrad jämfört med föregående år. På detaljnivå finns det dock några större förändringar. För gruppen "Övriga kommuner >75' inv.

Hyresrätt" har minskningen, från 14 % till 9 %, orsakats av att de uppsagda garantierna i detta område sammanlagt haft en något högre andel förväntad förlust jämfört med kvarstående garantier. Den största förändringen är "bostadsrätter i Stor-Malmö" som ökat från 9 % till 21 %. Detta beror på att stora garanterade belopp med låg förväntad förlust har sagts upp under året. Beträffande "bostadsrätter i Stor-Göteborg" har förändringen från 9 % till 4 % orsakats av amorteringar som gjort att garantierna fått ett mera fördelaktigt inområde i förhållande till marknadsvärdet. I övriga fall har förändringarna varit små.

För gruppen "äganderätt (egnahem)" beräknas den förväntade förlusten som en förlustandel baserad på BKN:s skadehistorik (utan regional differentiering).

2.2.8 Ekonomiskt utfall

Tabell 6. Verksamheten Kreditgarantier. Utfall (tkr). Verksamhet där avgiftsintäkterna disponeras.

	2010	2009	2008
Förvaltningskostnader	7 972	6 655	4 392
Andel av BKN:s verksamhet	37 %	33 %	20 %
Garantiintäkter	8 728	9 083	14 923
Ränteintäkter	10 511	14 016	83 787
Återvinningar	13 680	14 415	16 583
Skadeersättning	42 879	1 007	2 824

Verksamhetens förvaltningskostnader uppgick till 7 972 tkr. Verksamheten finansieras helt med garantiavgifter och andra intäkter för verksamheten. Skillnaden i förvaltningskostnader mellan 2009 och 2010 beror i huvudsak på utveckling och flytt av IT-system till ny plattform. Utvecklingskostnaden har tagits som en engångskostnad under 2010. Skillnaden i förvaltningskostnader mellan åren 2008 och 2010 beror på att Hyresgarantier och Förvärvsgarantier introducerades under 2008. Kostanderna för att utveckla rutiner och datorstöd belastade därmed dessa verskamehter i större omfattning.

Garantiintäkter fortsätter att minska i takt med att garantier sägs upp och nytillskottet är lågt. Ränteintäkterna har fortsatt att minska. Den ökade kostnaden för skador är

i huvudsak relaterar till ett större hyreshusprojekt. Verksamheten belastas, förutom av direkt hänförbara kostnader, även av gemensamma kostnader som fördelas utifrån personalens tidredovisning.

2.3 Förvärvsgarantier

Förvärvsgarantin omfattar räntebetalningar för förstagångsköparens bostadslån. Syftet med förvärvsgarantin är att hjälpa hushåll som vill köpa en bostad och som har svårt att få bostadslån trots att de har betalningsförmåga.

Bestämmelserna avseende förvärvsgarantier återfinns i förordningen (2008:20) om statliga kreditgarantier för förvärv av bostad.

Verksamheten redovisas och finansieras utanför statsbudgeten på konto i Riksgäldskontoret med obegränsad kredit. Verksamheten finansieras med avgifter. Avgifternas storlek bestäms av BKN.

De uppgifter enligt instruktionen som har särskild betydelse för verksamheten är

- förvalta och redovisa de kreditgarantier som nämnden utfärdat (instruktion 1 § 1)
- bevaka att kreditförsörjningen, vid ny- och ombyggnad samt vid förvärv av bostäder, stöds i tillräcklig omfattning av statliga kreditgarantier och ta de initiativ som behövs i detta syfte (instruktion 1 § 2)

I följande översikt redovisas översiktligt prestationer, effekter och kostnader i verksamheten.

Prestationer

BKN har

- tecknat ett nytt ramavtal med en långivare som inte tidigare haft möjlighet att teckna förvärvsgarantier.
- gjort en utvärdering av verktyget Förvärvsgarantier.

Effekter

BKN har

- ökat möjligheten för förstagångsköpare att få bostadslån med hjälp av en förvärvsgaranti
- föreslagit att garantiformen avvecklas och att en utredning om alternativ tillsätts

Kostnader

Förvaltningskostnaden för verksamheten uppgick till 179 tkr.

2.3.1 Förutsättningar

Förvärvsgarantin garanterar räntebetalningarna gentemot långivaren upp till ett belopp av 100 000 kr under maximalt 10 år. Garantin omfattar inte amorteringar och andra kostnader för lånet.

Förvärvsgarantin tecknas av långivaren i samband med att bostaden köps och bostadslånet betalas ut. För garantin utgår en avgift. Om låntagaren inte kan betala kan långivaren begära att BKN infriar garantin och ersätter uteblivna räntebetalningar. När BKN infriat garantin har låntagaren en skuld till BKN.

För att en förvärvsgaranti ska kunna tecknas måste

- låntagaren bedömas ha förutsättningar att kunna betala ränta och amortering.
- låntagaren ska vara en så kallad förstagångsköpare d.v.s. låntagaren får inte äga eller tidigare ha ägt en villa, radhus, bostadsrätt eller liknande. Är det flera låntagare ska samtliga vara förstagångsköpare.
- bostaden som köps ska vara en villa, radhus, bostadsrätt eller liknande samt vara avsedd som permanentbostad. Bostaden ska vara belägen i Sverige.

2.3.2 Information och stöd

BKN har fortsatt arbetet med att informera långivare och andra aktörer om förvärvsgarantier. Men intresset har varit mycket svagt. BKN har under året gjort en utvärdering av förvärvsgarantier, dnr 17-146/10, och föreslagit att verktyget ska avvecklas. BKN:s bedömning är att förvärvsgarantier i sin nuvarande utformning inte har gett effekt och att någon ökad användning framöver inte är trolig.

2.3.3 Garantiprovning och avgiftssättning

Enligt förordningen (2008:20) om statliga kreditgarantier för förvärv av bostad lämnas förvärvsgaranti bara till kreditgivare som träffat ett ramavtal med BKN. Ett kreditinstitut har tecknat ramavtal under året. Totalt har fyra långivare ramavtal avseende garantiformen.

Enligt ramavtalet åtar sig kreditinstitutet att pröva kreditansökningar i enlighet med vad som följer av gällande lagstiftning samt Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd i konsumentförhållanden/konsumentkrediter samt de interna regler om kreditprovning som gäller för kreditinstitutet.

För förvärvsgarantin betalar långivaren en årlig avgift.

Avgiften betalas årsvis i förskott. Utgångspunkten för att beräkna avgift för en förvärvsgaranti är att förväntad intäkt ska ge täckning för förväntad förlust och administrativa kostnader. Avgiften är 500 kr per år för garantibelopp om 50 000 kr respektive 1 000 kr per år för garantibelopp om 100 000 kr. Garantin kan sägas upp när som helst under löptiden.

2.3.4 Utfärdade garantier

En garanti har utfärdats. Garantibeloppet är 100 000 kr.

