

# ÅRSREDOVISNING 2011



## Innehållsförteckning

<b>GD har ordet</b>	<b>2</b>
<b>1 Bostadskreditmarknaden</b>	<b>3</b>
<b>2 Verksamhetsöversikt</b>	<b>4</b>
2.1 BKN:s uppgifter	4
2.2 Finansiering av BKN:s verksamhet	4
2.3 Utrednings- och analysverksamhet	5
2.3.1 Utredningar och analyser	5
2.3.2 Biståndsverksamheten	7
2.3.3 Stöd till den löpande garanti- och stödverksamheten	7
2.3.4 Ekonomiskt utfall och prestationer	7
2.4 Kreditgarantier	8
2.4.1 Inledning	8
2.4.2 Information	8
2.4.3 Garantiprovning och avgiftsättning	8
2.4.4 Nyttillkomna garantier samt garantistocken	9
2.4.5 Marknad	10
2.4.6 Skador och regresser	10
2.4.7 Förväntad förlust	11
2.4.8 Ekonomiskt utfall och prestationer	12
2.5 Förvärvsgarantier	13
2.5.1 Förutsättningar	13
2.5.2 Information och stöd	13
2.5.3 Utfärdade garantier	14
2.5.4 Ekonomiskt utfall	14
2.6 Stöd till kommuner som lämnar hyresgarantier	14
2.6.1 Förutsättningar	14
2.6.2 Preliminär tilldelning	15
2.6.3 Information och stöd	15
2.6.4 Utfärdade hyresgarantier	15
2.6.5 Ekonomiskt utfall och prestationer	16
2.7 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	16
2.7.1 Stödverksamhet	17
2.7.2 Stödärenden	17
2.7.3 Uppföljning av träffade avtal	18
2.7.4 Ekonomiskt utfall och prestationer	18
<b>3 Organisation och kompetensförsörjning</b>	<b>20</b>
<b>4 Finansiella uppgifter</b>	<b>22</b>
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
<b>5 Beslut om årsredovisning 2011</b>	<b>36</b>
 Bilaga	 38

## GD har ordet

Utvecklingen på bolånemarknaderna och de finansiella marknaderna i allmänhet kom under 2011 att präglas av skuldkrisen i euroländerna. En fortsatt hotbild inom landet är hushållens höga skuldsättning i relation till en bostadsmarknad med fallande priser. BKN fortsatte under året att genom sin marknadsrapportering lyfta fram just riskerna som följer med en hög skuldsättning i kombination med sjunkande tillgångsvärden. Härutöver har BKN i en marknadsrapport analyserat vad som bestämmer bostadsinvesteringarna. I rapporterna har BKN betonat vikten av långsiktighet och ekonomiska buffertar för att minska hushållens sårbarhet.

Samma linje kom att prägla slutsatserna från det större utredningsarbete som BKN genomförde under året och som resulterade i rapporten "Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader. En internationell jämförelse".

Året har också inneburit ett vidgat samarbete med Boverket - ett samarbete som ytterligare stärkts genom det regeringsuppdrag som myndigheterna fick att ta fram underlag inför en eventuell sammanläggning. BKN och Boverket gör bedömningen att fördelarna överväger med en sammanslagning och att den genom minskade kostnader och andra effektiviseringsvinster kan förstärka analysfunktionen.

Under årets andra hälft ledde marknadsoron till att antalet förfrågningar om garantier ökade. Marknadsoron gjorde också att BKN ökade informationsinsatserna gentemot byggherrar och långgivare. Under hösten arrangerade vi välbesökta möten på flera platser i landet för att informera om det stöd för bostadsbyggande som kan fås genom statliga garantier.

Kommunernas intresse för kommunala hyresgarantier ökade något under året. Några kommuner, som tidigare inte utfärdat garantier, ansökte om och beviljades bidrag.

Inom kommunstödsverksamheten påbörjade BKN handläggningen av två nya ansökningar under 2011. Huvuddelen av verksamheten utgjordes dock av uppföljningarna av de redan ingångna avtalen.

Utvecklingsarbetet inom BKN bedrivs alltmer i en internationell miljö. 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. BKN har under året ordnat seminarier för bl.a. långgivare kring utvecklingsmöjligheter på bolånemarknaderna.

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

Utvecklingen på bolånemarknader och finansiella marknader i allmänhet kom under 2011 att präglas av skuldskrisen i euroländerna. Den statsfinansiella situationen i Sverige är stark, men tillväxtutsikterna för den svenska ekonomin har, som en följd av eurokrisen, påtagligt försämrats.

En hotbild inom landet är hushållens höga skuldsättning i relation till en svalare bostadsmarknad med fallande priser. Bostadspriserna har överlag minskat med närmare 7 procent sedan priserna var som högst i februari-mars. Det är framförallt egna hem som minskat i värde medan bostadsrätterna har klarat sig bättre.

BKN har i flera rapporter pekat på att bostadspriserna i Sverige är omotiverat höga. Priserna är 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. Detta framgår tydligt av hur agerandet i många länder präglats av betydande kortsiktighet, både av banker/bostadsinstitut och hushåll.

Den snabba utvecklingen av bostadspriser fram till i år har till stor del vilat på förväntningar om fortsatt stigande bostadspriser, en expansiv kreditgivning till hushållen och låga bolåneräntor. De svenska hushållens skulder ökar i snabb takt och uppgår till 161 procent av de disponibla inkomsterna, en ökning med 55 procentenheter sedan 2000. Det är ökningen av bostadslånen som förklarar svenskarnas ökade skuldsättning.

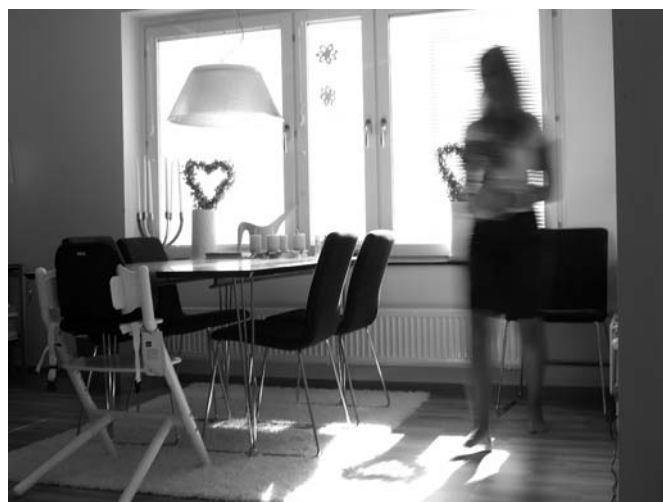
BKN har i flera rapporter lyft fram vikten av långsiktighet och ekonomiska buffertar för att minska hushållens sårbarhet. I det sammanhanget har BKN valt att uppmärksamma Tyskland och utvecklingen på den tyska marknaden. Tyskland uppvisar genomsnittligt stabila priser och en kultur som medför att hushållens skuldsättning är mer begränsad.

Generellt pekar BKN på att samspelet i Sverige – och flera andra länder - mellan låga räntor, små krav på kontantinsats och amorteringsfria lån lett fram till en alltför kraftig skuldsättning hos flera hushåll.

Under året steg hushållens boräntor. Den rörliga boräntan var 1,5 procentenheter högre under 2011 jämfört med 2010. Uppgången förklaras både av en mindre expansiv penningpolitik och av ökade marginaler på bostadslån. Reporäntan höjdes från 1,25 procent vid årets början till 2 procent i juni. Den främsta förklaringen till stigande boräntor under 2011 var dock bankernas

ökade marginaler på bolånen. Både beroende på ökade upplåningskostnader och på ökade vinster. I förhållande till reporäntan ökade bankernas marginaler under 2011 till drygt 2 procent, en dryg procentenhet högre än vad vi varit vana vid under senare år.

Prognosmakarna har skruvat ner tillväxtförväntningarna för 2012. Den lägre tillväxten och den finansiella oron leder till ökad arbetslöshet och till att hushållen blir allt mer försiktiga. Priserna på bostäder lär därför fortsätta att sjunka under året.



## 2 Verksamhetsöversikt

### 2.1 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 utfärdar,
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 omstrukturering- 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.

#### Måluppfyllelse

BKN:s externa mål och bedömd måluppfyllelse redovisas under respektive verksamhetsgren. BKN bedömer att samtliga externa mål är uppfyllda och verksamheten har bidragit till att uppnå det övergripande bostadspolitiska målet – En bostadsmarknad i balans.

### 2.2 Finansiering av BKN:s verksamhet

BKN finansierar verksamheten dels via förvaltningsanslaget 18:1:1 och dels via avgifter från garanti-verksamheten. Totala förvaltningskostnaden för 2011 blev 18 419 tkr. Ramanslaget 18:1:1 finansierar förvaltningskostnaderna för verksamheterna Utredning och analys, Omstrukturering av kommunala bostadsföretag, Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier samt Särskilda uppdrag från Regeringskansliet.

Den avgiftsfinansierade delen består av verksamheterna Kreditgarantier samt Förvärvsgarantier.

