



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-10-19
Ärende 5**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport augusti 2017

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för augusti godkänns.

Vällingby den 4 oktober 2017

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. För att undvika avvikelser utifrån ett månadsmönster gäller den 8:e varje månad. För att göra det enkelt får alla bolag samma ränta. Modellen innebär att bolagets skuldportfölj inte längre kommer att ha någon duration. Men i praktiken blir de "kopia" av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens (nu 3,0 ±1,5 år).

Låneskulden uppgår per augusti månad till 10 736 mnkr (10 116) med en aktuell ränta på 1,19 % (1,23). Durationen uppgår till 2,15 år (2,36). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilagor

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2017

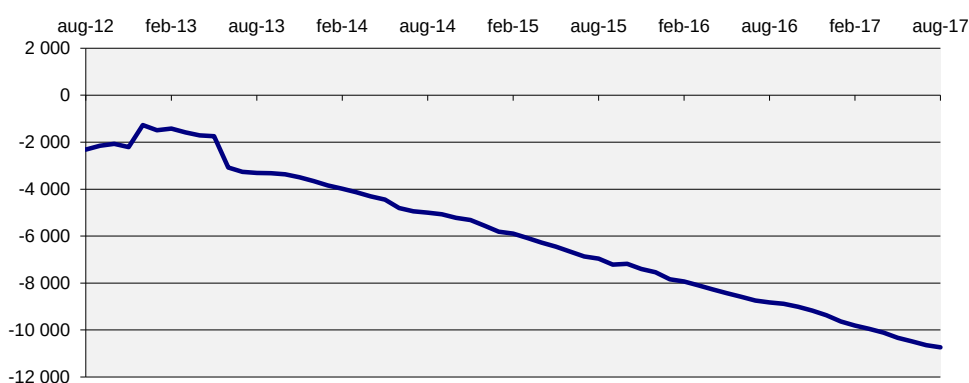
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 10 736 mnkr. Totalt är det en ökning med 94 mnkr sedan förra månaden, 92% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,19%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2017-08-31	2017-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	10 736	10 642	11 700	
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	10 738	10 644	11 700	92%

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

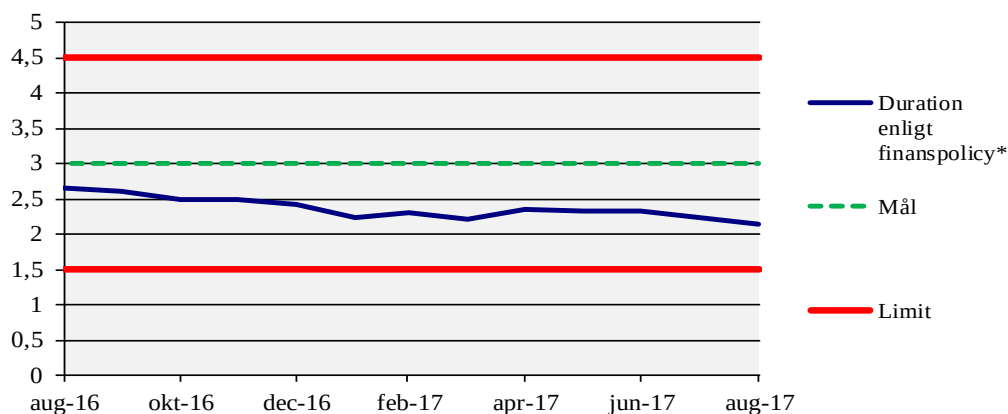
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad reviderades den 28 november 2016. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen uppdaterades den 23 augusti 2017.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2017-08-31	2017-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	38 072	37 544	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	38 053	37 525	
Duration (år)	2,15	2,24	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	38,9%	38,1%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	18,1%	17,0%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 537	8 064	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för augusti 2017 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 20 september 2017. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration för kommunkoncernens externa totala skuldportfölj (år)