2.3.5 Ekonomiskt utfall

Tabell 7. Verksamhetsgrenen Förvärvsgarantier. Utfall (tkr). Verksamhet där avgiftsintäkterna disponeras.

	2010	2009	2008
Förvaltningskostnader	179	356	1 599
Garantiintäkter	1	1	1
Andel av BKN:s verksamhet	1 %	2 %	7 %

Verksamhetens kostnader uppgick till 179 tkr. Garantiformen introducerades under 2008 vilket innebar ökad arbetsinsats och utvecklingskostnader för bl.a. e-tjänster. Verksamheten belastas av direkt hänförliga kostnader samt av gemensamma kostnader som fördelas utifrån personalens tidredovisning.

2.4 Stöd till kommuner som lämnar hyresgarantier

BKN administrerar det statliga bidraget för hyresgarantier som kommunerna utfärdar till enskilda. Syftet med det statliga bidraget är att stimulera kommunerna att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som ändå har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Bestämmelser om stödet finns i förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. Kommunernas möjlighet att ställa ut kommunala hyresgarantier regleras i lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.

De uppgifter enligt instruktionen som har särskild betydelse för verksamheten är

- redovisa beslutade bidrag för kommunala hyresgarantier (instruktion 1§ 5)

I följande översikt redovisas översiktligt prestationer, effekter och kostnader i verksamheten.

Prestationer

BKN har

- beviljat bidrag till 15 kommuner som har utfärdat hyresgarantier
- löpande lämnat stöd och information till kommuner och andra intressenter om hyresgarantier. BKN har arrangerat ett samverkansforum för de kommuner som använder sig av hyresgarantier
- gjort en utvärdering av kommunala hyresgarantier och det statliga bidraget.

Effekter

- 163 hushåll har erhållit hyreskontrakt med besittningsskydd
- kommunerna har erhållit 815 000 kr i statligt bidrag
- handläggare i kommuner har fått möjlighet att utbyta erfarenheter med varandra, direkt och indirekt
- föreslagit att hyresgarantierna behålls i sin nuvarande utformning och att bidragsanslaget minskas till 5 mnkr

Kostnader

Förvaltningskostnaden för verksamheten uppgick till 516 tkr.

2.4.1 Förutsättningar

En kommun får, i enlighet med lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter ställa ut en hyresgaranti för ett enskilt hushåll

- om hyresgarantin innebär att hushållet får en hyresbostad med besittningsrätt
- och hyresgarantin är en förutsättning för att hyresgästen ska få hyra bostaden.

En kommun som lämnar en kommunal hyresgaranti kan få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. För att hyresgarantin ska omfattas av det statliga bidraget ska kommunens åtagande avse minst sex månadshyror och åtagandet ska gälla under minst två år. Vidare ska hyresgarantin ställas ut för personer som har ekonomisk förmåga att klara boendekostnaderna men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Det statliga bidraget utgår inte för hyresgarantier som kommunen lämnar utifrån skyldigheterna enligt socialtjänstlagen.

2.4.2 Preliminär tilldelning

För perioden 1 december 2009 – 30 november 2010 var det 26 kommuner som ansökte om s.k. preliminär tilldelning. Året innan var det 19 kommuner.

Den preliminära tilldelningen är inte någon förutsättning för att bevilja bidrag. Tilldelningen innebär att BKN reserverar en del av ramanslaget för den enskilda kommunens räkning. Utbetalning av bidraget sker först när kommunen har redovisat utställda hyresgarantier.

2.4.3 Information och stöd

BKN har arbetat vidare med information till kommuner och aktörer på bostadsmarknaden om hyresgarantier och möjligheten till statligt bidrag under året. BKN har under året skickat skriftlig information inför varje redovisningstillfälle till de 162 kommuner som anmält en kontaktperson för hyresgarantifrågor. Landets samtliga kommuner har fått skriftlig information om hyresgarantier och möjligheten att ansöka om preliminär tilldelning.

Under året har BKN anordnat ett erfarenhetsforum för handläggare i de kommuner som utfärdar hyresgarantier.

Information om hyresgarantier finns bl.a. på jagvillhabostad.nu och omboende.se. Information finns också på det intranät som Konsumentverket tillhandahåller för kommunernas budget- och skuldrådgivare.

2.4.4 Utfärdade hyresgarantier

Kommunerna redovisar utfärdade hyresgarantier och ansöker om bidrag fyra gånger per år, 10 mars, 10 juni, 10 september samt 10 december.

Under året har BKN beviljat 15 kommuner bidrag för 163 garantier². En av dessa kommuner har inte ansökt om bidrag tidigare.

Tabell 8. Beviljat bidrag för kommunala hyresgarantier. Antal garantier och belopp . (tkr)

	2010		2009	2008
	Antal bidrag	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp
Totalt	163	815	640	455

Av de 163 hushåll som fått ett hyreskontrakt med hjälp av hyresgarantin har 90 % flyttat till en lägenhet som ägs av ett kommunalägt bostadsföretag, 10 % har flyttat till en privatägd fastighet. 14, av de 15 kommuner som ställt ut hyresgarantier under året, har ställt ut hyresgarantier till kommunägda bolag. 4 kommuner har ställt ut privat ägd fastighet.

Ca 50 % av de hushåll som kommunerna utfärdat hyresgarantier till har hemmavarande barn. 10 kommuner har ställt ut hyresgarantier för hyresgäster i den yngsta åldersgruppen 18-24 år. Flest kommuner, 13 stycken har ställt ut hyresgarantier till åldersgruppen 35-44 år.

Den vanligast förekommande anledningen till att kommunerna ställt ut en hyresgaranti under året är att hyresgästen har en eller flera betalningsanmärkningar. 14 av 15 kommuner har ställt ut en garanti på grund av detta.

Under 2010 har BKN gjort en utvärdering av verktyget hyresgarantier och det statliga bidraget, dnr 17-146/10. BKN har föreslagit att hyresgarantier behålls i nuvarande utformning och har bedömt att omfattningen inte kommer att vara mycket större än vad den är idag. BKN har också föreslagit att det statliga bidraget behålls.

2.4.5 Ekonomiskt utfall

Tabell 9. Verksamhetsgrenen Stöd till kommuner som lämnar Hyresgarantier. Utfall (tkr).

	2010	2009	2008
Förvaltningskostnader	516	579	1 329
Andel av BKN:s verksamhet	2 %	3 %	6 %

Verksamhetens kostnader uppgick till 516 tkr och belastade förvaltningsanslaget 1:1 med motsvarande belopp. Verksamheten belastas av direkt hänförbara kostnader samt av gemensamma kostnader som fördelas utifrån personalens tidredovisning.

² Se Bilaga för statistik om kommunala hyresgarantier

2.5 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag

BKN medverkar till omstrukturering av kommunala bostadsföretag. Stöd lämnas enligt förordningen (2002:664) om statligt stöd för vissa kommunala åtaganden för boendet.