Budgetåret 2011 disponerade BKN ramanslaget 18:1:1 för förvaltningskostnader på 17 702 tkr, samt ett anslagssparande på 532 tkr, sammanlagt 18 234 tkr. Anslaget belastades under budgetåret med totalt 13 235 tkr. Utgående anslagssparande uppgår till 4 998 tkr.

BKN disponerade även ramanslaget 18:1:2 på 99 500 tkr för utbetalning av stöd till Omstrukturering av kommunala bostadsföretag. Under 2011 betalades 1 360 tkr ut. En återbetalning om totalt 2 078 tkr medförde att behållningen vid årets slut var 100 218 tkr.

För ramanslaget 18:1:3 som avser Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier, var disponibelt belopp 42 970 tkr. Utfallet blev 1 265 tkr.

**Tabell 1.** Förvaltningskostnader, Ramanslaget 18:1:1 samt Avgiftsfinansierad verksamhet. Belopp i tkr.

Förvaltningskostnader	2011	2010	2009
Ramanslag 18:1:1 <sup>1</sup>	12 971	13 321	13 021
Anslagssparande	4 998	4 912	4 435
Avgiftsfinansierad verksamhet	5 448	8 151	7 011
<b>Total Förvaltningskostnad</b>	<b>18 419</b>	<b>21 472</b>	<b>20 032</b>

<sup>1</sup>Skillnaden mellan förvaltningskostnaden 12 971 tkr och utfallet 13 235 tkr är semesterlöneskulden som intjänats före 2009, 264 tkr.

Totala förvaltningskostnader blev 18 419 tkr. Det högre utfallet 2010 beror i huvudsak på en engångskostnad om ca 1 700 tkr i samband med flytt av ett IT-system.

Av Ramanslaget 18:1:1 om 17 702 tkr har regeringskansliet reserverat 3 200 tkr för särskilda utrednings-

uppdrag. Under 2011 har uppdraget Finansiering i utvecklingsländer och Uppdraget att utreda Etablering på ägarrättsmarknaden belastat anslaget med 648 tkr.

## 2.3 Utredning och analys

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 externa mål och bedömd måluppfyllelse.

### *Externa mål:*

- BKN bidrar till ökad kunskap om risker och marknadsbrister på bostadsmarknaden genom utbyte av kunskaper och erfarenheter nationellt och internationellt,
- BKN bistår andra myndigheter i bostadsfinansieringsfrågor i utvecklingsländer.

### *Måluppfyllelse*

- Ökad kunskap - BKN:s marknadsrapporter har satt fokus på bostadsmarknadens betydelse för ekonomiska obalanser och risker. Rapporterna är livligt debatterad i media, såväl i tidningar som i televisionen. Antalet intressenter som efterfrågar Marknadsrapporterna, övriga rapporter och nyhetsbrev samt antal webbbesök har ökat stadigt sedan 2008. Internationella studier av andra länders bostadsmarknader har genomförts och presenterats i rapporter och seminarium.
- Bistår i biståndsfrågor - BKN har etablerat en plattform avseende bostadsfrågor i utvecklingsländer. Sida och Lantmäteriet har efterfrågat dessa tjänster vid flertalet tillfällen. BKN har biträtt Regeringskansliet vid internationella möten med UPFI – Urban Poor Fund International.

### 2.3.1 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)
- 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)
- Uppdatering av de regionala och nordiska rapporterna i promemorian Bostadsfinansiering (uppdrag i regleringsbrev)
- Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader – en internationell jämförelse (uppdrag i regleringsbrev)

#### Marknadsrapporter

BKN lämnade under året planenligt tre rapporter. Den första rapporten lämnades i februari och hade titeln "Hushållens skuldsättning i spåren av finanskrisen – en internationell jämförelse". BKN pekar här på att bostadsprisernas utveckling och hushållens skuldsättning är viktiga förklaringar till varför vissa länder har drabbats hårdare än andra. Hushållen i Finland och Tyskland utmärker sig genom att ha en låg skuldsättning. Till skillnad ifrån hushåll i andra länder har de finska och tyska hushållen fortsatt att amortera på sina bolån under det senaste decenniet.

"Vad bestämmer bostadsinvesteringarna?" var titeln på marknadsrapporten som BKN presenterade i maj. I den rapporten poängterades att bostadsinvesteringarna är känsliga för bostadspriserna – vilket ger anledning till optimism – men att de också är känsliga för produktionskostnaderna. En viktig faktor till de senaste årens svaga utveckling av bostadsinvesteringarna är stigande produktionskostnader och då särskilt högre transport- och materialkostnader. Beräkningarna tyder på att även relativt måttliga sänkningar av produktionskostnaderna leder till ett ökat byggande.

I årets tredje rapport "Kortsiktiga hushåll i riskzonen – lärdomar för framtiden" uppmärksammades att kombinationen av låga räntor, små krav på kontantinsats, amorteringsfria lån och optimistiska marknadsvärderingar leder till att hushållen skuldsätter sig för mycket. För att undvika kommande systemkriser är en slutsats att praxis och regelverk behöver ta utgångspunkt i att såväl hushåll som kreditgivare agerar kortsiktigt.

I samband med offentliggörandet av marknadsrapporterna arrangerade BKN välbesökta frukostseminarier.

#### Samarbetsprojekt med Boverket

Under året har bedrivits förstudiearbete till två långsiktiga samarbetsprojekt med Boverket. Det ena projektet handlar om att utveckla analyserna kring marknadernas funktionssätt, marknadsbrister och regleringseffekter. 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 2011 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.

#### Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader – en internationell jämförelse

I regleringsbrevet för 2011 fick BKN i uppdrag att genomföra en jämförande studie av olika bolånemarknader. I uppdraget ingick bl.a. att belysa erfarenheter av finanskrisen och dess påverkan på bolånemarknader och bostadsbyggandet, att undersöka hur olika bolånemarknader skiljer sig åt och vilka möjligheter konsumenterna har att hantera bostadsprisrisker.

Avrapporteringen av uppdraget gjordes i november 2011 genom rapporten "Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader. En internationell jämförelse".

#### Medverkan i internationellt arbete, seminarier m.m.

BKN initierade för några år sedan ett internationellt samarbete och kunskapsutbyte mellan statliga organisationer som garanterar bolån. BKN har vidare 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).

För att bekanta svenska marknadsaktörer med den danska realkreditmodellen anordnades i juni ett seminarium där representanter för lån- och försäkringsgivare verksamma i Sverige deltog.



I anslutning till offentliggörandet av rapporten "Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader" arrangerade BKN i december ett seminarium med de tyska och brittiska marknaderna som tema.

### 2.3.2 Biståndsverksamheten

Biståndsverksamheten har under året begränsats till samarbete med Sida och stöd till regeringskansliet.

BKN har ingått ett samarbetsavtal med SIDA i syfte att stödja myndigheten i handläggandet av ärenden rörande UPFI och Slum Dwellers International (SDI). BKN har vidare bistått den av departementet utsedde representanten i UPFI:s (nu SDI:s) styrelse.

### 2.3.3 Stöd till den löpande garanti- och stödverksamheten

Redovisningen i detta avsnitt utgår från följande uppgift enligt instruktionen

- Förvalta och redovisa de kreditgarantier nämnden utfärdat (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. Denna del avgiftsfinansieras.

### 2.3.4 Ekonomiskt utfall och prestationer

Tabell 2. Utrednings- och analysverksamheten. Belopp i tkr.

	2011	2010	2009
Förvaltningskostnader	10 926	11 113	10 392
Andel av BKN:s verksamhet	59 %	52 %	52 %

Verksamheten består av utredning och analys, stabsbiträde åt regeringskansliet samt övrig förvaltningsverksamhet som inte är hänförlig till någon verksamhetsgren. Förvaltningskostnaderna uppgick till 10 926 tkr och belastade förvaltningsanslaget 18:1:1 med motsvarande belopp. Kostnaden för uppdrag åt regeringskansliet med

en ram om 3 200 tkr uppgick till 648 tkr och ingår i förvaltningskostnaden.

Tabell 3. Prestationer. Belopp i tkr.

Prestation	2011		2010		2009	
	Enhet	Kost.	Enhet	Kost.	Enhet	Kost.
Marknadsrapp.	3 st	1 457	3 st	1 422	3 st	1 386
Övr. rapporter Analys/utredn.	8 st	587	8 st	573	7 st	638
Biståndsaktiv.	1 st	232	1 st	213	1 st	208
Övrigt		1 639		1 600		1 559
<b>Totalt</b>		<b>10 926</b>		<b>11 113</b>		<b>10 392</b>

Tidredovisning har under 2011 redovisats per verksamhetsgren. Fördelning av kostnader per prestation har gjorts utifrån en uppskattad tidredovisning för 2011. Samma utfall av tidredovisning har sedan använts för att fördela kostnader för 2010 respektive 2009. Gemensamma OH-kostnader är fördelade per verksamhetsgren och därmed per prestation.

Kostnaderna per prestation är relativt konstant. I kostnaden för Marknadsrapporten ligger även tid för BKN:s medverkan i media, seminarier och konferenser mm. Biståndsfrågorna redovisas som en enhet och motsvarar nedlagd tid för i huvudsak en person.