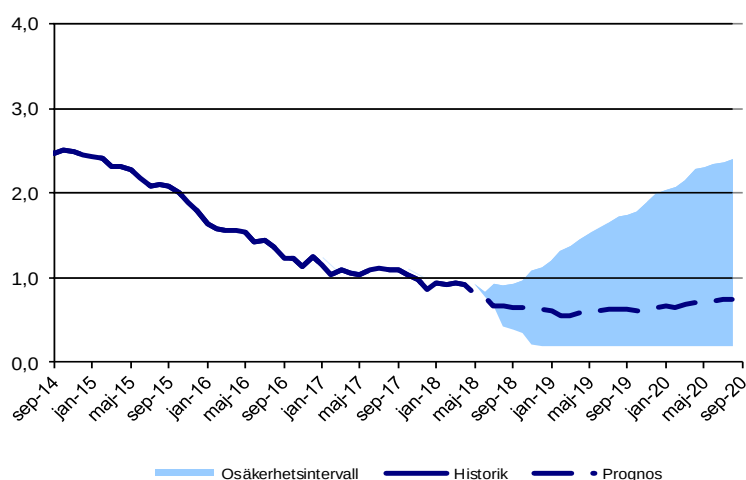


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik från 2014. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor). Osäkerhetsintervallet är framräknat utifrån hur väl implicita terminräntor historiskt sett lyckats förutsäga faktiska utfall. Osäkerheten ökar ju längre fram i tiden prognosen görs.

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



Risken vid annat ränteutfall, rullande 12 månader

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 99,1 mnkr beräknat inklusive omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i tabell 3 skulle kostnaden bli 142,5 mnkr. Känsligheten är därmed 43,4 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos inklusive omkostnadsersättning

Månad	Ränta	Övre	Undre
sep-17	1,17	1,17	1,17
okt-17	1,05	1,08	1,02
nov-17	1,04	1,17	0,91
dec-17	0,91	1,15	0,66
jan-18	0,91	1,18	0,63
feb-18	0,90	1,21	0,59
mar-18	0,90	1,33	0,46
apr-18	0,89	1,37	0,45
maj-18	0,88	1,46	0,45
jun-18	0,86	1,58	0,45
jul-18	0,81	1,63	0,45
aug-18	0,81	1,70	0,45
sep-18	0,83	1,79	0,45
okt-18	0,84	1,85	0,45
nov-18	0,85	1,89	0,45
dec-18	0,87	1,98	0,45
jan-19	0,88	2,00	0,45
feb-19	0,88	2,03	0,45
mar-19	0,85	2,14	0,45
apr-19	0,88	2,26	0,45
maj-19	0,89	2,28	0,45
jun-19	0,92	2,32	0,45
jul-19	0,91	2,41	0,45
aug-19	0,93	2,53	0,45
sep-19	0,95	2,57	0,45
okt-19	0,96	2,59	0,45
nov-19	0,97	2,61	0,45
dec-19	0,99	2,65	0,45
jan-20	0,99	2,65	0,45
feb-20	1,00	2,67	0,45
mar-20	1,03	2,71	0,45
apr-20	1,09	2,96	0,45
maj-20	1,12	2,99	0,45
jun-20	1,13	3,01	0,45
jul-20	1,14	3,05	0,45
aug-20	1,19	3,11	0,45
sep-20	1,21	3,14	0,45

Marknadskommentarer per 2017-08-31

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska ekonomin ser ut att ha haft en starkare tillväxt än väntat under andra kvartalet. Det visar preliminära siffror från landets handelsdepartement. USA:s jobbskapande kom in under förväntan för augusti månad.

Geopolitisk oro har präglat sommaren där framförallt Nordkorea och USA har fört ett militärt ordkrig. Detta har dock haft en relativt liten påverkan på världens börser men det kan komma att ändras om konflikten trappas upp.

Tillväxten i Eurozonen håller i sig och både hushållens och företagens humör är på fortsatta toppnivåer. Eurozonens BNP-tillväxt landade på 2,2 procent i andra kvartalet.

I Tyskland är det förbundsval i september. De senaste opinionsmätningar pekar på att förbundskansler Angela Merkels parti, CDU kommer ta hem segern.

Svensk inflation, enligt måttet KPIF (KPI med fast ränta), passerade Riksbanken mål om 2 procent och var så hög som 2,4 procent i juli vilket var högre än prognostiserat.

