

Finansiell månadsrapport

Svenska Bostäder

december 2007

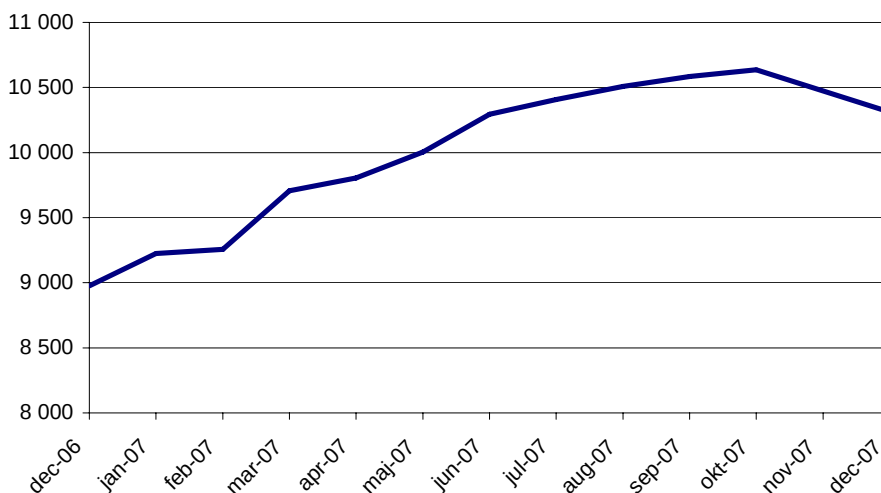
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 10 397 mnkr. Det är en ökning med 86 mnkr sedan förra månaden, och 89% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3,736%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2007-12-31	2007-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	10 397	10 311	11 720	89%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



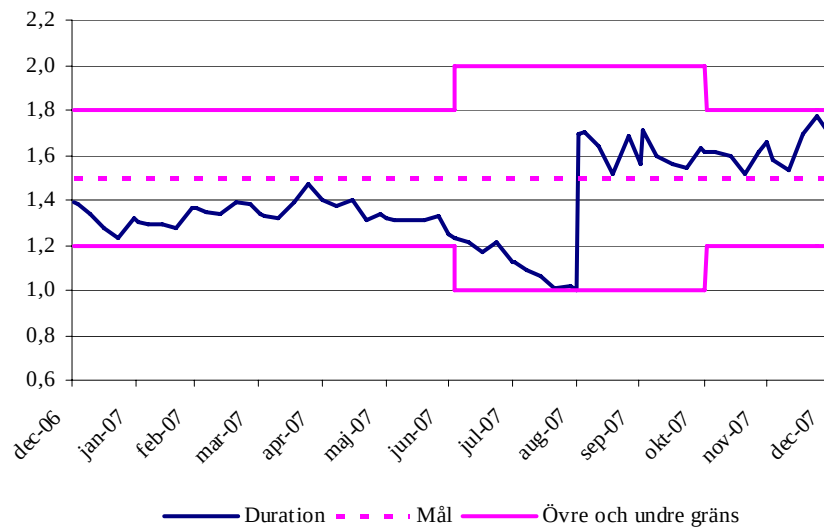
Kommunkoncernens finansiella ställning

Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa nettoskuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2007-12-31	2007-11-30	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	14 952	15 143	max 30 000
Duration (år)	1,68	1,66	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	34%	38%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	42%	43%	max 65%
Likviditetsberedskap (mnkr)	3 783	3 747	min 2 000

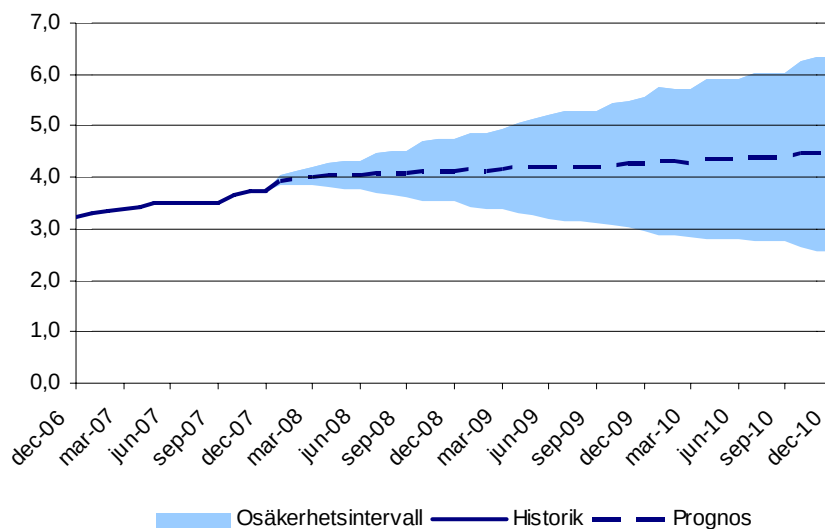
Diagram 2: Nettoportföljens duration (år)