BKN ska enligt instruktionen

- i stödärenden enligt förordningen om statligt stöd för vissa kommunala åtaganden för boendet (instruktionen 1 § 3)
 - a) överlägga med kommuner om lämpliga åtgärder och villkor för stöd,
 - b) för statens räkning träffa avtal med kommuner om statens medverkan vid omstrukturering eller rekonstruktion av ett kommunalt bostadsföretag,
- följa den ekonomiska utvecklingen i de kommuner och bostadsföretag som berörs eller kan komma att beröras av omstrukturerings- eller rekonstruktionsåtgärder som genomförs med statlig medverkan samt utvärdera effekterna av de åtgärder som har genomförts (instruktionen 1 § 4)

I följande översikt redovisas översiktligt prestationer, effekter och kostnader i verksamheten.

Prestation

BKN har

- gjort uppföljningar av de avtal som löpte ut under året och gjort analyser i samband med diskussioner med kommuner om eventuellt stöd
- under året uppdaterat sin bedömning av vilka kommuner som är svaga bostadsmarknader och gjort en prognos beträffande situationen om fem år
- med hjälp av SCB genomfört en genomgång av vakanssituationen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen, med avseende på sådana företag som verkar på svaga bostadsmarknader
- gjort en bedömning av det totala behovet av stöd till de bostadsföretag som verkar på svaga bostadsmarknader

Effekter

BKN har

- fortlöpande skaffat sig en bild av läget beträffande genomförandet av aktuella avtal och behovet av eventuellt behov av ytterligare stöd. I den mån avtalen inte fullföljs har frågan om återbetalning av stöd aktualiserats. En effekt av uppföljningsåtgärderna är att 8 660 tkr av tidigare utbetalat stöd återbetalats under året
- en aktuell kunskap om tillståndet i kommunala bostadsföretag på svag bostadsmarknader vilket möjliggör en proaktiv hantering av stödet till kommunala bostadsföretag

Kostnader

Förvaltningskostnaden för verksamheten uppgick till 1 502 tkr.

2.5.1 Stödverksamheten

BKN ska inom verksamheten Omstrukturering av kommunala bostadsföretag medverka till omstrukturering av de kommunala bostadsföretagen som ger dem långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar för en kostnadseffektiv bostadsförvaltning som är anpassad till den förväntade befolkningsutvecklingen.

BKN ska vidare medverka till att kommunala borgensåtaganden för lån till bostadsrättsföreningar kan avveckla.

Något stöd i form av avlyft av kommunala borgensåtaganden har inte lämnats under senare år. Stöd i form av

bidrag får lämnas om de ekonomiska åtagandena i samband med dessa åtgärder medför en alltför tung börda för kommunen och i den mån annat stöd inte är tillräckligt. För att säkra att verksamheten svarar mot dessa krav arbetar BKN tillsammans med den sökande kommunen fram ett omstruktureringsprogram mot bakgrund av kommunens bedömning av det framtida behovet av bostäder.

Till grund för detta arbete görs detaljerade analyser av bostadsföretagens kassaflöden vid olika förutsättningar i fråga om efterfrågeutveckling, drifteffektivitet, skuldsättning och ränteläge. I ett andra steg bedöms kommunens möjligheter att själv bära kostnaderna för sina bostadsåtaganden. Analysen grundas här så långt möjligt på verifierbara och jämförbara uppgifter om kommunens ekonomiska ställning och utveckling samt om budgetprocessens effektivitet. Syftet är att säkra att skäligen krav ställs på kommunens förmåga att anpassa sig till de ekonomiska och demografiska förutsättningar som kan förutses den närmaste framtiden och därmed uppnå ekonomisk balans under avtalsperioden.

BKN samverkar, i de fall det bedöms lämpligt, med det statliga bolaget Statens bostadsomvandling AB, Sbo, som bildats särskilt för övertagande av fastigheter m.m. från kommuner och kommunala bostadsföretag. Sbo:s mandat har numera vidgats så att man kan medverka även i kommuner som inte erhållit stöd från BKN. Den ursprungliga kopplingen mellan Sbo och BKN har därmed upphört.

BKN ska också följa upp de avtal som har träffats med olika kommuner. BKN har för denna uppgift utvecklat metoder för att följa upp och prognostisera den ekonomiska utvecklingen i de kommunala bostadsföretagen. Bedömningen används vid diskussioner med kommunledningen inom ramen för en fortlöpande uppföljning av de rekonstruktioner och omstruktureringar som genomförts med statligt stöd.

2.5.2 Stödärenden

Ansökningar om stöd

Inga ansökningar om stöd hanterades av BKN under året. Vid utgången av år 2010 finns inte heller några ansökningar om stöd i balans.

Förändrade villkor beträffande genomförandet av vissa avtal

Avtalet mellan staten och Kiruna kommun löpte ut den 31 december 2008. Staten har i överensstämmelse med avtalet betalat ut totalt 52 mnkr. Enligt avtalet skulle 600 lägenheter avvecklas eller utvecklas för annat ändamål än bostäder. Genom en överenskommelse mellan BKN och kommunen återbetalades 7 707 tkr för 89 lägenheter som antingen aldrig friställts i överenskommelse med avtalet, eller återförts till bostadsmarknaden.

Den 31 december 2008 återstod 333 lägenheter - som endast var kallställda - att avveckla. Genom en överenskommelse som tecknades mellan kommunen och BKN i juni 2009 medgav BKN att tiden för avveckling av dessa lägenheter förlängs t.o.m. utgången av 2010.

Vid utgången av 2010 återstod fortfarande 158 lägenheter att avveckla. En återbetalning motsvarande 100 lägenheter (8 660 tkr) gjordes av kommunen under december 2010. Beträffande återstående 58 lägenheter har BKN medgivit att återbetalning med 5 023 tkr får ske senast den 1 januari 2012. Lägenheter som avvecklats får avräknas från detta belopp.

Utbetalade stödbelopp

Inga nya stödbelopp betalades ut under året. Avvecklingsersättningar har dock utbetalats enligt tidigare avtal till Degerfors, Hagfors, Laxå, Ragunda, Storfors, Ånge och Åsele kommuner med 20 110 tkr.

Återstående stödbelopp

I de avtal som slutits med Hagfors, Nordmalings, Pajala, Ånge och Åsele kommuner har staten åtagit sig att lämna bidrag till avvecklingskostnader i takt med att kostnaderna uppstår. BKN:s totala utestående åtaganden uppgick vid utgången av 2010 till 9 700 tkr.

2.5.3 Uppföljning av träffade avtal

Uppföljningarna av avtal, främst de som löpt ut under året, har även under 2010 utgjort huvuddelen av verksamheten. Som en naturlig del av eftervårdsarbetet har diskussioner förts med ett flertal kommuner beträffande avtalstolkning, planerade omorganiseringar av kommunkoncerner eller diverse fastighetsaffärer och planerad nyproduktion av bostäder.

