

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport december 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för december 2013 godkänns.

Vällingby den 31 januari 2014

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 månadsmonster 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 2,5 ±1,0 år). I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 mdkr skall i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av mål duration och maximal andel ränte- respektive kapitalförfall inom ett år inte anses begränsande.

Låneskulden uppgår per december månad till 3 660 mnkr (3 313) med en aktuell ränta på 2,70 % (2,75). Durationen uppgår till 1,98 år (2,31). Förändringen av låneskulden beror på nettoeffekten av en ökad investeringsvolym och fastighetsförsäljningar.

Bilaga

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2013

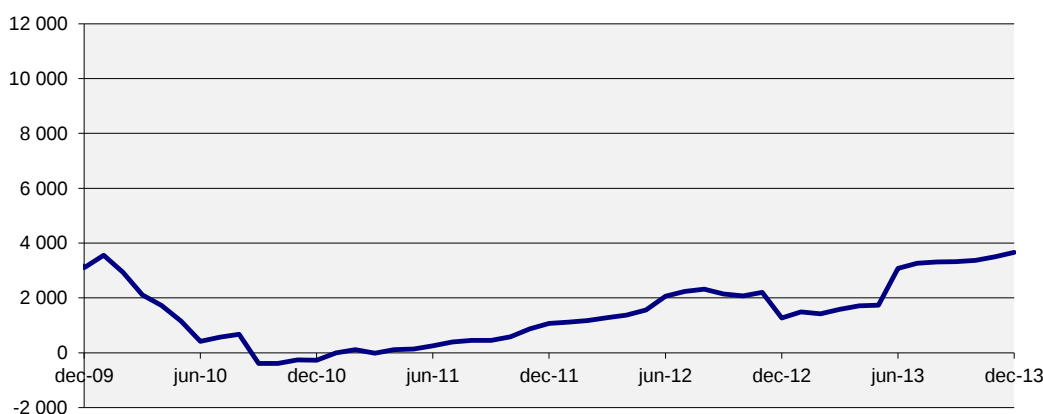
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 3 660 mnkr. Det är en ökning med 166 mnkr sedan förra månaden, och 57% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,7%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2013-12-31	2013-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	3 660	3 494	6 400	
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	3 665	3 499	6 400	57%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

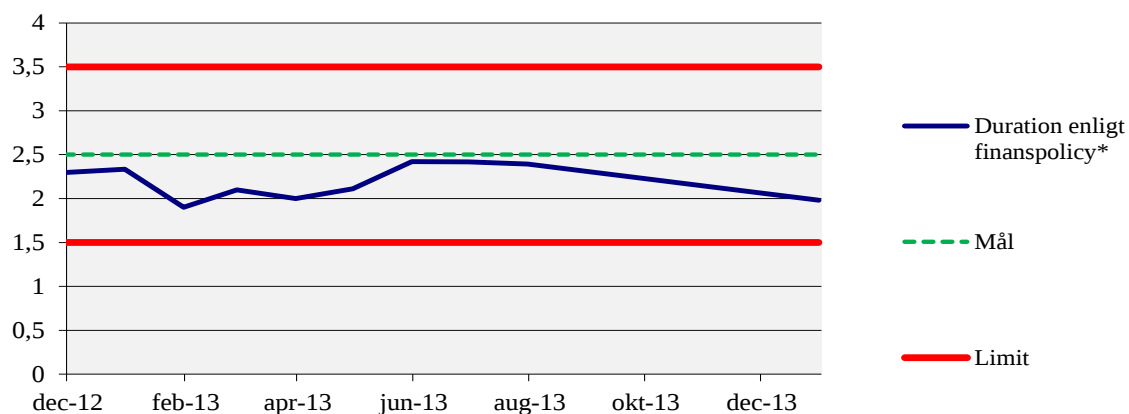
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter per 31 december. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad antogs 2 december 2013 samt Bilaga A till finanspolicy för kommunkoncernen antogs 11 december 2013.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2013-12-31	2013-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	18 318	18 297	max 35 000
varav kort skuldportfölj (mnkr)	17 518	17 497	
varav lång skuldportfölj (mnkr)	800	800	max 15% av extern upplåning
Extern nettoupplåning (mnkr)	16 629	16 608	
Duration (år)	1,98	2,07	2,5±1,0
Ränteförfall inom 1 år	12,0%	11,8%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	20%	20%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	5 355	5 388	min 2 500

* Finansiell månadsrapport för december 2013 för kommunkoncernen Stockholms stad fastställs i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 15 januari 2014.