Prognos för utlåningsräntan

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan tre år framåt i tiden. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutvecklingen som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor). Osäkerhetsintervallet är framräknat utifrån hur väl implicita terminsräntor historiskt sett lyckats förutsäga faktiska utfall. Osäkerheten ökar ju längre fram i tiden prognosen görs.

Diagram 3: Historisk utveckling och prognos för räntan (%)



Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta
jan-08	3,77
feb-08	3,89
mar-08	3,97
apr-08	4,01
maj-08	4,04
jun-08	4,04
jul-08	4,05
aug-08	4,08
sep-08	4,08
okt-08	4,08
nov-08	4,13
dec-08	4,13
jan-09	4,13
feb-09	4,14
mar-09	4,14
apr-09	4,17
maj-09	4,18
jun-09	4,22
jul-09	4,20
aug-09	4,21
sep-09	4,22
okt-09	4,22
nov-09	4,26
dec-09	4,27
jan-10	4,27
feb-10	4,31
mar-10	4,31
apr-10	4,29
maj-10	4,36
jun-10	4,36
jul-10	4,36
aug-10	4,41
sep-10	4,41
okt-10	4,41
nov-10	4,47
dec-10	4,47

Marknadskommentarer

Internationellt

Oron som härskat på kreditmarknaden under hösten har inte avtagit ännu. Flera centralbanker har pumpat in ytterligare likviditet i systemet för att skapa lugn. Den europeiska centralbanken ECB meddelade den 18 december att man under de två kommande veckorna erbjuder obegränsat med likviditet till marknaden för att därigenom förmå interbankräntan att närma sig reporäntan. Detta kan uttryckas som om världen nu är nedsänkt i ett badkar till brädden fyllt med pengar.

Som väntat annonserades en räntesänkning från Bank of England den 6 december på 0,25 procentenheter till 5,5 procent för att skydda ekonomin från stramare kreditförhållanden.

USA:s centralbank, Federal Reserve Bank, sänkte den 11 december sin styrränta med 0,25 procent till 4,25 procent. I förväntansbilden ligger ytterligare sänkningar under 2008 med start i januari. Som vid förra sänkningen i oktober poängterar Fed att huspriskorrekturen håller på att intensifieras men nu lägger man också till att tecken på nedgångar i både företagens investeringar och hushållens konsumtion börjar synas. FED har dock ett svårt läge nu eftersom de måste ta hänsyn till en stigande inflation samtidigt som tillväxten avtar. Läget är annorlunda än när Fed 2001-2003 sänkte räntan. Då var det en kombination av tillväxt- och deflationsshot. Idag kan inflationsriskerna inte helt negligeras.

Oljepriset har legat kvar på de rekordhöjder på över 90 dollar/fat som uppnåddes under förra månaden för att landa på 95 dollar/fat vid årsskiftet. Under 2007 har oljepriset gått från drygt 50 till 95 dollar/fat.

Den amerikanska dollarn har varit volatil under december och kostar nu drygt 6,40 kronor, ungefär som för en månad sedan. Under 2007 har dock dollarn försvagats med 40 öre mot den svenska kronan.

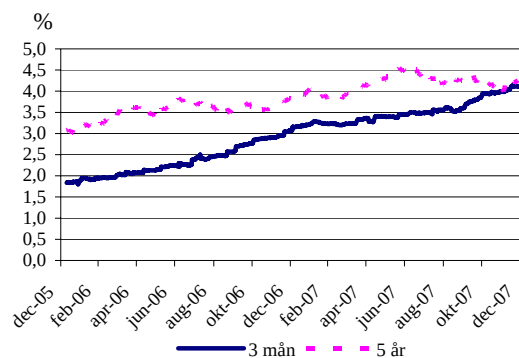
Sverige

Riksbanken lät som väntat reporäntan ligga kvar på 4 procent vid det senaste penningpolitiska mötet den 18 december. Man signalerade i samband med annonseringen av reporäntan en något mindre hökaktig syn på räntenivåerna framöver. Detta kan tolkas som om en höjning vid nästa möte i februari är något mindre trolig. Marknadens aktörer är delade i sin syn på detta, men en majoritet tror inte på en höjning i februari längre. Dagens situation med internationell konjunkturavmattning och stigande inhemsk inflation gör den penningpolitiska avvägningen svårare än på mycket länge för Riksbanken.