BKN övertog 58 avtal om rekonstruktion av bostadsföretag. Av dessa hade de allra flesta i olika grad följts upp tidigare. Detaljeringsgraden i uppföljningarna beror dels på hur stora avvikelser som misstänks, dels på hur lång tid som har gått sedan avtalet tecknades.

I flera fall har BKN noterat händelser som avviker från avtalen eller deras intentioner. Det kan t.ex. gälla kravet på samråd med staten vid större förändringar av bostadsföretagets verksamhet eller bestånd, eller förbudet mot direkt och indirekt utdelning till ägaren. Avvikelserna har diskuterats löpande med kommunerna som ett led i eftervårdsarbetet, med målet att hitta lösningar som kan accepteras av båda parter. I de flesta fall har avvikelserna justerats, bl.a. i samband med de tilläggsavtal som tidigare nämnts. I resterande fall för BKN och kommunen en fortlöpande dialog om hur situationen ska rättas till. I vissa fall har det blivit aktuellt med krav på återbetalning av delar av stödet till staten, men oftare om krav på ekonomisk justering mellan kommunen och bostadsföretaget.

Nio avtal löpte ut per den 31 december 2010, avtalen med Arjeplog, Berg, Degerfors, Gullspång, Jokkmokk, Kiruna, Kristinehamn, Storfors och Överkalix. Avtalen var med några undantag i huvudsak uppfyllda. Dessa undantag var Berg, Kiruna och Överkalix. Kiruna har som nämnts åtagits sig att återbetala en del av det statliga bidraget och Berg och Överkalix har åtagit sig att genomföra återstående avveckling av lägenheter.

Vid samma tidpunkt återstår 13 löpande avtal. Avtalen med Filipstad, Hagfors, Hallsberg (grundavtalet), Laxå, Nordmaling, Pajala, Ragunda, Sorsele, Surahammar och Söderhamn löper ut 2011, avtalet med Åsele 2012, tilläggsavtalet med Hallsberg 2013 och avtalet med Ånge 2015.

2.5.4 Ekonomiskt utfall

För bidragsverksamheten disponerar BKN ramanslaget 1:2 anslagspost 4. Disponibelt belopp 2010 var 75 500 tkr. Under året har 20 110 tkr utbetalats som bidrag till kommuner. En återbetalning om sammanlagt 8 660 tkr från Kiruna kommun har inkommit och utfallet för anslaget blev 11 450 tkr.

Återstående åtaganden om kommande utbetalningar är på 9 700 tkr.

BKN har vidare bemyndigats att under år 2010 göra åtaganden om stöd som medför utgifter på högst 70 000 tkr för tiden efter 2010. BKN har under 2010 inte gjort några sådana åtaganden. De åtaganden om kommande utbetalningar av bidrag som har redovisats i det föregående går inte utöver de medel som BKN redan disponerar.

Tabell 10: Verksamhetsgrenen Omstrukturering av kommunala bostadsföretag. Utfall (tkr).

	2010	2009	2008
Förvaltningskostnader	1 502	2 053	2 202
Andel av BKN:s verksamhet	7 %	10 %	10 %

Verksamhetens förvaltningskostnader uppgick till ca 1 502 tkr och belastade förvaltningsanslaget 1:1 med motsvarande belopp. Antalet ansökningar och uppföljningar under året har minskat. Verksamheten belastas, förutom av direkt hänförliga kostnader, av gemensamma kostnader som fördelas utifrån personalens tidredovisning.

3 Organisation och kompetensförsörjning

Organisation

BKN är ett enrådgivningsverk och leds av Generaldirektören. Organisationen är uppdelad i tre ansvarsområden

- utredning och analys med ansvar för utredningar, analyser och internationella uppdrag
- produkter med ansvar för kreditgarantier, Hyresgarantier och Omstrukturering av kommunala bostadsföretag
- staben med gemensamma resurser för ekonomi, personal, IT, juridik samt information

För verksamheten Omstrukturering av kommunala bostadsföretag finns en avtalsdelegation som beslutar om ärenden. Avtalsdelegationen består av generaldirektören som är ordförande och av regeringen utsedda fyra ledamöter.

Kompetensförsörjning

BKN har under de senaste åren breddat sin verksamhet från att enbart ha varit inriktat mot kreditgarantier för att underlätta bostadsfinansieringen till att mer ha blivit en expertmyndighet på finansieringsfrågor för bostadsmarknaden.

Antalet anställda har under året minskat med en person. Två personer har gått i pension och en fastighetsekonom har anställts. Utifrån verksamhetsplaneringen för 2011 kommer ytterligare tre personer att rekryteras, främst till enheten Utredning & analys. BKN gör bedömningen att myndigheten har relativt goda möjligheter att rekrytera personal då vi finns på två orter, Karlskrona och Stockholm, och har därmed en större flexibilitet och ett större ansökningsområde. Dock finns vissa specifika kategorier inom fastighets- respektive kommunekonomi där urvalet har varit mer begränsat och lösningar med konsultinsatser har varit nödvändiga.

Under året har fyra personer motsvarande drygt en årsarbetskraft varit projektanställda för att hantera tillfälliga arbetsbelastningar. Vidare har en student varit engagerad i ett utredningsjobb under sommaren.

BKN har 16 anställda varav antalet kvinnor är 7 och 9 män. Vid rekrytering arbetar vi för att uppnå balans vad det gäller jämställdhet, etnisk och kulturell mångfald. Inom vissa "smala" områden har dock urvalet varit begränsat.

Avseende ålderstrukturen på myndigheten har vi haft ett antal pensionsavgångar de senaste åren och en förnygring har skett då dessa har ersatts. Pensionsavgångar

inom kategorin stödkompetens har i huvudsak ersatts av utökat samarbete med Kammarkollegiet. Det gäller tjänster och drift av ekonomi-, lönesystem och elektronisk fakturahantering.

För att klara utvecklingsprojekt och specifika uppdrag har BKN tagit hjälp av konsulter. Under året har ett större IT-projekt, flytt av BKN-systemet till ny plattform, tagit en stor del av konsultresurserna. Ca 2 årsarbetskrafter i konsultstöd har använts och inför 2011 beräknas det behovet att minska.

Under 2010 påbörjades arbetet med Värdegrund i staten. Arbetet syftar till att ge samtliga medarbetare en gemensam plattform vad det gäller Statstjänstemannens roll. Detta arbete kommer att slutföras under 2011 och ligga till grund för BKN:s policyarbete framöver.

För att främja hälsoarbetet finns bidrag till friskvård vilket utnyttjas i relativ stor omfattning. Avtal finns med företagshälsovården. Sjukfrånvaron är låg på myndigheten. Aktiviteter för att följa upp mål, vidareutbildning, trivsel m.m. genomförs i medarbetarsamtal. Samverkansavtal finns och möten med all personal sker kontinuerligt i samverkansmöte.