Prestationen Övrigt är relaterad till rollen som expertmyndighet, avseende deltagande i interna o externa utredningar om bostadsmarknaden, övriga uppdrag åt regeringskansliet som inte ingår i prestationen Övriga rapporter Analys/utredningar mm.

## 2.4 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 externa mål och bedömd måluppfyllelse.

### Externa mål:

- Garantigivningen och regelsystemet är känt av kredit- och bostadsmarknadens aktörer.
- BKN verkar för en ökad konkurrens på bostadsfinansieringsmarknaden.

### Måluppfyllelse

- Kännedom. BKN genomförde under året en undersökning av omgivningens syn på myndigheten. Det övergripande omdömet var 3,7 på en femgradig skala. Mest nöjda var de som haft kontakt med myndigheten i nära anslutning till undersökningsperioden.
- Konkurrens – byggherrar. Under året har 57 % av garantiavtalen och de preliminära bedömningarna rört låntagare som klassificerats som mikroföretag, 20 % avsett Litet företag, 11% vartdera företag som klassificerats som Medel respektive Stora företag.
- Konkurrens – långgivare. BKN har tecknat ramavtal om kreditgarantier med två långgivare (föregående år två st). BKN har tecknat nya garantiavtal med sju av de 19 långgivare som har ramavtal (föregående år tre st).

## 2.4.1 Inledning

Finansieringsmöjligheterna för både hyres- och bostadsrättsprojekt har, trots skuldkrisen i euro-området, varit goda under året. Under sensommaren och hösten 2011 ökade dock antalet förfrågningar om garantier för bostadsbyggande och senhöstens informationsträffar för byggare och banker var välbesökta. Antalet uppsägningar av utestående garantier uppgår till ca 8 % vilket är lägre än tidigare år.

## 2.4.2 Information

BKN har fortsatt arbetet med att informera olika aktörer på kredit- och bostadsmarknaden om kreditgarantier. Ett stort antal besök har genomförts hos banker/kreditinstitut och byggherrar runt om i landet. Under senhösten anordnade BKN informationsmöten på åtta orter, ett drygt hundratal byggherrar och långgivare deltog. BKN har även deltagit på seminarier som andra arrangerat t ex Delegationen för hållbara städers seminarium om byggemenskaper.

Tre nyhetsbrev har producerats med information om vår verksamhet och de produkter som vi erbjuder. Nyhetsbrevet når drygt 3 300 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.

## 2.4.3 Garantiprovning och avgiftssättning

Kreditgarantier för ny- och ombyggnad får lämnas till kreditinstitut som träffat ramavtal med BKN. Två nya ramavtal har tecknats under året. Sammanlagt har 19 kreditinstitut träffat ramavtal med BKN vid utgången av år 2011. Sju 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 1 200 lägenheter och ett garantibelopp på 1 330 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 kreditprövning.

BKN analyserar låntagarnas betalningsförmåga med hjälp av kassaflödeskalkyler och ekonomisk information avseende låntagaren. I garantiprövningen görs även en bedömning av värdet efter färdigställandet för hyres- och bostadsrättshus. 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 kommer ett påslag för BKN:s administrativa kostnader.

#### 2.4.4 Nyttillkomna garantier samt garantistocken

För kreditgarantier avseende färdigställda lägenheter tecknades det nya garantier under året för ett belopp på 23 mnkr, avseende 123 lägenheter. Under 2010 tecknades garantier för färdigställda fastigheter på 49,8 mnkr, avseende 161 lägenheter.

Garantiavtal avseende lån under byggtiden tecknades för 308 lägenheter, maximalt garantibelopp är 248,9 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 605,6 mnkr. Det ianspråktaga beloppet var 492,9 mnkr.

Under året har sju av de projekt som BKN garanterat under byggtiden färdigställts. Projekten avsåg 394 bostäder med ett garanterat belopp på 518 mnkr.

Garantistocken för färdigställda lägenheter (exkl. garantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden) minskade med 252 mnkr till 1 188 mnkr. Uppsägnings-takten är fortfarande hög och många garantier sägs upp i samband med att låntagaren byter till annan långivare. Garantistockens fördelning på ändamål och upplåtelseform framgår av tabell 4.

Beviljanderamen för kreditgarantier var 10 000 mnkr. Det totala garantiåtagandet uppgick till 2 321,1 mnkr, inkl. avtalat garantibelopp för garantier under byggtiden. Det ianspråktaga garantibeloppet var 2 208,4 mnkr.

Tabell 4. Kreditgarantier för ny- och ombyggnad, färdigställda lägenheter inkl. kreditgarantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden. Belopp i mnkr.

	Antal garantier			Antal lägenheter			Summa garantibelopp		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
<b>Nybyggnad</b>									
Bostadsrätt	163	188	207	5 539	6 361	7 320	991	1 085	1 260
Hyresrätt	141	179	222	2 529	3 648	4 527	399	526	671
Egnahem	569	590	642	567	588	640	98	104	119
<b>Summa nybyggnad</b>	<b>873</b>	<b>957</b>	<b>1 071</b>	<b>8 635</b>	<b>10 597</b>	<b>12 487</b>	<b>1 488</b>	<b>1 715</b>	<b>2 049</b>
<b>Ombyggnad</b>									
Bostadsrätt	59	66	79	2 515	2 854	3 527	137	151	179
Hyresrätt	101	112	135	982	1 059	1 220	74	91	112
Egnahem	245	252	260	252	260	268	16	17	19
<b>Summa ombyggnad</b>	<b>405</b>	<b>430</b>	<b>474</b>	<b>3 749</b>	<b>4 173</b>	<b>5 015</b>	<b>228</b>	<b>260</b>	<b>265</b>
<b>Ofördelat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>
<b>Summa</b>	<b>1 278</b>	<b>1 387</b>	<b>1 562</b>	<b>12 384</b>	<b>14 770</b>	<b>17 502</b>	<b>1 715</b>	<b>1 974</b>	<b>2 380</b>

Tabell 5. Garantistock per den 31 december 2011. Avtalat garantibelopp, ianspråktaget garantibelopp inom parentes. Belopp i mnkr.

Garantityp	2011	2010	2009
Ny- och ombyggnad, färdigställda fastigheter	1 188	1 440	1 842
Ny- och ombyggnad, under byggtiden	606 (493)	925 (392)	550 (0)
Avlösen av kommunala borgensåtaganden	528	534	537
<b>Summa</b>	<b>2 321</b> <b>(2 208)</b>	<b>2 899</b> <b>(2 366)</b>	<b>2 379</b> <b>(2 929)</b>

#### 2.4.5 Marknad

De 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 samt ägarlägenheter.

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.

#### 2.4.6 Skador och regresser

Antalet nya skadeärenden har fortsatt varit få under 2011. Under året aktualiserades nya skadeärenden med ett belopp om totalt 14 mnkr, 2010 var motsvarande belopp 5,5 mnkr och för 2009 40,3 mnkr.

Under året lämnade BKN beslut om ersättning ur

garantin i fem fall med ett sammanlagt ersättningsbelopp på 4,6 mnkr (42,9 mnkr år 2010 respektive 1,2 mnkr 2009)

Vid utgången av året fanns tre pågående ärenden med ett garanterat belopp på 12,7 mnkr.

Under budgetåret har 14 mnkr inbetalats i regress-ärenden inom verksamhetsområdet, varav 9 mnkr avser kvarstående regress i ackordsärenden. Den regressfordran som BKN bevakar uppgår till drygt 251 mnkr. BKN har värderat de utestående fordringarna till ca 44 mnkr.

#### 2.4.7 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 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 inomläge, BKN:s bedömning av marknadsvärdet och sluttidpunkt för garantin.

Som ett underlag för omvärderingen har BKN begärt in detaljerade uppgifter från långgivarna för fastigheter med ett garantibelopp på 1 mnkr eller större. Uppgifterna avser hyresintäkter, kostnader för drift- och underhåll, aktuell kapitalskuld m.m.

Den förväntade förlusten för äganderätter (egnahem) baseras på BKN:s historik rörande förluster för denna typ av garantier. Garantier som har aktualiserats som skadeärenden 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 4 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 stämmer löpande av projektens status.

Tabell 6. Årets värdering Utfall (mnkr).

Antal garantier	1 287
Garanterat belopp	2 208 389
Förväntad förlust	230 187
Andel av garanterat belopp	10 %
Förväntad intäkt	37 869
Förväntad administrationskostnad	40 000

Den förväntade förlusten uppgår till 230 mnkr. Till detta kommer förvaltningskostnader under återstående garanti-tid som har bedömts till 40 mnkr<sup>2</sup>. Detta innebär totalt förväntade kostnader om 270 mnkr. De förväntade intäkterna har beräknats till 38 mnkr. Beräkningen baseras på en bedömning av garantiernas återstående löptid och utan hänsyn till de garantiavgifter som inlutit före år 2011 års utgång.

Den förväntade förlusten har minskat med 58,2 mnkr jämfört med år 2010. Garantier som sagts upp under året innebär en minskning av den förväntade förlusten på 33 mnkr. Garantibeloppet för skador som inte slutreglerats har ökat den förväntade förlusten med ca 8 mnkr. Resterande belopp, 33 mnkr, beror dels på 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 drygt 300 mnkr. En motsvarande ökning av marknadsvärdet minskar den förväntade förlusten till knappt 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 7 avser gällande kreditgarantier för ny- och ombyggnad av färdigställda lägenheter exkl. garantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden.