Internationellt

- Amerikansk tillväxt högre än väntat
- Sysselsättningsstillväxt under förväntat
- Geopolitisk oro i omvärlden

USA:s ekonomi ser ut att ha haft en bättre tillväxt under andra kvartalet än vad tidigare prognostiserats. USA:s BNP ökade med 3 procent i årstakt enligt landets handelsdepartement, dock är siffrorna

fortfarande preliminära. Ekonomer hade väntat sig en tillväxt på 2,7 procent. I augusti inkom sysselsättningsrapporten under marknadens förväntningar. Antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn steg med 156 000 personer, väntat var 180 000st. De två föregående månaderna revideras samtidigt ned med sammanlagt 41 000 personer. Arbetslösheten steg till 4,4 procent i augusti från 4,3 procent i juli.

Den amerikanska centralbankens, Feds, penningpolitiska möte i juli visade på en viss splittring i direktionen. Det beror på den senaste tidens mjuka inflationsdata som biter sig kvar vilket oroar vissa ledamöter. Det kan minska möjligheten att höja den amerikanska styrräntan. FED:s senaste prognos visar dock på en ytterligare höjning innan slutet på 2017.

Hårdare tongångar mellan USA och Nordkorea har skapat alltmer geopolitisk oro i omvärlden. Det har bland annat handlat om verbala militära hot mellan nationerna vilket har gett förvånansvärt lite avtryck på världens börser. En blygsam nedgång och en allokering till guld och statsobligationer skedde men nedgångarna trubbades av och återhämtade sig snabbt. Uppstår det nya risker för en ökad militär konflikt kan humöret på börserna påverkas negativt framöver.

Europa

- BNP-uppväxling för Eurozonen
- Tyskt val närmar sig
- Fortsatt låg inflation i Eurozonen

Tidigare indikationer om att eurozonen går starkt med en mer bredbaserad återhämtning bekräftas av de senaste BNP-siffrorna. Tillväxten för eurozonens andra kvartal landade på 2,2 procent vilket är den högsta takten på 6 år. Tillväxten har breddats där den tyska ekonomin går fortsatt starkt samtidigt som Sydeuropa hänger på. Det finns indikationer som visar på att tillväxten kommer att bestå ett tag framöver och de senaste mätningarna pekar på att både hushållens humör och företagsklimatet i EMU är fortsatt gott.

I Tyskland är det förbundsval den 24:e september. Mycket tyder på att nuvarande förbundskansler Angela Merkels parti, CDU kommer ta hem segern. Fokus har snarare riktats mot vem CDU ska samarbeta med om en ny form av koalition tar vid efter parlamentsvalet. Den politiska osäkerheten i Europa tycks ha lugnat ned sig. Angela Merkel stödjer franska presidentens politik om ett reformerat EMU med en gemensam budget för eurozonen samt tanken på en "ekonomi och finansminister" för eurozonen.

Euroområdet inflationstakt, HIKP, ökade i våras och närmade sig tillfälligt målet om 2 procent i några månader men har därefter mattas av. Inflationen för juli månad blev oförändrad på 1,3 procent jämfört med föregående månad. Inflationens utveckling begränsas av de låga internationella prisprisökningarna samt de svaga löneökningarna i euroområdet.

Sverige

- Industrin bromsar in
- Inflation över förväntan

➤ Starkare krona i augusti

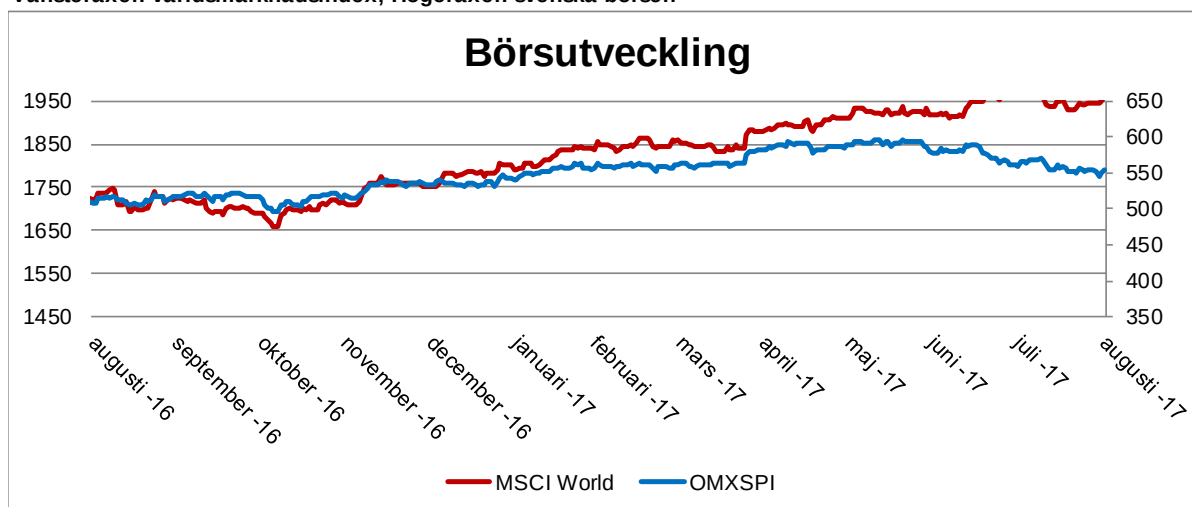
För svensk ekonomi väntar en fortsatt stark tillväxt men allt fler tar upp ökade risker för en överhettad ekonomi. Tillväxten har breddats och exporten gynnas för tillfället av en svagare krona och en stark global konjunktur framförallt från Europa. Senaste konjunkturbarometern från konjunkturinstitutet (KI) visade dock på att industrin bromsade in under augusti men att konjunkturindikatorn fortfarande ligger på högre nivåer än normalt.