Miljöarbete

Den enskilt största miljöpåverkande faktorn för BKN:s del är resorna. Under de senaste åren har dessa minskat successivt men ökade under 2010 främst beroende på mer internationellt utbyte. För att ta ytterligare ett steg i att minska antalet resor har en videokonferensutrustning införskaffats under 2010.

Personalekonomisk redovisning

Antalet anställda har under året minskat med en person. Två personer har gått i pension och en fastighetsekonom har anställts till kontoret i Karlskrona. Antalet anställda på myndigheten vid utgången av 2010 är totalt 16, varav 9 män och 7 kvinnor. Medeltalet anställda för 2010 var 18 och antalet årsarbetare var 15. Genomsnittsåldern på myndigheten är 47 år för kvinnor och 52 år för män. För hela myndigheten är den 50 år.

För 2010 har BKN anlitat externa konsulter och tjänster motsvarande två årsarbetare. Merparten av konsultarbetet under 2010 har gått till att konvertera BKN-systemet till en ny IT-plattform, för 2008 var det ca två årsarbetare och för 2009 var det ca en årsarbetare. Konsultuppdragen är främst av engångskaraktär för specifika utredningsuppdrag och utvecklingsuppdrag.

Sjukfrånvaron redovisas i nedanstående tabell. Små variationer i de absoluta sjuktalen ger stort utslag i procentsatserna.

Tabell 11: Sjukfrånvaro och antal årsarbetare.

	2010	2009	2008
Total sjukfrånvaro av tillgänglig arbetstid (%)	0,4	1,7	1,2
Antal årsarbetare	16	14	12
Antal personer med sjukfrånvaro (%)	5	8	7

4 Finansiella uppgifter

4.1 Väsentliga uppgifter om BKN:s verksamhet

Avser (tkr)	2010	2009	2008	2007	2006
Låneram Riksgäldskontoret (förvaltning)					
Beviljad	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Utnyttjad	443	284	258	355	531
Låneram Riksgäldskontoret (fastighetsförvärv)					
Beviljad	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Kontokrediter Riksgäldskontoret (förvaltning)					
Beviljad	900	600	600	500	741
Utnyttjad	0	0	556	0	0
Kontokrediter Riksgäldskontoret (Kreditgaranti för avlösen av kommunala borgensåtaganden)					
Beviljad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad	1 000 000
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Kontokrediter Riksgäldskontoret (Kreditgarantier för ny- och ombyggnad, för lån till kooperativa hyresrättsföreningar, för vissa kommunala åtaganden för boendet, för förvärv av bostad)					
Beviljad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	10 517	13 951	83 716	66 959	37 703
Räntekostnader	11	11	4	0	0
Avgiftsintäkter					
Budget	9 500	10 000	10 500	20 000	32 000
Utfall	8 728	9 083	14 923	17 610	26 554
Anslagskredit					
Beviljad	532	514	506	470	614
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande 18:01:1	4 912	4 435	1 174	5 673	9 704
Anslagssparande 18:01:2	64 050	105 937	64 450	75 538	167 788
Varav in-tecknat	9 700	29 810	20 620	28 000	42 595
Anslagssparande 18:01:3	21 185	36 433	102 545	99 820	0
Bemyndigande					
Tilldelade	70 000	70 000	70 000	25 000	150 000
Summa gjorda åtaganden*	9 700	29 810	20 620	28 000	42 595
Personal					
Antal årsarbetskrafter (st)	15	14	12	10	13
Medelantalet anställda (st)	16	15	15	14	17
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 409	1 420	1 808	1 530	1 419
Kapitalförändring**					
Årets	46 650	601 494	153 569	802 104	244 221
Balanserad	1 786 826	1 185 332	1 030 990	218 886	-25 334

* Redovisningsprincip för bemyndigande är ändrad år 2007 i jämförelse med tidigare år.

** Fr.o.m. år 2009 avräknas anslag kostnadsfritt. Årets kapitalförändring fr.o.m. år 2009 består enbart av resultatet för den avgiftsfinansierade verksamheten.

4.2 Resultaträkning

Avser (tkr)	Not	2010	2009
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	13 131	12 938
Garantiintäkter		8 728	9 083
Återvinningar		13 680	14 415
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	50	75
Intäkter av bidrag		87	0
Finansiella intäkter	3	10 531	14 027
= <i>Summa</i>		46 206	50 538
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-12 393	-12 841
Kostnader för lokaler		-1 670	-1 605
Skadeersättningar	5	-42 879	-1 007
Förändringar av avsättning, Garantier	6	76 588	582 041
Förändring/värdering av regressfordringar		-11 913	-10 044
Övriga driftkostnader	7	-7 074	-5 436
Finansiella kostnader	8	-13	-13
Avskrivningar och nedskrivningar		-202	-139
= <i>Summa</i>		443	550 956
Verksamhetsutfall		46 650	601 494
Transfereringar			
Medel som erhållits från statsbudgeten för finansiering av bidrag		12 265	5 697
Lämnade bidrag till kommuner	9	-12 265	-5 697
= <i>Saldo</i>		0	0
Årets kapitalförändring	10	46 650	601 494

4.3 Resultat för avgifts- och anslagsfinansierad verksamhet

Avser (tkr)	Kreditgarantier	Anslagsfinansierad verksamhet
Verksamhetens intäkter		
Intäkter anslag	0	13 131
Garantiintäkter	8 728	0
Återvinningar	13 680	0
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	0	50
Intäkter av bidrag	87	
Finansiella intäkter	10 511	20
= Summa	33 006	13 201
Verksamhetens kostnader		
Kostnader för personal	-4 040	-8 353
Kostnader för lokaler	-589	-1 081
Skadeersättningar	-42 879	0
Förändring avsättningar	76 588	0
Förändring/värdering av regressfordringar	-11 913	0
Övriga driftkostnader	-3 440	-3 635
Finansiella kostnader	-11	-2
Avskrivningar och nedskrivningar	-72	-130
= Summa	13 644	-13 201
Verksamhetsutfall	46 650	0
Transfereringar		
Medel som erhöles från statsbudgeten för finansiering av bidrag		12 265
Lämnade bidrag till kommuner		-12 265
= Saldo	0	0
Årets kapitalförändring	46 650	0