<sup>2</sup> Ny beräkning kommer att göras under år 2012.

Tabell 7. Den förväntade förlusten avseende garantier för färdigställda lägenheter exkl. garantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden samt garantier under byggtiden. Andel av garanterat belopp. 2010 års siffror inom parentes.

Kommun- grupp	Upplåtelseform			Totalt
	Bostads- rätt	Hyres- rätt	Ägande- rätt	
Stor- stockholm	5 % (10 %)	3 % (2 %)	4 % (4 %)	4 % (8 %)
Stor- göteborg	3 % (4 %)	6 % (16 %)	4 % (4 %)	3 % (6 %)
Stor- malmö	14 % (21 %)	3 % (8 %)	4 % (4 %)	7 % (11 %)
Övriga komm. >75' inv.	4 % (9 %)	5 % (9 %)	4 % (4 %)	4 % (9 %)
Övriga komm. < 75' inv.	22 % (23 %)	21 % (23 %)	4 % (4 %)	19 % (20 %)
Totalt	12 % (15 %)	14 % (14 %)	4 % (4 %)	13 % (15 %)

På totalnivån är bilden i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. På detaljnivå finns det några större förändringar. Den största förändringen har skett för "hyressrätter i Stor-Göteborg" som minskat från 16 % till 6 %. Detta beror på att några garantier med hög förväntad förlust har sagts upp under året. Även andelen förväntad förlust för "bostadsrätter i Stor-Malmö" har minskat, från 21 % till 14 %. Förändringen beror främst på ett mer 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).

## 2.4.8 Ekonomiskt utfall och prestationer

Tabell 8. Förvaltningskostnader för Verksamheter där avgiftsintäkterna disponeras. Belopp i tkr.

	2011	2010	2009
Förvaltningskostnader	5 382	7 972	6 655
Andel av BKN:s verksamhet	31 %	37 %	33 %
Garantiintäkter	9 055	8 728	9 083
Ränteintäkter	37 311	10 511	14 016
Återvinningar	14 099	13 680	14 415
Skadeersättningar	4 567	42 879	1 007

Verksamhetens förvaltningskostnader uppgick till 5 382 tkr. Verksamheten finansieras helt med garantiavgifter och andra intäkter för verksamheten. Skillnaden i förvaltningskostnader mellan 2010 och 2011 beror i huvudsak på utveckling och flytt av IT-system till ny plattform. Utvecklingskostnaden har tagits som en engångskostnad under 2010.

Ränteintäkterna har ökat markant beroende på ökningen av räntan under året. Den ökade kostnaden för skador 2010 är i huvudsak relaterad till ett större hyreshusprojekt.

Tabell 9. Prestationer. Belopp i tkr.

Prestation	2011		2010		2009	
	Enhet	Kost.	Enhet	Kost.	Enhet	Kost.
Garantiärende	44 st	65	35 st	121	49 st	72
Regresser	510 st	2,5	585 st	3,3	647 st	2,5
Omvärdering	1 st	700	1 st	1 036	1 st	865
Övrigt		538		797		666
Totalt		5 382		7 972		6 655

Tidredovisning har under 2011 redovisats per verksamhetsgren. Fördelning av kostnader per prestation har gjorts utifrån en uppskattad tidredovisning för 2011. Samma utfall av tidredovisning har sedan använts för att fördela kostnader för 2010 respektive 2009. Gemensamma OH-kostnader är fördelade per verksamhetsgren och därmed per prestation.

Verksamheten är i huvudsak inriktad på garantiärenden och regresshantering. Den högre kostnaden 2010 beror på en engångskostnad för utveckling och flytt av IT-system. Rensat från det ligger styckkostnaden i paritet med övriga år.

Antalet regresser minskar med ca 10 % per år beroende på att regressärenden avslutas genom slutbetalning eller att ärenden avskrivs. Antalet nya skadeärenden är få. Omvärderingen syftar till få fram en aktuell bild av risken i det utestående garantiåtagandet. Insamling och bearbetning av garantiuppgifter sker i ungefär samma omfattning varje år. Prestationen Övrigt innehåller generell marknadsbearbetning, uppföljning och förvaltning av garantiåtaganden samt löpande stöd till byggherrar och långgivare.

## 2.5 Förvärvsgarantier

Förvärvsgarantin omfattar räntebetalningar för första-gångsköparens 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)

### 2.5.1 Förutsättningar

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

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

### 2.5.2 Information och stöd

BKN har fortsatt arbetet med att informera långgivare och andra aktörer om förvärvsgarantier. Under året har BKN tecknat två nya ramavtal med långgivare om garantiformen, totalt har fem långgivare denna möjlighet. BKN föreslog i december 2010 att verktyget bör avvecklas eftersom förvärvsgarantier i sin nuvarande utformning inte har gett effekt och att någon ökad användning framöver inte är trolig. Regeringen gav i april myndigheten i uppdrag att

utreda åtgärder för att underlätta etablering på ägarrättsmarknaden. Uppdraget ska redovisas senast den 1 mars 2012.

### 2.5.3 Utfärdade garantier

En garanti har utfärdats. Garantibeloppet är 100 000 kr.

### 2.5.4 Ekonomiskt utfall

**Tabell 10.** Verksamhetsgrenen Förvärvsgarantier. Verksamhet där avgiftsintäkterna disponeras. Belopp i tkr.

	2011	2010	2009
Förvaltningskostnader	66	179	356
Garantiintäkter	1	1	1
Andel av BKN:s verksamhet	0,5 %	1 %	2 %

Verksamhetens kostnader uppgick till 66 tkr. I huvudsak andel av driften för IT-system samt mindre andel av gemensamma OH-kostnader.

## 2.6 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 externa mål och bedömd måloppfyllelse.

#### *Externa mål:*

- Alla kommuner ska känna till förutsättningarna för utställande av hyresgarantier och ha kunskap att ställa ut sådana.

#### *Måloppfyllelse*

- Nya kommuner. Tre kommuner har ansökt om bidrag för första gången (föregående år var det en kommun som tillkom)
- Kännedom. BKN genomförde en enkät- och intervjuundersökning hösten 2010. 78 kommuner tillfrågades om bl a om användningen av hyresgarantier och kommunernas kännedom om dem. 52 kommuner svarade på frågan om de kände till hyresgarantier, två tredjedelar svarade att de ansåg sig känna till hyresgarantier bra. Tre kommuner svarade att de inte kände till hyresgarantier alls.

### 2.6.1 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.

### 2.6.2 Preliminär tilldelning

För perioden 1 december 2010 – 30 november 2011 var det 16 kommuner som ansökte om s.k. preliminär tilldelning. Året innan var det 26 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.

### 2.6.3 Information och stöd

BKN har löpande lämnat stöd och information till kommuner och andra intressenter om hyresgarantier och möjligheten till statligt bidrag under året. BKN har under året skickat skriftlig information inför varje redovisningstillfälle till de ca 130 kommuner som anmält en kontaktperson för hyresgarantifrågor. Vid årets sista ansökningstillfälle och tillika tillfälle att söka preliminär tilldelning skickade BKN information om hyresgarantier till landets samtliga kommuner.

Under året har BKN anordnat ett erfarenhetsforum för handläggare i de kommuner som utfärdar hyresgarantier. BKN har även deltagit på andras arrangemang t.ex. Ungdomsstyrelsens rikskonferens.

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

### 2.6.4 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 14 kommuner bidrag för 260 garantier<sup>3</sup>. Tre av dessa kommuner har inte ansökt om bidrag tidigare.

**Tabell 11.** Beviljat bidrag för kommunala hyresgarantier. Antal garantier och belopp i tkr.

	2011		2010	2009
	Antal bidrag	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp
<b>Totalt</b>	<b>260</b>	<b>1 300</b>	<b>815</b>	<b>640</b>

Av de 260 hushåll som fått ett hyreskontrakt med hjälp av hyresgarantin har 97 % flyttat till en lägenhet som ägs av ett kommunalägt bostadsföretag, 3 % har flyttat till en privatägd fastighet. Samtliga kommuner som ställt ut hyresgarantier under året, har ställt ut hyresgarantier till kommunägda bolag. Fyra kommuner har ställt ut privat ägd fastighet.

Drygt hälften av de hushåll som kommunerna utfärdat hyresgarantier till har hemmavarande barn. Hälften av kommunerna 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 saknar fast anställning eller fast inkomst. Tidigare år har det varit betalningsanmärkningar som varit den mest vanliga orsaken.

3 Se Bilaga 1 för statistik om kommunala hyresgarantier.

## 2.6.5 Ekonomiskt utfall och prestationer

Tabell 12. Stöd till kommuner som lämnar Hyresgarantier. Belopp i tkr.