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

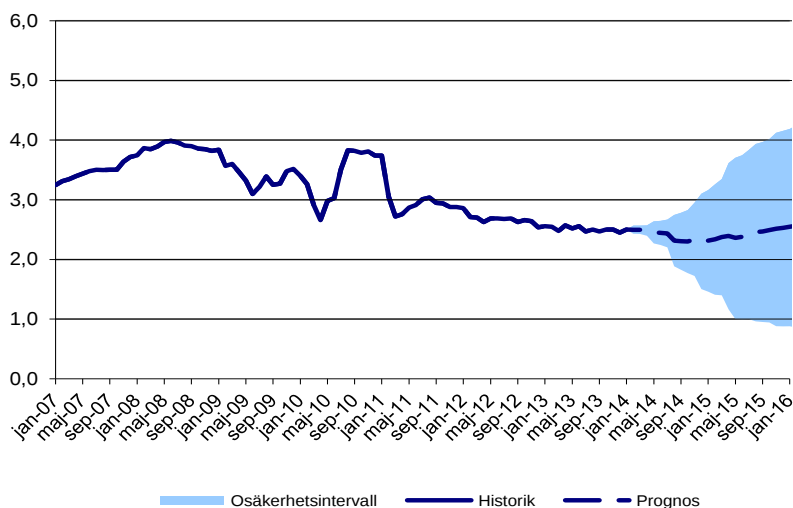


** Avseende durationsmått enligt policy avses extern nettoupplåning fram till 31 december 2012. Därefter beräknas duration baserad på extern kort skuldportfölj.*

Prognos för räntan

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 (%)



Risken vid annat ränteutfall, rullande 12 månader

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 87,1 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 98,1 mnkr. Känsligheten är därmed 11,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jan-14	2,75	2,75	2,75
feb-14	2,75	2,82	2,68
mar-14	2,75	2,82	2,68
apr-14	2,73	2,82	2,65
maj-14	2,70	2,89	2,52
jun-14	2,70	2,90	2,49
jul-14	2,69	2,92	2,45
aug-14	2,57	3,00	2,14
sep-14	2,56	3,03	2,08
okt-14	2,55	3,08	2,02
nov-14	2,59	3,20	1,97
dec-14	2,56	3,35	1,75
jan-15	2,57	3,41	1,71
feb-15	2,59	3,51	1,66
mar-15	2,63	3,60	1,65
apr-15	2,65	3,87	1,41
maj-15	2,61	3,96	1,25
jun-15	2,63	4,00	1,24
jul-15	2,68	4,09	1,25
aug-15	2,71	4,19	1,21
sep-15	2,72	4,22	1,20
okt-15	2,74	4,27	1,19
nov-15	2,76	4,37	1,13
dec-15	2,78	4,41	1,13
jan-16	2,80	4,44	1,13
feb-16	2,82	4,50	1,11
mar-16	2,83	4,52	1,12
apr-16	2,85	4,55	1,12
maj-16	2,86	4,58	1,12
jun-16	2,91	4,71	1,08
jul-16	2,95	4,86	1,01
aug-16	2,97	4,89	1,01
sep-16	2,99	4,93	1,02
okt-16	3,02	4,96	1,04
nov-16	3,03	4,99	1,04
dec-16	3,05	5,02	1,05
jan-17	3,07	5,04	1,05

Marknadskommentarer per 2013-12-31**Bilaga I****Sammanfattning**

December har varit en händelserik månad i USA. Kongressen har röstat igenom ett budgetförslag och där med säkrat finansiering för den federala staten under de kommande två åren. Dessutom har den amerikanska centralbanken, Federal Reserve börjat trappa ned sina stimulanser till den allt starkare amerikanska ekonomin.

Kinas tillväxt för 2013 väntas landa strax ovanför det officiella målet om 7,5 procent och i Europa har beslut fattats om att verkställa implementeringen av den europeiska bankunion som ska säkerställa det europeiska banksystemets stabilitet.

I Sverige har Riksbanken valt att sänka räntan då inflationen varit oväntat låg under året. De svenska hushållen ser dock allt mer positivt på framtiden och Konjunkturinstitutets prognoser tyder på ett bättre 2014.

Internationellt

- Ny budget klar i USA
- FED trappar ned
- Kina håller på årets tillväxtmål

Den amerikanska kongressen har röstat igenom ett budgetförslag som innebär att finansieringen av den federala statens verksamheter är tryggad för de kommande två åren. Därmed är hotet om ytterligare tvångsnedstängningar av federala myndigheter undanröjt tills vidare. En

fråga som utelämnades från uppgörelsen var hur det amerikanska skuldtaket ska hanteras i framtiden. Detta är en fråga som kan komma att bli aktuell redan under februari.