4.4 Balansräkning

Avser (tkr)	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	11	12	66
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	12	0	0
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	13	324	218
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		324	218
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga fordringar	14	42 907	54 819
Fordringar			
Fordringar hos andra myndigheter	15	434	1 509
Övriga fordringar		6	46
<i>Summa fordringar</i>		439	1 555
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	16	519	522
Avräkning med statsverket	17	-4 601	-3 935
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		5 072	5 093
Övriga tillgodohavanden i Riksgäldskontoret		2 073 598	2 089 516
<i>Summa kassa och bank</i>		2 078 670	2 094 609
SUMMA TILLGÅNGAR		2 118 269	2 147 854
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital			
Balanserad kapitalförändring	18	1 786 826	1 185 332
Kapitalförändring enligt resultaträkningen	10	46 650	601 494
<i>Summa myndighetskapital</i>		1 833 476	1 786 826
Avsättningar			
Avsättningar för garantier	19	279 371	355 959
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	20	443	284
Övriga krediter i Riksgäldskontoret	21	2 036	1 922
Skulder till andra myndigheter		531	470
Leverantörsskulder		333	423
Övriga skulder		226	234
<i>Summa skulder m.m.</i>		3 569	3 333
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	22	1 853	1 686
Övriga förutbetalda intäkter		0	50
<i>Summa periodavgränsningsposter</i>		1 853	1 736
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		2 118 269	2 147 854
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Staliga garantier för lån och krediter	23	2 366 480	2 379 793

4.5 Anslagsredovisning

Avser (tkr)	Not	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regl. brev	Indragning av anslagsbelopp	Totalt disp. belopp	Utgifter	Utgående överföringsbelopp
Uo 18:1:1 <i>ramanslag</i> Statens bostadskreditnämnd ap.1 Förvaltningskostnader.	24	4 435	17 724	-3 927	18 233	-13 321	4 912
Uo 18:1:2 <i>ramanslag</i> Omstrukturering av kommunala bostadsföretag ap.4, Stöd till omstrukturering av kommunala bolag	25	105 937	75 500	-105 937	75 500	-11 450	64 050
Uo 18:1:3 <i>ramanslag</i> Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad ap.2 Stöd ordna bostad - del till BKN	26	36 433	22 000	-36 433	22 000	-815	21 185
Summa		146 805	115 224	-146 297	115 733	-25 586	90 147
Finansiella villkor						Villkor	Utnyttjat
<i>Uo 18:01:1 Statens bostadskreditnämnd ap.1 Förvaltningskostnader</i> Anslagsposten får användas för förvaltningskostnader, dock inte för sådana kostnader som är hänförliga till de helt avgiftsfinansierade kreditgarantierna. Av anslagsposten beräknas högst 3 miljoner kronor avse utredningsuppdrag inom verksamhetsområdet som initieras från Regeringskansliet.						3 000	286
Högst 200 tkr av anslagsposten får användas till uppdraget Finansiering i utvecklingsländer.						200	162
<i>Uo 18:01:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag ap.4 Stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag</i> Anslagsposten får användas i enlighet med bestämmelserna i förordningen (2002:664) om statligt stöd för vissa kommunala åtaganden för boendet och förordningen (1998:666) om statligt stöd för vissa kommunala åtaganden för boendet.							
<i>Uo 18:01:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad ap.2 Stöd ordna bostad - del till BKN</i> Anslagsposten avser statligt bidrag till kommuner enligt förordningen (2007:623) om statliga bidrag för kommunala hyresgarantier							
Låneram Av beloppet avser: - 3 500 tkr låneram i Riksgäldskontoret för investering i anläggningstillgångar som används i verksamheten.						3 500	443

- 5 000 tkr låneram i Riksgäldskontoret för förvärv och innehav av fastigheter för vilka statliga garantier utgärdats. 5 000 0

Övriga kreditramar

BKN har tillgång till räntekonton i Riksgäldskontoret med obegränsad kredit avseende verksamheterna med kreditgarantier för:

- ny- och ombyggnad,
- lån till kooperativa hyresrättsföreningar,
- vissa kommunala åtaganden för boendet,
- avlösen av kommunala borgensåtaganden, samt
- förvärv av bostad.

Övrigt

BKN får ställa ut kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder, kreditgarantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden samt kreditgarantier för lån som kooperativa hyresrättsföreningar tar upp vid förvärv av fastigheter för ombildning till kooperativ hyresrätt intill ett belopp om högst 10 miljarder kronor, inklusive gjorda åtaganden. Utställda kreditgarantier uppgick 2010 till 2 366 mnkr.

BKN får ställa ut kreditgarantier för att underlätta förstagångsköparens förvärv av bostad (förvärvsgarantier) intill ett belopp om högst 5 miljarder kronor.

Villkor för avgiftsbelagd verksamhet

Avgifter och i förekommande fall återvinningar ska tillföras en garantireserv på ett räntekonto i Riksgäldskontoret. Garantireserven får användas till att täcka kostnader inom verksamheten med kreditgarantier. Verksamheten ska finansieras med avgifter och återvinningar. Avgifternas storlek bestäms av BKN i enlighet med riksdagens beslut (bet. 1996/97:FiU1, s 228-231, rskr 1996/97:53). Inkomsterna får disponeras av BKN.

Redovisning av bemyndiganden i årsredovisning

Utestående åtagande fördelning per år

		Tilldelad bemyndigande	Ingående åtaganden	Utgående åtaganden	2011	2012	2013	2014
<i>Uo 18:1:2 ramanslag</i>								
Omstrukturering av kommunala bostadsföretag. ap. 4 Stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag	25	70 000	29 810	9 700	3 520	4 430	0	1 750

4.6 Tilläggsupplysningar och noter

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Till följd av detta kan summeringsdifferenser förekomma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper

Statens bostadskreditnämnds bokföring följer god redovisningssed och förordningen (2000:606) om myndigheters bokföring samt ESV:s föreskrifter och allmänna råd till denna. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag samt ESV:s föreskrifter och allmänna råd till denna.

Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter. Motsvarande beloppsgräns föregående år var 10 tkr.

Kostnadmässig anslagsavräkning

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas fr. o. m. år 2009 anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämelsen. Utgående balans år 2009, 500 tkr, har år 2010 minskat med 189 tkr.

Upplýsningar om avvikelser

Avvikelser från ekonomiadministrativa regler BKN ska inte tillämpa 23 § kapitalförsörjningsförordningen (1996:1188) inom verksamheten med kreditgarantier.

Avvikelser från övriga bestämmelser

BKN undantas från kravet enligt 9 § förordningen om krisberedskap och höjd beredskap att redovisa en värdering och analys baserad på resultat av arbetet med risk- och sårbarhetsanalys.

Värderingsprinciper

Långfristiga fordringar

För regressfordringar (exkl fordringar på kommuner) till följd av utbetalade ersättningar för infriade garantier (15 och 16 §§ SFS 1991:1924) har krav riktats mot privatpersoner, handelsbolagsdel-ägare samt i vissa fall komplementärer till kommanditbolag. För ackordsuppställning utan villkorslån skrivs den uppkomna regressfordran av i samband med ackordet. För ackordsuppställning med villkorslån sker nedskrivning efter individuell bedömning. Som regel skrivs regressfordran över villkorslånet av i samband med ackordet, medan ett belopp motsvarande villkorslånet kvarstår som fordran. I ärenden där låntagaren har försatts i konkurs skrivs kvarstående belopp av när konkursen vunnit laga kraft och eventuell konkursutdelning skett. För fordran som efterskänkts har kvarstående belopp skrivits av, när villkoren i beslutet är uppfyllda. BKN tillämpar en individuell nedskrivning av övriga regressfordringar.

Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst 20 tkr och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år. Beloppsgränsen för förbättringsutgifter på annans fastighet är 20 tkr. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsmetod. Avskrivning under anskaffningsåret sker från den månad tillgången tas i bruk.

Beloppsgränsen höjdes år 2010 från tidigare gräns 10 tkr i enlighet med ESV:s allmänna råd till 5 kap. 1 § FÅB.

Tillämpade avskrivningsregler

3-5 år	Egenutvecklade dataprogram, licenser, rättigheter
5 år	Förbättringsutgifter på annans fastighet
3 år	Datorer och kringutrustning
	Maskiner och tekniska anläggningar
	Övriga kontorsmaskiner
5 år	Övriga inventarier

Omsättningstillgångar

Fordringarna har upptagits till det belopp som efter prövning beräknas bli betalda. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter fastställd brytdag redovisas beloppen som periodavgränsnings- poster.

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

*Ersättningar och andra förmåner**Ledande befattningshavare / styrelseuppdrag*

	Lön
Generaldirektör Lars Magnusson	951

Inga förmåner

Sjukfrånvaro

Uppgift om sjukfrånvaro, se avsnitt 3 i resultatredovisningen.

	2010	2009
Not 1 Intäkter av anslag		
Intäkter av anslag	13 131	12 938
	13 131	12 938
Summa "Intäkter av anslag" (13 131 tkr) skiljer sig från summa "Utgifter" (13 321 tkr) på anslaget Uo 18:01:1. Skillnaden (190 tkr) beror på minskning av semesterlöneskuld som intjänats före år 2009 (- 190 tkr). Denna post har belastat anslaget, men inte bokförts som kostnad i resultaträkningen.		
Not 2 Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
Intäkter enligt 4 § avgiftsförordningen	50	75
	50	75
Not 3 Finansiella intäkter		
Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	20	11
Ränta på övriga tillgodohavanden hos RGK	10 497	13 940
Övriga ränteintäkter	14	76
	10 531	14 027

		2010	2009
Not 4	Kostnader för personal		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	-8 011	-7 968
	Övriga kostnader för personal	-4 382	-4 873
		-12 393	-12 841
Not 5	Skadeersättningar	-42 879	-1 007
	Den ökade kostnaden för skador är i huvudsak relaterat till ett större hyreshusprojekt.		
Not 6	Förändring Avsättning, Garantier	76 588	582 141
	Differensen beror i huvudsak på att bedömningen av marknadsvärdena flukturerade mer mellan åren 2008-2009 än 2009-2010.		
Not 7	Övriga driftkostnader		
	IT, licenser, servicebyrå m m	-3 184	-2 589
	Telefon/datakommunikation	-265	-130
	Konsultkostnader	-1 816	-1 377
	Resor, representation, information	-747	-652
	Övriga driftkostnader	-1 062	-688
		-7 074	-5 436
	Ökade driftkostnader jämfört med motsvarande period föregående år beror på utveckling av IT-system som har kostnadsförts under 2010.		
Not 8	Finansiella kostnader		
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret(garantier)	-11	-11
	Ränta på lån i Riksgäldskontoret	-2	-2
		-13	-13
Not 9	Lämnade bidrag till kommuner		
	Bidrag avseende Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	-11 450	-6 337
	Bidrag till kommuner avseende hyresgarantier	-815	640
		-12 265	-5 697
Not 10	Årets kapitalförändring		
	Avgiftsfinansierad verksamhet, överskott		
	Resultat i Garantiverksamhet	46 650	601 494
		46 650	601 494
	Kapitalförändringen avser överskottet som uppstått i den avgiftsfinansierade verksamheten.		

	2010	2009
Not 11 Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	3 939	3939
Summa anskaffningsvärde	3 939	3 939
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 873	-3 818
Årets avskrivningar	-54	-55
Summ ackumulerade avskrivningar	-3 927	-3 873
Utgående bokfört värde	12	66
Not 12 Förbättringsutgifter på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	105	105
Summa anskaffningsvärde	105	105
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105	-105
Summa ackumulerade avskrivningar	-105	-105
Utgående bokfört värde	0	0
Not 13 Maskiner, inventarier, installationer m.m.		
Ingående anskaffningsvärde	2 076	1 911
Årets anskaffningar	254	165
Summa anskaffningsvärde	2 330	2 076
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 858	-1 774
Årets avskrivningar	-148	-84
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 006	-1 858
Utgående bokfört värde	324	218
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
Varav:		
Regressfordringar Kreditgarantier, IB	346 993	392 803
Årets utbetalda skadeersättningar	42 879	1 007
Årets återbetalningar	-13 680	-14 415
Konstaterade förluster	-46 878	-32 402
Regressfordringar Kreditgarantier, UB	329 314	346 993

	2010	2009
Värdereglering Kreditgarantier IB	-292 174	-327 940
Årets värdereglering	5 767	35 766
Värdereglering Kreditgarantier UB	-286 407	-292 174
Summa Kreditgarantier	42 907	54 819
Not 15 Fordringar hos andra myndigheter		
Fordran ingående mervärdesskatt	412	212
Fordran på RGK avs ränteintäkter kvartal 4	0	1 297
Övriga fordringar hos andra myndigheter	22	0
Summa	434	1 509
Under året har BKN anslutit sig till statens internbank vilket innebär att Riksgälden gottskriver räntan på avistakonton varje kvartalsskifte. Räntan bokförs den sista dagen i kvartalet och ingår i det utgående saldot på kontot och medför därför ingen fordran mot RGK.		
Not 16 Förutbetalda kostnader		
Förutbetalda hyreskostnader	361	365
Övriga förutbetalda kostnader	158	157
Summa	519	522
Not 17 Avräkning med statsverket		
Anslag i icke räntebärande flöde		
Ingående balans	0	0
Redovisat mot anslag	12 265	5 697
Medel hänförliga till transfereringar m.m. som betalats till icke räntebärande flöde	-12 265	-5 697
Fordringar avseende anslag i icke räntebärande flöde	0	0
Anslag i räntebärande flöde		
Ingående balans	-4 435	-1 174
Redovisat mot anslag	13 321	13 211
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-17 724	-17 331
Återbetalning av anslagsmedel	3 926	859
Skulder avseende anslag i räntebärande flöde	-4 912	-4 435