	2011	2010	2009
Förvaltningskostnader	418	516	579
Andel av BKN:s verksamhet	2 %	2 %	3 %
Anslag 18:1:3 Ram	42 970	22 000	37 073
Anslag 18:1:3 Utfall	1 265	815	640

Verksamhetens kostnader uppgick till 418 tkr och belastade förvaltningsanslaget 18:1:1 med motsvarande belopp. Utfallet på ramanslag 18:1:3 blev 1 265 tkr. Under året har en återbetalning avseende fem hyresgarantier som utfärdades 2010, totalt 25 tkr, gjorts. En kommun fick beslut om bidrag för tolv hyresgarantier, 60 tkr. Bidraget utbetalades i januari 2012.

Tabell 13. Prestationer. Belopp i tkr.

Prestation	2011		2010		2009	
	Enhet	Kost.	Enhet	Kost.	Enhet	Kost.
Bidragsbeslut	54 st	7,7	69 st	7,5	56 st	10,3
Totalt		418		516		579

Tidredovisning har under 2011 redovisats per verksamhetsgren. Fördelning av kostnader per prestation har gjorts utifrån en uppskattad tidredovisning för 2011. Samma utfall av tidredovisning har sedan använts för att fördela kostnader för 2010 respektive 2009. Gemensamma OH-kostnader är fördelade per verksamhetsgren och därmed per prestation.

Verksamheten är i huvudsak inriktad mot bidragsbeslut fyra gånger per år. Övriga aktiviteter som informationsarbete, löpande stöd till kommuner mm är inkluderade i prestationen Bidragsbeslut.

## 2.7 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 externa mål och bedömd måluppfyllelse

*Externa mål:*

- BKN har god kunskap om den ekonomiska utvecklingen på svaga bostadsmarknader
- BKN bidrar till att ge företagen möjlighet att verka under långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar för en kostnadseffektiv bostadsförvaltning som är anpassad till den förväntade ekonomiska utvecklingen

*Måluppfyllelse*

- BKN uppdaterar återkommande, senast 2010, vilka kommuner som utgör landets svagaste bostadsmarknader. Uppgifter om vakanser och befolkning aktualiseras varje år och en analys görs i budgetunderlaget.
- Totalt 10 rekonstruktionsavtal har löpt ut under året. I flertalet fall kan rekonstruktionerna i huvudsak anses ha varit framgångsrika. I några fall har den negativa utvecklingen fortsatt varför rekonstruktionsåtgärderna i efterhand framstått som otillräckliga. I två fall har detta resulterat i nya ansökningar om stöd.

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.

## 2.7.1 Stödverksamheten

BKN ska 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 avvecklas. Något stöd i form av garantier för avlösen 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

## 2.7.2 Stödärenden

### *Ansökningar om stöd*

BKN hanterade under året två ansökningar om stöd. I båda fallen rör det sig om s.k. "omtag", dvs. ytterligare rekonstruktionsåtgärder i företag som redan erhållit statligt stöd för rekonstruktion. Handläggningen pågick fortfarande vid årsskiftet varför det vid utgången av 2011 fanns två ansökningar om stöd i balans.

### *Förändrade villkor beträffande genomförandet av vissa avtal*

Avtalet mellan staten och Pajala kommun löpte ut den 31 december 2011. Staten har i överensstämmelse med avtalet betalat ut totalt 18 850 tkr. Enligt avtalet skulle 75 lägenheter avvecklas eller utvecklas för annat ändamål än bostäder. Kommunen och BKN är överens om att 12 av dessa inte ska avvecklas och att 2 743 tkr av utbetalat stöd ska återbetalas, varav 1 372 tkr senast den 2 januari 2012 och återstående 1 372 tkr senast den 2 januari 2013.

Beträffande de 58 lägenheter som återstod att avveckla den 1 januari 2012 - enligt avtalet med Kiruna kommun som löpte ut de 31 december 2008 - har BKN godtagit 34 som avvecklade. För återstående 24 lägenheter har kommunen återbetalat 2 078 tkr. Avtalet är därmed uppfyllt.

Avtalet med Nordmalings kommun löpte ut den 31 december 2011. De ekonomiska delarna av avtalet är uppfyllda men inte den överenskomna avvecklingen av lägenheter. BKN diskuterar f.n. med kommunen hur det senare ska ske. Kommunen avser eventuellt att återlösa 17 lägenheter ur avtalet.

#### Utbetalade stödbelopp

Inga nya stödbelopp betalades ut under året. Avvecklingsersättningar har dock utbetalats enligt tidigare avtal till Hagfors och Åsele kommun till ett belopp av 1 360 tkr.

#### Återstående stödbelopp

I de avtal som slutits med 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 2011 till 7 690 tkr. Håri ingår ännu inte utbetald avvecklingsersättning enligt avtalet med Nordmalings kommun.

### 2.7.3 Uppföljning av träffade avtal

Slutuppföljningar har gjorts av de avtal som löpte ut per den 31 december 2011, avtalen med Hagfors, Hallsberg (grundavtalet), Nordmaling, Pajala, Sorsele och Söderhamn och tilläggsavtalen med Filipstad, Laxå, Ragunda och Surahammar.

Avtalen var med några undantag i huvudsak uppfyllda. Beträffande avtalet med Filipstad återstår totalt 107 lägenheter att avveckla, varav huvuddelen förhyrs av Migrationsverket. Kommunen har gjort ett ensidigt åtagande att avveckla lägenheterna så snart Migrationsverkets behov av förhyrningar upphör.

Enligt avtalet med Nordmaling som gick ut den 31 december 2011 ska totalt 25 lägenheter avvecklas. Kommunen har för avsikt att återföra 17 av dessa till bostadsändamål. BKN har tagit upp en diskussion med kommunen om återbetalning av stöd.

I slutuppföljningarna konstateras normalt att de ekonomiska delarna av avtalen liksom avvecklingsbetingen är uppfyllda. De åtaganden som finns beträffande drift- och underhållskostnaderna i avtalen är dock ofta inte uppfyllda, vilket BKN regelmässigt framhåller i diskussionerna med de berörda kommunerna.

Den 1 januari 2012 återstår tre löpande avtal, avtalet med Åsele som löper ut 2012, tilläggsavtalet med Hallsberg som löper ut 2013 och avtalet med Ånge som löper ut 2015.

### 2.7.4 Ekonomiskt utfall och prestationer

Tabell 14. Verksamhetsgrenen Omstrukturering av kommunala bostadsföretag. Utfall (tkr).

	2011	2010	2009
Förvaltningskostnader	979	1 502	2 053
Andel av BKN:s verksamhet	5 %	10 %	10 %
Anslag 18:1:2 Ram	99 500	75 500	99 600
Anslag 18:1:2 Utfall	-718	11 450	-6 337

Verksamhetens förvaltningskostnader uppgick till ca 979 tkr och belastade förvaltningsanslaget 18:1:1 med motsvarande belopp. Ramanslaget 18:1:2 belastades med två utbetalningar av stöd på sammanlagt 1 360 tkr. En återbetalning om totalt 2 078 tkr medförde att utfallet för 2011 blev -718 tkr och behållningen på anslaget blev 100 218 tkr.

Tabell 15. Prestationer. Belopp i tkr.

Prestation	2011		2010		2009	
	Enhet	Kost.	Enhet	Kost.	Enhet	Kost.
Avtalsärende	2 st	45	0 st	-	2 st	103
Underhandsuppföljning	10 st	58	3 st	370	4 st	328
Analys av svaga bostadsmarknader	1 st	172	1 st	285	1 st	390
<b>Totalt</b>		<b>979</b>		<b>1 502</b>		<b>2 053</b>

Tidredovisning har under 2011 redovisats per verksamhetsgren. Fördelning av kostnader per prestation har gjorts

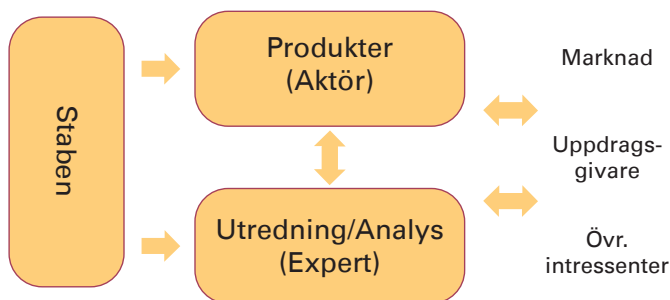
utifrån en uppskattad tidredovisning för 2011. Samma utfall av tidredovisning har sedan använts för att fördela kostnader för 2010 respektive 2009. Gemensamma OH-kostnader är fördelade per verksamhetsgren och därmed per prestation.

BKN påbörjade under 2009 handläggningen av två avtalsansökningar. Den ena utmynnade i ett avtal om rekonstruktion medan det andra återkallades. Under 2011 påbörjades handläggningen av två avtalsärenden. Handläggningen av dessa ärenden pågår ännu vid utgången av 2011. Underhandsuppföljning är ett arbete som går över flera år och uppdateras kontinuerligt. Flera underhandsuppföljningar som påbörjats under tidigare år slutfördes under 2011. Antalet löpande avtal och därmed kvarstående uppföljningar är efter utgången 2011 tre stycken.

### 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 verksamheten till att ha blivit en expertmyndighet på finansieringsfrågor för bostadsmarknaden. Bl.a. har BKN:s marknadsrapporter haft ett stort medialt genomslag. För att fortsätta att stärka denna roll som regeringens expertorgan på bostadsmarknadens frågor har ytterligare två personer anställts under året till Utredning och analys.