Vid sitt möte i december beslutade Federal Reserve (FED) att påbörja nedtrappningen av de stimulanser som stöttat den amerikanska ekonomin sedan finanskrisen bröt ut 2008. FED har stödköpt stats- och bostadsobligationer för 85 miljarder dollar i månaden för att hålla räntorna låga. Stödköpen minskas nu till 75 miljarder dollar i månaden medan styrräntan lämnas orörd. Beslutet (som inte var någon överraskning) gladdde börserna och fattades efter ett antal månader med stark makrodata från USA. Den amerikanska arbetslösheten noterades till 7,0 procent för november och det skapades 203 000 nya jobb.

Tidigt i januari 2014 väntas den amerikanska kongressen godkänna Janet Yellen som ny FED-ordförande.

Kinas tillväxttakt för helåret 2013 ser ut att sluta på 7,6 procent. Det är strax över det officiella målet på 7,5 procent. Den kinesiska regimen lämnade inget klart besked avseende något nytt tillväxtmål för 2014 vid den årliga konferensen "Economic work conference" som hölls i slutet av december. De finansiella marknadernas aktörer förväntar sig dock ett tillväxtmål i linje med föregående år.

Europa

- Bankunion antagen
- Irland lämnar stödprogram

- Cypern får ny utbetalning

Europas finansministrar enades i slutet av december om reglerna för en europeisk bankunion. Unionen, som ska bli operativ nästa år, innebär att en övervakningsmyndighet för Europas 126 största banker installeras under ECB. Myndigheten har som uppgift att säkerställa det europeiska banksystemets stabilitet.

Irland lämnade i mitten av december det stödprogram som landet stått under sedan finanskrisen bröt ut. Därmed klarar Irland åter att finansiera på de internationella kapitalmarknaderna. Samtidigt fick Cypern en ny utbetalning på 114 miljarder dollar som en del av sitt nuvarande stödpaket.

Sverige

- Riksbanken sänker styrräntan
- Positiva hushåll
- 2013 ett glatt börsår.

Riksbanken sänkte styrräntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent i mitten av december. De motiverade beslutet med att inflationstakten varit oväntat låg (-0,1 procent på månadsbasis i november) men menade även att riskerna med hushållens höga belåning kvarstår. Riksbankens prognoser tyder på fortsatt låg inflation även under kommande år, men i och med räntesänkningen väntas inflationen åter nå målet om 2 procent under 2015.

Den svenska arbetslösheten steg till 7,5 procent under november från 7,3 procent i oktober. Det var dock en minskning med

0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år.

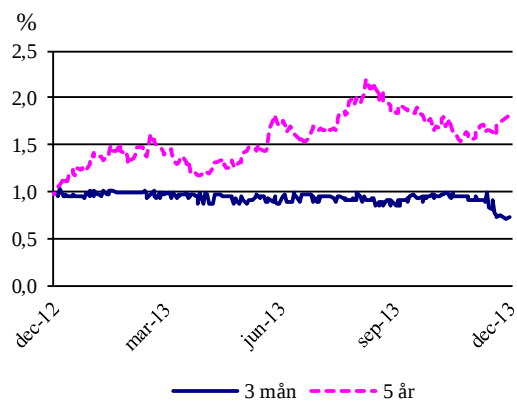
Enligt Konjunkturinstitutet väntas den svenska konjunkturen stärkas under 2014 med snabbare tillväxt och lägre arbetslöshet. Den av Konjunkturinstitutet sammanställda konjunkturbarometern visar på allt mer positiva framtidsutsikter hos svenska hushåll.

Den svenska börsen fortsatte stiga under december och slutade upp 2,3 procent för månaden. 2013 har varit ett lyckat år för både svenska och internationella börser. Det breda svenska börsindexet OMXSPI steg med 23,2 procent för helåret 2013 och de internationella börserna (här representerat av världsmarknadsindex MSCI-World) steg med 24,1 procent.