	2010	2009
Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag		
Ingående balans	500	584
Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	-189	-84
Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag	311	500
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto i Riksbanken		
Ingående balans	0	0
Inbetalningar i icke räntebärande flöde	42 715	9 787
Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-54 980	-4 090
Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar	12 265	-5 697
Saldo	0	0
Övriga fordringar på statens centralkonto i Riksbanken	0	0
Summa Avräkning med statsverket	-4 601	-3 935
Not 18 Balanserad kapitalförändring		
Balanserad Kapitalförändring, garantier		
Ingående balans	1 185 332	1 032 052
Kapitalförändring enligt föregående års resultaträkning	601 494	153 280
	1 786 826	1 185 332
Not 19 Avsättningar Garantier		
Ingående avsättning	355 959	938 000
Årets förändring	-76 588	-582 041
Utgående avsättning	279 371	355 959
Not 20 Lån i Riksgäldskontoret		
Ingående balans BKN	284	258
Under året nyupptagna lån	254	165
Årets amorteringar	-95	-139
Utgående balans	443	284
Beviljad låneram för förvärv av fastigheter enligt regleringsbrev	5 000	5 000
Utnyttjad låneram	0	0
Beviljad låneram för förvärv av anläggningstillgångar	3 500	3 500
Utnyttjad låneram	443	284

		2010	2009
	För 2010 skiljer sig restvärdet för anläggningstillgångar gentemot utgående balansen för lån med 107 tkr. Anledningen är övergången till statens internbank, där årets nya lån och amortering för andra halvåret inte blivit inbetalt. Inbetalning har skett manuellt i januari 2011.		
Not 21	Övriga krediter i Riksgäldskontoret		
	Kontokredit RGK, Förvärvsgarantier	2 036	1 922
Not 22	Upplupna kostnader		
	Upplupna semesterlöner och löner inklusive sociala avgifter	1 639	1 439
	Revisorsarvoden	130	130
	Övriga upplupna kostnader	84	117
		1 853	1 686
Not 23	Statliga kreditgarantier		
	Kreditgarantier	2 366 480	2 379 793
		2 366 480	2 379 793
	Utställt garantibelopp är 2 366 480, Totalt inklusive avtalat men ännu ej ianspråktaget garantibelopp är 2 899 455.		
Not 24	Uo 18:1:1 Ramanslag		
	Statens bostadskreditnämnd		
	Regeringsbeslut 2009-12-21 II 11 Fi 2009/7922		
	Enligt regleringsbrevet disponerar BKN en anslagskredit på 532 tkr. Under 2010 har BKN inte utnyttjat krediten.		
	BKN får disponera 508 tkr av det ingående överföringsbeloppet, d.v.s. 3% av föregående års tilldelning enligt regleringsbrevet.		
	Enligt regleringsbrevet disponerar BKN en räntekontokredit på 900 tkr. Under 2010 har BKN inte utnyttjat krediten.		
	Anslaget är räntebärande.		
Not 25	Uo 18:1:2 Ramanslag		
	Omstrukturering av kommunala bostadsföretag		
	Regeringsbeslut 2009-12-21 II 11 Fi 2009/7922		
	Regeringsbeslut 2010-06-17 II 4 Fi 2010/3412		
	Anslaget är icke räntebärande.		

	Ursprungligt belopp	Tidigare utbetalat	Utbetalat 2010	Återstående belopp
Degerfors kommun	11 000	4 340	6 660	0
Hagfors kommun	4 000	1 720	1 920	360
Laxå kommun	13 000	12 250	750	0
Nordmalings kommun	1 250	700	0	550
Pajala kommun	3 500	2 850	0	650
Ragunda kommun	3 500	3 080	420	0
Storfors kommun	7 875	5 375	2 500	0
Surahammars kommun	5 000	5 000	0	0
Åsele kommun	7 500	4 100	300	3 100
Ånge Kommun	12 600	0	7 560	5 040
Summa utestående åtaganden	69 225	39 415	20 110	9 700
Not 26 Uo 18:1:3 Ramanslag Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad Regeringsbeslut 2009-12-21 II 11 Fi 2009/7922 Regeringsbeslut 2010-06-17 II 4 Fi 2010/3412 Regeringsbeslut 2010-12-09 III 2 Fi 2010/5527 Anslaget är icke räntebärande.				

5 Beslut om årsredovisning 2010

Jag intygar att årsredovisningen ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat samt av kostnader, intäkter och myndighetens ställning.

Stockholm 2011-02-14

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Magnusson', written in a cursive style.

Lars Magnusson
Generaldirektör

Bilaga

Tabell 1. Beviljat bidrag för kommunala hyresgarantier. Antal garantier och belopp per kommun (tkr)

	2010		2009	2008
	Antal bidrag	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp
Alingsås	31	155	0	0
Arboga	1	5	20	20
Botkyrka	18	90	5	0
Gotland	7	35	20	35
Grums	0	0	5	0
Hässleholm	0	0	0	135
Karlstad	28	140	135	0
Kungälv	11	55	30	50
Lekeberg	3	15	15	20
Luleå	0	0	0	5
Lund	0	0	10	5
Nybro	2	10	20	35
Pajala	3	15	10	0
Sigtuna	2	10	40	0
Skövde	0	0	0	25
Strängnäs	3	15	0	5
Svenljunga	5	25	50	40
Upplands-Bro	14	70	85	70
Vaggeryd	25	250	180	10
Värmdö	10	50	15	0
Totalt	163	815	640	455

Tabell 2. Beviljat bidrag. Typ av fastighetsägare. Antal garantier och belopp per typ av fastighetsägare. (tkr)

	2010		2009	2008
	Antal bidrag	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp
Kommunalt ägda	149	745	575	295
Privat ägda	14	90	65	160
Totalt	163	815	640	455

Tabell 3. Beviljat bidrag. Åldersgrupp på hyresgäster. Antal garantier och belopp per åldersgrupp. (tkr)

	2010		2009	2008
	Antal bidrag	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp
18-24 år	22	110	80	60
25-34 år	33	165	190	90
35-44 år	46	230	195	170
45-64 år	56	280	160	110
65-74 år	6	30	15	15
75 år -	0	0	0	10
Totalt	163	815	640	455

Tabell 4. Beviljat bidrag.

Antal garantier och belopp per orsak till utfärdande. (tkr)

	2010		2009	2008
	Antal bidrag	Bidrags- belopp	Bidrags- belopp	Bidrags- belopp
Betalnings- anmärkning	101	505	235	200
Betalnings- anmärkning och saknar fast anställ- ning/fast inkomst	8	40	30	10
Saknar fast anställning/ fast inkomst	29	145	205	70
Annat	25	125	170	175
Totalt	163	815	640	455

Tabell 5. Beviljat bidrag.

Antal garantier och belopp per kön. (tkr)

	2010		2009	2008
	Antal bidrag	Bidrags- belopp	Bidrags- belopp	Bidrags- belopp
Kvinna	85	425	290	185
Man	78	390	350	270
Totalt	163	815	640	455

BKN

STATENS BOSTADSKREDITNÄMND

Ronnebygatan 40, Box 531, 371 23 Karlskrona, Telefon 0455-33 49 40, Fax 0455-805 70, E-post registrator@bkn.se www.bkn.se