Antalet anställda har under året ökat med en person. Inom enheten Produkter har en person gått i pension och en fastighetsekonom har anställts. På enheten Utredning och analys har två personer rekryterats och en person är tjänstledig för tjänstgöring på Regeringskansliet. Staben är oförändrad.

Utifrån verksamhetsplaneringen för 2012 kommer eventuellt ytterligare resurser att rekryteras till enheten Utredning och analys. BKN gör bedömningen att myndigheten har relativt goda möjligheter att rekrytera personal då BKN har en spännande och utåtriktad

verksamhet vilket möjliggör ett brett urval av sökande till tjänsterna. Att vi finns på två orter, Karlskrona och Stockholm ger en större flexibilitet och ett större ansökningsområde. För uppbyggnaden av Utredning och analys-enheten har dock placeringen i Stockholm varit avgörande.

BKN har 17 anställda varav antalet kvinnor är 8 och 9 män. Vid rekrytering arbetar vi aktivt för att uppnå balans vad det gäller jämställdhet, etnisk och kulturell mångfald.

Avseende ålderstrukturen på myndigheten har vi haft ett antal pensionsavgångar de senaste åren och en förnyring har skett då dessa har ersatts. Pensionsavgångar inom kategorin stödkompetens har i huvudsak ersatts av utökad 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. Jämfört med 2010 har behovet minskat och knappt en årsarbetskraft i konsultstöd har använts och inför 2012 beräknas behovet att ligga på ungefär samma nivå. Vidare har en student varit engagerad i ett utredningsjobb under sommaren.

Under 2010 påbörjades arbetet med BKN:s värdegrund. Arbetet syftar till att ge samtliga medarbetare en gemensam plattform vad det gäller myndighetskulturen, internt och externt bemötande, statstjänstemannens roll mm. Utifrån den framtagna plattformen kommer arbetet med värdegrunden fortlöpande vara en aktiv del i det dagliga arbetet och implementeras i arbetsprocesser, dokument och policies.

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.

#### Utredning om sammanslagning av BKN och Boverket.

BKN och Boverket fick ett gemensamt uppdrag att utreda en eventuell sammanslagning av myndigheterna. En särskild utredare anställdes under drygt två månader och rapporten lämnades över till Regeringskansliet 1 december 2011. I rapporten redovisas myndigheternas analys av för- och nackdelar med en sammanslagning. Sammantaget överväger fördelarna med en sammanslagning. Den viktigaste fördelen ligger i synergier mellan de båda

myndigheternas utrednings- och analysverksamhet om bostadsmarknaden och i den löpande sakverksamheten. Det finns också tydliga samordningsfördelar mellan de båda myndigheternas övriga verksamhet såsom till exempel stöd- och bidragshantering. Myndigheterna har därtill närliggande eller rentav överlappande uppgifter och ansvar på bostadsmarknaden och en sammanslagning kan genom minskade kostnader och andra effektiviseringsvinster förstärka analysfunktionen.

### *Miljöarbete*

Den enskilt största miljöpåverkande faktorn för BKN:s del är resorna. Under de senaste åren har dessa minskat successivt. Under 2010 ökade resandet något främst beroende på ett mer internationellt utbyte. Införskaffandet av en ny videokonferensutrustning under 2010 har bidragit till att resandet har minskat på nytt under 2011.

### *Personalekonomisk redovisning*

Antalet anställda har under året ökat med en person. Tre personer har anställts, en person har gått i pension och en person är tjänstledig. Antalet anställda på myndigheten vid utgången av 2011 är totalt 17, varav 9 män och 8 kvinnor. Medeltalet anställda för 2011 var 17 och antalet årsarbetare var 16. Genomsnittsåldern på myndigheten är 42 år för kvinnor och 49 år för män. För hela myndigheten är den 46 år.

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

**Tabell 16.** Sjukfrånvaro och antal årsarbetare.

	2011	2010	2009
Total sjukfrånvaro av tillgänglig arbetstid (%)	1,6	0,4	1,7
Antal årsarbetare	16	16	14
Antal personer med sjukfrånvaro (%)	9	5	8



## 4 Finansiella uppgifter

### 4.1 Väsentliga uppgifter om BKN:s verksamhet

Avser (tkr)	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Låneram Riksgäldskontoret (förvaltning)</b>					
<i>Beviljad</i>	1 500	3 500	3 500	3 500	3 500
<i>Utnyttjad</i>	207	443	284	258	355
<b>Kontokrediter Riksgäldskontoret (förvaltning)</b>					
<i>Beviljad</i>	900	900	600	600	500
<i>Utnyttjad</i>	0	0	0	556	0
<b>Kontokrediter Riksgäldskontoret (Kreditgaranti för avlösen av kommunala borgensåtaganden)</b>					
<i>Beviljad</i>	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad
<i>Utnyttjad</i>	0	0	0	0	0
<b>Kontokrediter Riksgäldskontoret (Kreditgarantier för ny- och ombyggnad, för lån till kooperativa hyresrättsföreningar, för vissa kommunala åtaganden för boendet, för förvärv av bostad)</b>					
<i>Beviljad</i>	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad	Obegränsad
<i>Utnyttjad</i>	0	0	0	0	0
<b>Räntekonto Riksgäldskontoret</b>					
<i>Ränteintäkter</i>	37 309	10 517	13 951	83 716	66 959
<i>Räntekostnader</i>	38	11	11	4	0
<b>Avgiftsintäkter</b>					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	26 001	9 500	10 000	10 500	20 000
Avgiftsintäkter	9 055	8 728	9 083	14 923	17 610
<b>Anslagskredit</b>					
<i>Beviljad</i>	531	532	514	506	470
<i>Utnyttjad</i>	0	0	0	0	0
<b>Anslag</b>					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande 18:01:1	4 998	4 912	4 435	1 174	5 673
Anslagssparande 18:01:2	100 218	64 050	105 937	64 450	75 538
Varav intecknat	7 690	9 700	29 810	20 620	28 000
Anslagssparande 18:01:3	41 705	21 185	36 433	102 545	99 820
<b>Bemyndigande</b>					
Tilldelade	70 000	70 000	70 000	70 000	25 000
Summa gjorda åtaganden*	7 690	9 700	29 810	20 620	28 000
<b>Personal</b>					
Antal årsarbetskrafter (st)	16	15	14	12	10
Medelantalet anställda (st)	17	16	15	15	14
<b>Driftkostnad per årsarbetskraft</b>	1 166	1 409	1 420	1 808	1 530
<b>Kapitalförändring**</b>					
Årets	106 996	46 650	601 494	153 569	802 104
Balanserad	1 833 476	1 786 826	1 185 332	1 030 990	218 886

\* 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	2011	2010
<b>Verksamhetens intäkter</b>			
Intäkter av anslag	1	12 971	13 131
Garantiintäkter		9 055	8 728
Återvinningar		14 099	13 680
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	342	50
Intäkter av bidrag		149	87
Finansiella intäkter	3	37 380	10 531
= <i>Summa</i>		<b>73 996</b>	<b>46 206</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>			
Kostnader för personal	4	-12 674	-12 393
Kostnader för lokaler		-1 634	-1 670
Skadeersättningar	5	-4 567	-42 879
Förändringar av avsättning, Garantier	6	47 053	76 588
Förändring/värdering av regressfordringar		9 344	-11 913
Övriga driftkostnader	7	-4 350	-7 074
Finansiella kostnader	8	-43	-13
Avskrivningar och nedskrivningar		-129	-202
= <i>Summa</i>		<b>33 000</b>	<b>443</b>
<b>Verksamhetsutfall</b>		<b>106 996</b>	<b>46 650</b>
<b>Transfereringar</b>			
Medel som erhållits från statsbudgeten för finansiering av bidrag		547	12 265
Lämnade bidrag till kommuner	9	-547	-12 265
= <i>Saldo</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kapitalförändring</b>	10	<b>106 996</b>	<b>46 650</b>

## 4.3 Resultat för avgifts- och anslagsfinansierad verksamhet

Avser (tkr)	Kreditgarantier	Anslagsfinansierad verksamhet
<b>Verksamhetens intäkter</b>		
Intäkter anslag	0	12 971
Garantiintäkter	9 055	0
Återvinningar	14 099	0
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	0	342
Intäkter av bidrag	149	
Finansiella intäkter	37 311	68
<i>= Summa</i>	<i>60 615</i>	<i>13 381</i>
<b>Verksamhetens kostnader</b>		
Kostnader för personal	-2 852	-9 822
Kostnader för lokaler	-572	-1 062
Skadeersättningar	-4 567	0
Förändring avsättningar	47 053	0
Förändring/värdering av regressfordringar	9 344	0
Övriga driftkostnader	-1 943	-2 407
Finansiella kostnader	-38	-5
Avskrivningar och nedskrivningar	-43	-13 381
<i>= Summa</i>	<i>46 381</i>	<i>-13 381</i>
<b>Verksamhetsutfall</b>	<b>106 996</b>	<b>0</b>
<b>Transfereringar</b>		
Medel som erhållits från statsbudgeten för finansiering av bidrag		547
Lämnade bidrag till kommuner		-547
<i>= Saldo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Årets kapitalförändring</b>	<b>106 996</b>	<b>0</b>