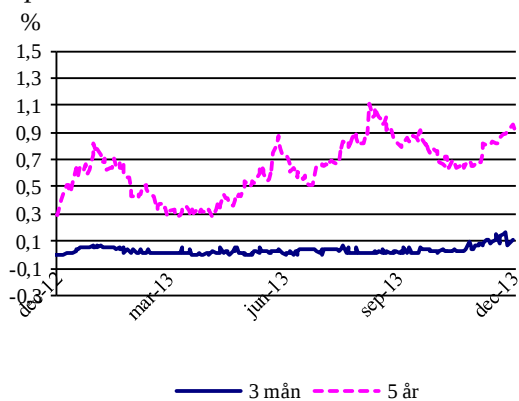
Kronan har stärkts något mot euron (0,4 procent) och dollarn (1,1 procent) under december. En euro kostade 8,86 kronor i slutet av december och en dollar kostade 6,42 kronor. Därmed har kronan tappat 3,1 procent mot euron men stärkts med 1,0 procent mot dollarn sedan årsskiftet.

Ser man till de svenska statsräntorna så har de stigit under året, både på den korta och på den långa sidan. 2-årsräntan började året på 0,9 procent och slutade på 1,1 procent vilket innebär att den stigit med ca 24 procent under året. 10-årsräntan har under samma period stigit från 1,6 procent vid årets början till 2,5 procent vid årets slut. Detta är en ökning med ca 54 procent. De procentuella förändringarna är stora men det är viktigt att komma ihåg att det fortfarande är mycket låga nivåer det handlar om.

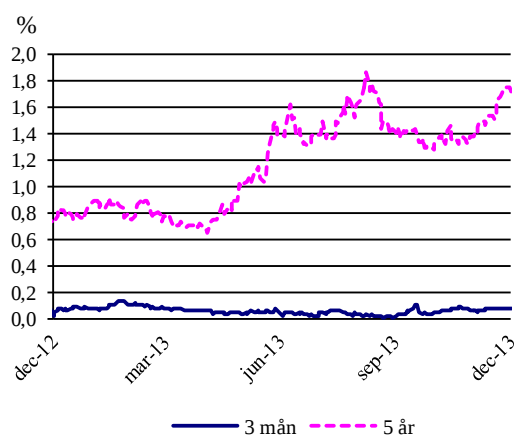
Svenska statsräntor



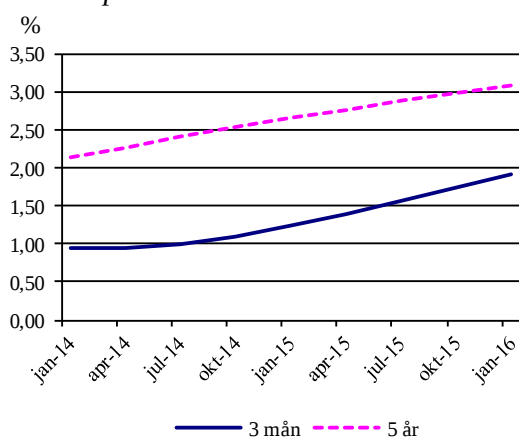
Europeiska statsräntor



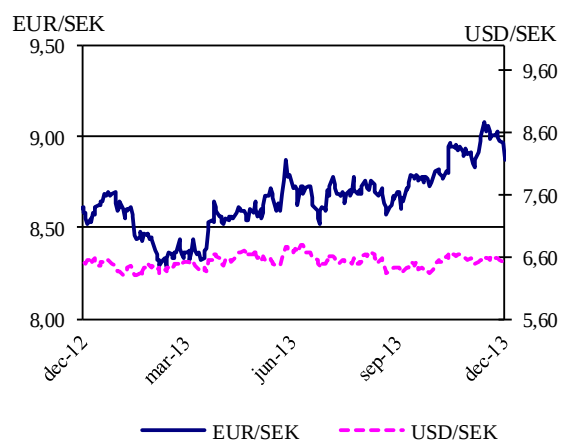
Amerikanska statsräntor



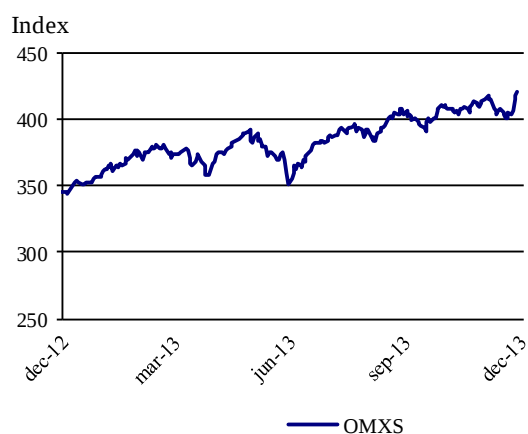
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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