Inflationen, mätt både som KPI och KPIF (KPI med fast ränta) har kommit in över Riksbankens prognoser de senaste fyra månaderna och i juli låg både KPI och KPIF hela 0,5 procentenheter över Riksbankens prognos. KPIF steg till 2,4 procent i juli, vilket var första månaden sedan december 2010. Förändringen berodde delvis på en metodförändring i beräkningarna av KPI kopplat till att paketresor inkluderats, vilket gav en tillfällig positiv effekt.

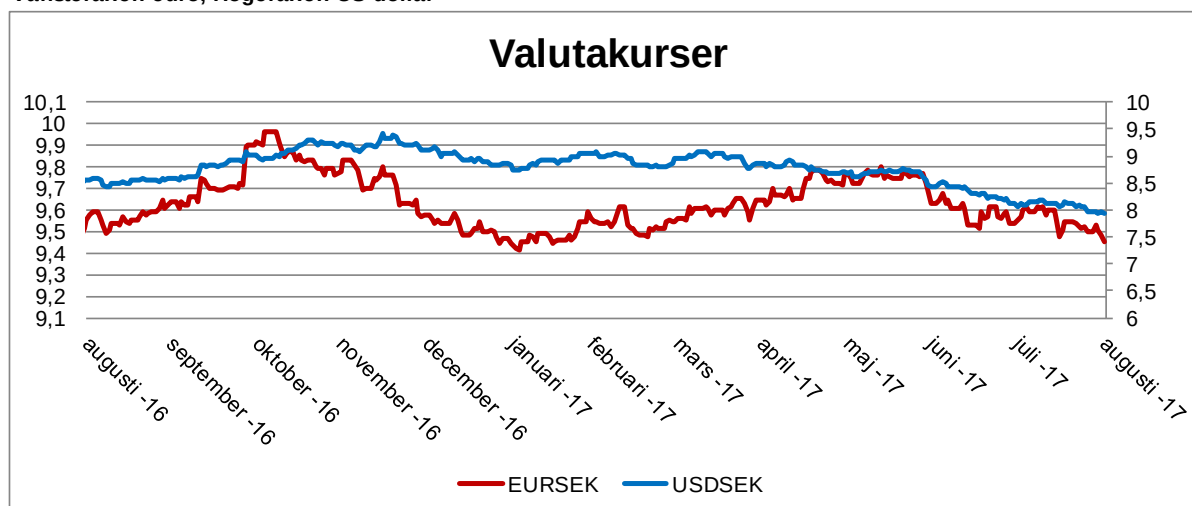
Den svenska börsen föll med 0,80 procent under augusti månad och är totalt upp 3,81 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex föll med -0,07 procent i augusti och är upp 11,91 procent sedan årsskiftet.

En euro kostade i slutet av 9,46 kr och har stärkts med 1,03 procent mot kronan sedan föregående månad. Sedan årsskiftet har kronan stärkts mot euron med 1,25 procent. Kronan har stärkts med 1,60 procent mot dollarn under augusti och med 12,82 procent sedan årsskiftet. En US-dollar har nu understigit 8kr och kostade i slutet på månaden 7,94 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