## 4.4 Balansräkning

Avser (tkr)	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	11	0	12
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	12	0	0
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	13	207	324
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>207</i>	<i>324</i>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långsiktiga fordringar	14	52 250	42 907
<b>Fordringar</b>			
Fordringar hos andra myndigheter	15	123	434
Övriga fordringar		0	6
<i>Summa fordringar</i>		<i>123</i>	<i>439</i>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Förutbetalda kostnader	16	499	519
<b>Avräkning med statsverket</b>	17	-4 887	-4 601
<b>Kassa och bank</b>			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		5 499	5 072
Övriga tillgodohavanden i Riksgäldskontoret		2 123 801	2 073 598
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 129 301</i>	<i>2 078 670</i>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 177 492</b>	<b>2 118 269</b>
<b>KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Myndighetskapital</b>			
Balanserad kapitalförändring	18	1 833 476	1 786 826
Kapitalförändring enligt resultaträkningen	10	106 996	46 650
<i>Summa myndighetskapital</i>		<i>1 940 471</i>	<i>1 833 476</i>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för garantier	19	232 318	279 371
<b>Skulder m.m.</b>			
Lån i Riksgäldskontoret	20	207	443
Övriga krediter i Riksgäldskontoret	21	2 151	2 036
Skulder till andra myndigheter		429	531
Leverantörsskulder		324	333
Övriga skulder		230	226
<i>Summa skulder m.m.</i>		<i>3 340</i>	<i>3 569</i>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Upplupna kostnader	22	1 362	1 853
<b>SUMMA KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 177 492</b>	<b>2 118 269</b>
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
Staliga garantier för lån och krediter	23	2 208 389	2 366 480

## 4.5 Anslagsredovisning

Avser (tkr)	Not	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regl. brev	Indragning	Totalt disp. belopp	Utgifter	Utgående överföringsbelopp
Uo 18:1:1 <i>ramanslag</i> Statens bostadskreditnämnd ap.1 Förvaltningskostnader.	24	4 912	17 702	-4 380	18 234	-13 235	4 998
Uo 18:1:2 <i>ramanslag</i> Omstrukturering av kommunala bostadsföretag ap.4, Stöd till omstrukturering av kommunala bolag	25	64 050	99 500	-64 050	99 500	718	100 218
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	21 185	42 970	-21 185	42 970	-1 265	41 705
Summa		90 147	160 172	-89 615	160 704	-13 782	146 922
<b>Villkor</b>						<b>Villkor</b>	<b>Utnyttjat</b>
<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	418
Högst 200 tkr av anslagsposten får användas till uppdraget Finansiering i utvecklingsländer.						200	10
<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							
<b>Låneram</b> Av beloppet avser: - 1 500 tkr låneram i Riksgäldskontoret för investering i anläggningstillgångar som används i verksamheten.						1 500	207

**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 2011 till 2,2 miljarder.

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**

Verksamheten ska finansieras med avgifter och återvinningar.

Avgifternas storlek bestäms av BKN i enlighet med riksdagens beslut (bet. 1996/97:FiU1, rskr. 1996/97:53). Inkomsterna får disponeras av BKN.

Avgifter och i förekommande fall återvinningar ska tillföras en garanti-reserv på ett räntekonto i Riksgäldskontoret. Avgifterna ska täcka finansieringen av sådana fastighetsförvärv som BKN undantagsvis får göra för att skydda statligt garanterade lånefordringar. Kostnader och intäkter i samband med eventuella förvärv ska särredovisas till regeringen.

Garantireserven får användas till att täcka kostnader inom verksamheten med kreditgarantier.

**Redovisning av beställningsbemyndiganden i årsredovisning** **Utestående åtagande fördelning per år**

		Tilldelad bemyndigande	Ingående åtaganden	Utgående åtaganden	2012	2013	2014	2015
<i>Uo 18:1:2 ramanslag</i>								
Omstrukturering av kommunala bostadsföretag. ap. 4 Stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag	25	70 000	9 700	7 690	5 940	0	1 750	0

**Villkor**

Bemyndiganderamen avser ekonomiska åtaganden i form av avtal för omstrukturering av kommunala bostadsföretag. Fördelningen mellan åren av belopp för förpliktelser är indikativ.

## 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.

I enlighet med ESV:s föreskrifter till 10 § Förordning (2000:606) om myndigheters bokföring tillämpar myndigheten brytdagen den 5 januari. Brytdagen föregående år var den 10 januari. Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

##### *Kostnadsmässig anslagsavräkning*

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas fr. o. m. år 2009 anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämmelsen. Utgående balans år 2010, 311 tkr, har år 2011 minskat med 264 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, handelsbolagsdelägare 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 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 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag.

*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 de efter individuell prövning beräknas bli betalda. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter fastställd brytdag redovisas beloppen som periodavgränsningsposter.

*Skulder*

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

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

	Lön
Generaldirektör Lars Magnusson	991

Inga förmåner

*Sjukfrånvaro*

Uppgift om sjukfrånvaro, se avsnitt 3 i resultatredovisningen.

	2011	2010
<b>Not 1 Intäkter av anslag</b>		
Intäkter av anslag	12 971	13 131
	<b>12 971</b>	<b>13 131</b>
Summa "Intäkter av anslag" (12 971 tkr) skiljer sig från summa "Utgifter" (13 235 tkr) på anslaget Uo 18:01:1. Skillnaden (264 tkr) beror på minskning av semesterlöneskuld som intjänats före år 2009 (- 264 tkr). Denna post har belastat anslaget, men inte bokförts som kostnad i resultaträkningen.		
<b>Not 2 Intäkter av avgifter och andra ersättningar</b>		
Intäkter enligt 4 § avgiftsförordningen	342	50
	<b>342</b>	<b>50</b>
<b>Not 3 Finansiella intäkter</b>		
Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	68	20
Ränta på övriga tillgodohavanden hos RGK	37 241	10 497
Övriga ränteintäkter	71	14
	<b>37 380</b>	<b>10 531</b>

		2011	2010
<b>Not 4</b>	<b>Kostnader för personal</b>		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	-7 789	-8 011
	Övriga kostnader för personal	-4 885	-4 382
		<b>-12 674</b>	<b>-12 393</b>
<b>Not 5</b>	<b>Skadeersättningar</b>	<b>-4 567</b>	<b>-42 879</b>
	Den minskade kostnaden för skador är i huvudsak relaterat till ett större hyreshusprojekt under 2010.		
<b>Not 6</b>	<b>Förändring av avsättning, Garantier</b>	<b>47 053</b>	<b>76 588</b>
	Differensen mellan åren beror på att det har varit mindre marknadsvärdesförändringar under 2011.		
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	IT, licenser, servicebyrå m m	-1 316	-3 184
	Telefon/datakommunikation	-299	-265
	Konsultkostnader	-1 427	-1 816
	Resor m.m.	-582	-747
	Övriga driftkostnader	-726	-1 062
		<b>-4 350</b>	<b>-7 074</b>
	Minskade driftkostnader jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på utveckling av IT-system som har kostnadsförts under 2010.		
<b>Not 8</b>	<b>Finansiella kostnader</b>		
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret (garantier)	-38	-11
	Ränta på lån i Riksgäldskontoret	-5	-2
		<b>-43</b>	<b>-13</b>
<b>Not 9</b>	<b>Lämnade bidrag till kommuner</b>		
	Bidrag avseende Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	718	-11 450
	Bidrag till kommuner avseende hyresgarantier	-1 265	-815
		<b>-547</b>	<b>-12 265</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets kapitalförändring</b>		
	Avgiftsfinansierad verksamhet, överskott		
	Resultat i Garantiverksamhet	106 996	46 650
		<b>106 996</b>	<b>46 650</b>
	Kapitalförändringen avser överskottet som uppstått i den avgiftsfinansierade verksamheten.		