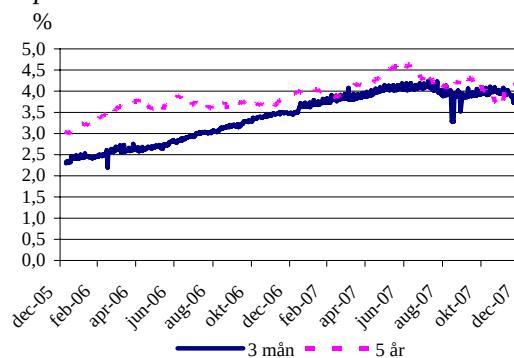
Skillnaden i räntenivå mellan statsskuldväxlar och STIBOR (den ränta bankerna betalar då de lånar pengar av varandra) har minskat under december månad, efter att under hela hösten ökat som en effekt av höstens kreditoro. Skillnaden mellan en statsskuldväxel på tre månader och STIBOR på samma löptid är 0,6 procentenheter mot normala 0,2-0,25 procentenheter d.v.s. viss oro finns kvar även på den svenska kreditmarknaden.

Stockholmsbörsen har haft en turbulent och negativ utveckling under december. Utvecklingen för OMX30 (de största 30 bolagen på Stockholmsbörsen) blev för helåret 2007 -6 procent.

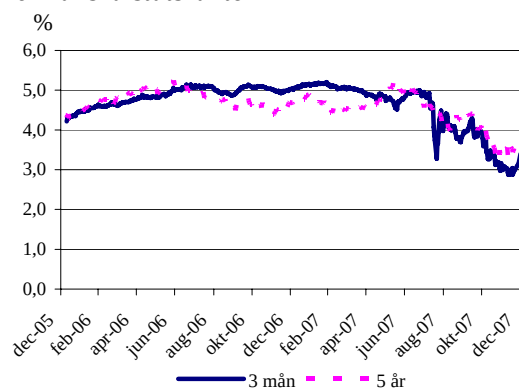
Svenska statsräntor



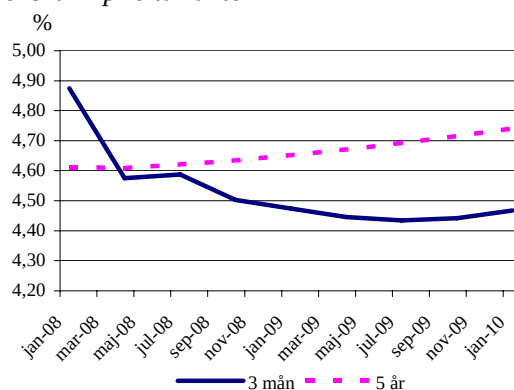
Europeiska statsräntor



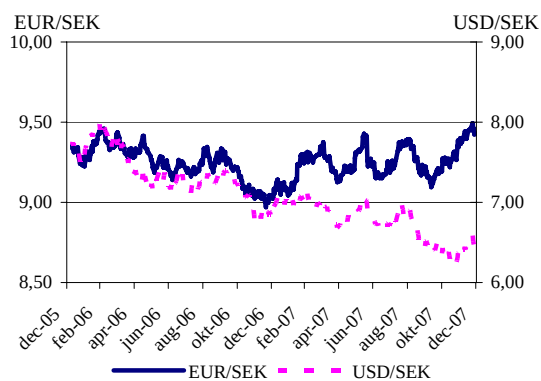
Amerikanska statsräntor



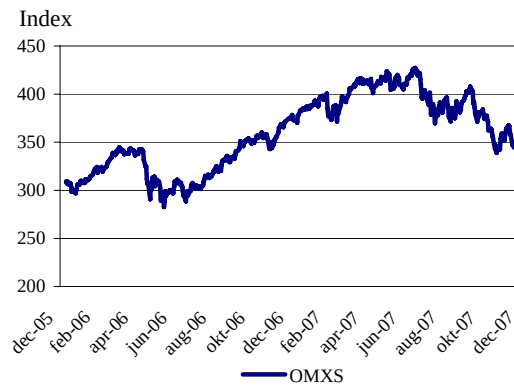
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



*De implicita räntorna kan tolkas som marknadens förväntningar för hur räntorna kommer att utvecklas framöver.