	2011	2010
<b>Not 11 Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 939	3 939
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>3 939</b>	<b>3 939</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 927	-3 873
Årets avskrivningar	-12	-54
<b>Summ ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 939</b>	<b>-3 927</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Not 12 Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>		
Ingående anskaffningsvärde	105	105
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>105</b>	<b>105</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105	-105
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105</b>	<b>-105</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Maskiner, inventarier, installationer m.m.</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 330	2 076
Årets anskaffningar	0	254
Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	-122	0
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>2 208</b>	<b>2 330</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 006</b>	<b>-1 858</b>
Årets avskrivningar	-117	-148
Årets försäljning/utrangeringar, avskrivningar	122	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 001</b>	<b>-2 006</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>207</b>	<b>324</b>
<b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>		
Varav:		
Regressfordringar Kreditgarantier, IB	329 314	346 993
Årets utbetalda skadeersättningar	4 567	42 879
Årets återbetalningar	-14 099	-13 680
Konstaterade förluster	-68 781	-46 878
<b>Regressfordringar Kreditgarantier, UB</b>	<b>251 001</b>	<b>329 314</b>

	2011	2010
Värdereglering Kreditgarantier IB	-286 407	-292 174
Årets värdereglering	87 656	5 767
<b>Värdereglering Kreditgarantier UB</b>	<b>-198 751</b>	<b>-286 407</b>
<b>Summa Kreditgarantier</b>	<b>52 250</b>	<b>42 907</b>
<b>Not 15 Fordringar hos andra myndigheter</b>		
Fordran ingående mervärdesskatt	123	412
Övriga fordringar hos andra myndigheter	0	22
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>434</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader</b>		
Förutbetalda hyreskostnader	354	361
Övriga förutbetalda kostnader	145	158
<b>Summa</b>	<b>499</b>	<b>519</b>
<b>Not 17 Avräkning med statsverket</b>		
<b>Anslag i icke räntebärande flöde</b>		
Ingående balans	0	0
Redovisat mot anslag	547	12 265
Medel hänförliga till transfereringar m.m. som betalats till icke räntebärande flöde	-482	-12 265
<b>Fordringar avseende anslag i icke räntebärande flöde</b>	<b>65</b>	<b>0</b>
<b>Anslag i räntebärande flöde</b>		
Ingående balans	-4 912	-4 435
Redovisat mot anslag	13 235	13 321
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-17 702	-17 724
Återbetalning av anslagsmedel	4 380	3 926
<b>Skulder avseende anslag i räntebärande flöde</b>	<b>-4 999</b>	<b>-4 912</b>
<b>Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag</b>		
Ingående balans	311	500
Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	-264	-189
<b>Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag</b>	<b>47</b>	<b>311</b>

	2011	2010
<b>Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto i Riksbanken</b>		
Ingående balans	0	0
Inbetalningar i icke räntebärande flöde	2 113	42 715
Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-2 595	-54 980
Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar	482	12 265
<i>Saldo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Övriga fordringar på statens centralkonto i Riksbanken</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa Avräkning med statsverket</b>	<b>-4 887</b>	<b>-4 601</b>
<b>Not 18 Balanserad kapitalförändring</b>		
Balanserad Kapitalförändring, garantier		
Ingående balans	1 786 826	1 185 332
Kapitalförändring enligt föregående års resultaträkning	46 650	601 494
	<b>1 833 476</b>	<b>1 786 826</b>
<b>Not 19 Avsättningar Garantier</b>		
Ingående avsättning	279 371	355 959
Årets förändring	-47 053	-76 588
<b>Utgående avsättning</b>	<b>232 318</b>	<b>279 371</b>
<b>Not 20 Lån i Riksgäldskontoret</b>		
Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar		
Ingående balans BKN	443	284
Under året nyupptagna lån	0	254
Årets amorteringar	-236	-95
<b>Utgående balans</b>	<b>207</b>	<b>443</b>
Beviljad låneram för förvärv av anläggningstillgångar	1 500	3 500
Utnyttjad låneram	207	443
<b>Not 21 Övriga krediter i Riksgäldskontoret</b>		
Kontokredit RGK, Förvärvsgarantier	2 151	2 036
<b>Not 22 Upplupna kostnader</b>		
Upplupna semesterlöner och löner inklusive sociala avgifter	1 148	1 639
Revisorsarvoden	130	130
Övriga upplupna kostnader	84	84
	<b>1 362</b>	<b>1 853</b>

		2011	2010		
<b>Not 23</b>	<b>Statliga kreditgarantier</b>				
	Kreditgarantier	2 208 389	2 366 480		
		<b>2 208 389</b>	<b>2 366 480</b>		
<b>Not 24</b>	<b>Uo 18:1:1 Ramanslag</b>				
	<b>Statens bostadskreditnämnd</b>				
	Enligt regeringsbeslut 2010-12-22 Fi 2010/5789 disponerar Statens bostadskreditnämnd en anslagskredit på 531 tkr. Under 2011 har myndigheten inte utnyttjat krediten.				
	Statens bostadskreditnämnd får disponera 532 tkr av det ingående överföringsbeloppet, d.v.s. 3% av föregående års tilldelning 17 724 tkr enligt regleringsbrevet.				
	Anslaget är räntebärande.				
	Enligt villkor i regleringsbrevet disponerar Statens bostadskreditnämnd en räntekontokredit på 900 tkr. Under 2011 har krediten inte utnyttjats.				
<b>Not 25</b>	<b>Uo 18:1:2 Ramanslag</b>				
	<b>Omstrukturering av kommunala bostadsföretag</b>				
	Regeringsbeslut III 12, 2010-12-22 Fi 2010/5789				
	Anslaget är icke räntebärande.				
		Ursprungligt belopp	Tidigare utbetalat		
		Utbetalat belopp 2011	Återstående belopp		
	Hagfors kommun	4 000	3 640	360	0
	Nordmalings kommun <sup>4</sup>	1 250	700	0	550
	Pajala kommun <sup>5</sup>	3 500	2 850	0	0
	Åsele kommun	7 500	4 400	1 000	2 100
	Ånge Kommun	12 600	7 560	0	5040
	<b>Summa utestående åtaganden</b>	<b>28 850</b>	<b>19 150</b>	<b>1 360</b>	<b>7 690</b>
	<sup>4)</sup> Avtalet löpte ut den 31 december 2011. Viss avveckling återstår.				
	<sup>5)</sup> Avtlaet löpte ut den 31 december 2011. Avveckling avbryten, återstående avvecklingslägenheter har lösts ut ur avtalet.				

**Not 26**    **Uo 18:1:3 Ramanslag**  
**Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad**  
Regeringsbeslut III 12, 2010-12-22 FI2010/5789  
Regeringsbeslut IV:2, 2011-06-30 S2011/6161/VS  
Anslaget är icke räntebärande.

## 5 Beslut om årsredovisning 2011

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

Stockholm 2012-02-13

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

Lars Magnusson  
Generaldirektör



## Bilaga, Statistik beviljade bidrag för kommunala hyresgarantier

**Tabell 1.** Beviljat bidrag för kommunala hyresgarantier. Antal garantier och belopp per kommun. Belopp i tkr.

	2011		2010	2009
	Antal bidrag	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp
Alingsås	11	55	155	0
Arboga	0	0	5	20
Botkyrka	19	95	90	5
Bromölla	1	5	0	0
Gotland	6	30	35	20
Grums	0	0	0	5
Hudiksvall	132	660	0	0
Karlstad	22	110	140	135
Kungälv	5	25	55	30
Lekeberg	3	15	15	15
Lund	0	0	0	10
Munkfors	12	60	0	0
Nybro	4	20	10	20
Pajala	0	0	15	10
Sigtuna	11	55	10	40
Strängnäs	0	0	15	0
Svenljunga	0	0	25	50
Upplands-Bro	9	45	70	85
Vaggeryd	22	110	250	180
Värmdö	3	15	50	15
<b>Totalt</b>	<b>260</b>	<b>1 300</b>	<b>815</b>	<b>640</b>

**Tabell 2.** Beviljat bidrag. Typ av fastighetsägare. Antal garantier och belopp per typ av fastighetsägare. Belopp i tkr.

	2011		2010	2009
	Antal bidrag	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp
Kommunalt ägda	252	1 260	745	575
Privat ägda	8	40	90	65
<b>Totalt</b>	<b>260</b>	<b>1 300</b>	<b>815</b>	<b>640</b>

**Tabell 3.** Beviljat bidrag. Åldersgrupp på hyresgäster. Antal garantier och belopp per åldersgrupp. Belopp i tkr.

	2011		2010	2009
	Antal bidrag	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp	Bidragsbelopp
18-24 år	41	205	110	80
25-34 år	80	400	165	190
35-44 år	67	335	230	195
45-64 år	63	315	280	160
65-74 år	7	35	30	15
75 år -	2	10	0	0
<b>Totalt</b>	<b>260</b>	<b>1 300</b>	<b>815</b>	<b>640</b>



**Tabell 4.** Beviljat bidrag.

Antal garantier och belopp per orsak till utfärdande.  
Belopp i tkr.

	2011		2010	2009
	Antal bidrag	Bidrags- belopp	Bidrags- belopp	Bidrags- belopp
Betalnings- anmärkning	90	450	505	235
Betalnings- anmärkning och saknar fast anställ- ning/fast inkomst	9	45	40	30
Saknar fast anställning/ fast inkomst	128	640	145	205
Annat	33	165	125	170
<b>Totalt</b>	<b>260</b>	<b>1 300</b>	<b>815</b>	<b>640</b>

**Tabell 5.** Beviljat bidrag.

Antal garantier och belopp per kön. Belopp i tkr.

	2011		2010	2009
	Antal bidrag	Bidrags- belopp	Bidrags- belopp	Bidrags- belopp
Kvinna	126	630	425	290
Man	134	670	390	350
<b>Totalt</b>	<b>260</b>	<b>1 300</b>	<b>815</b>	<b>640</b>





**BKN**

STATENS BOSTADSKREDITNÄMND

Ronnebygatan 40, Box 531, 371 23 Karlskrona, Telefon 0455-33 49 40, Fax 0455-805 70, E-post [registrator@bkn.se](mailto:registrator@bkn.se) [www.bkn.se](http://www.bkn.se)