

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport augusti 2015

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för augusti 2015 godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2015

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 månadsmonter 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 $2,5 \pm 1,0$ år).

Låneskulden uppgår per augusti månad till 6 961 mnkr (6 279) med en aktuell ränta på 1,80 % (2,13). Durationen uppgår till 3,11 år (3,59). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2015

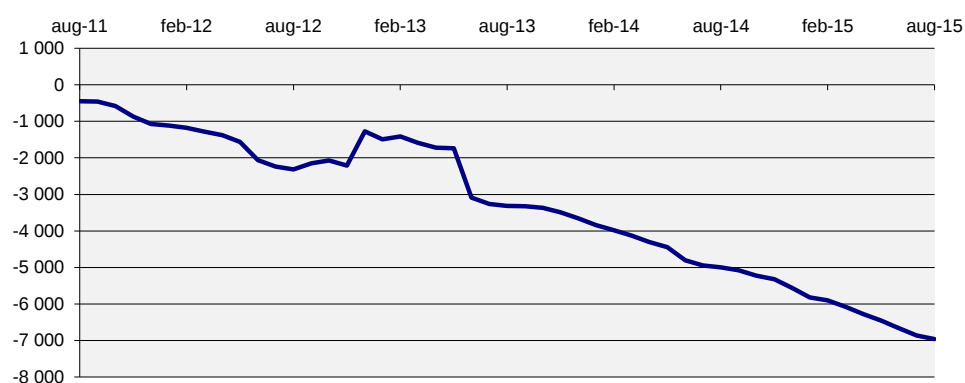
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 6 961 mnkr. Totalt är det en ökning med 96 mnkr sedan förra månaden, 87% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,8%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2015-08-31	2015-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	6 961	6 865	8 000	
Borgensåtagande	3	3		
Totalt	6 964	6 868	8 000	87%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

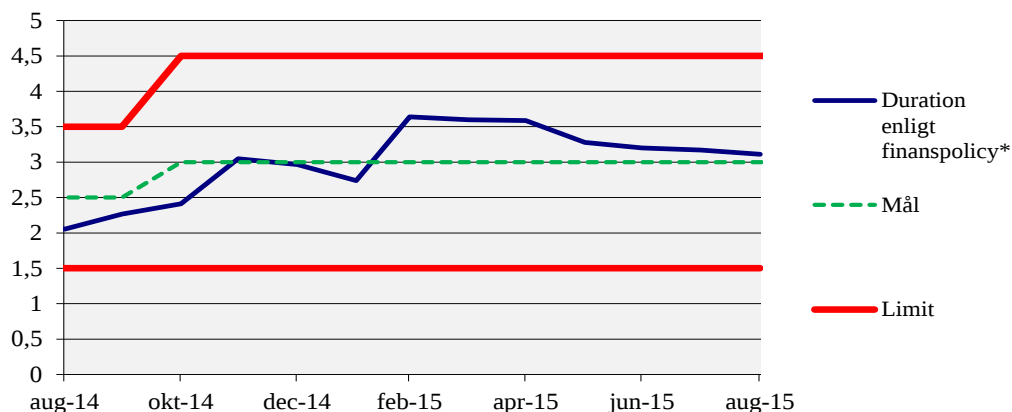
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes 29 september 2014. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 18 mars 2015.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2015-08-31	2015-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	28 863	28 863	max 40 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	28 841	28 291	
Duration (år)	3,11	3,17	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	26,6%	25,1%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	16,2%	16,2%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 002	8 551	min 2 500

* Finansiell månadsrapport för augusti 2015 för kommunkoncernen Stockholms stad fastställs i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 september 2015. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

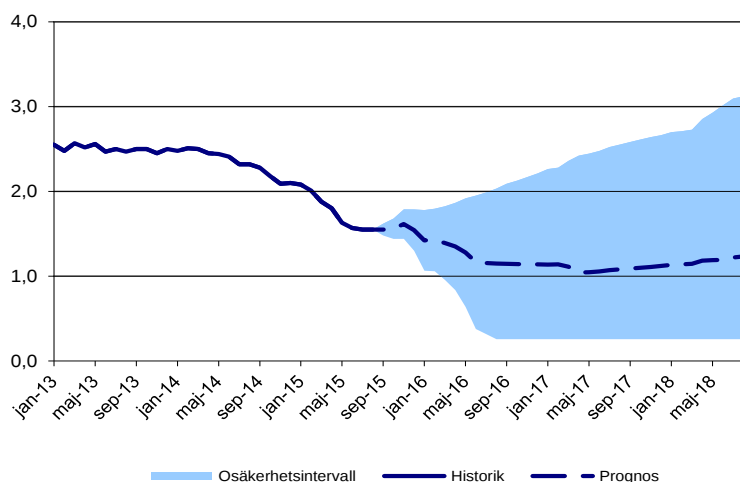


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik från 2013. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling 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 98,1 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 124 mnkr. Känsligheten är därmed 25,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
sep-15	1,80	1,80	1,80
okt-15	1,80	1,87	1,73
nov-15	1,81	1,93	1,69
dec-15	1,86	2,04	1,69
jan-16	1,79	2,04	1,55
feb-16	1,67	2,03	1,31
mar-16	1,68	2,05	1,31
apr-16	1,64	2,08	1,21
maj-16	1,60	2,12	1,09
jun-16	1,53	2,17	0,89
jul-16	1,42	2,20	0,63
aug-16	1,41	2,24	0,57
sep-16	1,40	2,28	0,51
okt-16	1,40	2,34	0,51
nov-16	1,39	2,38	0,51
dec-16	1,39	2,42	0,51
jan-17	1,39	2,46	0,51
feb-17	1,39	2,51	0,51
mar-17	1,39	2,53	0,51
apr-17	1,36	2,61	0,51
maj-17	1,29	2,67	0,51
jun-17	1,30	2,70	0,51
jul-17	1,31	2,73	0,51
aug-17	1,32	2,77	0,51
sep-17	1,33	2,80	0,51
okt-17	1,34	2,83	0,51
nov-17	1,35	2,86	0,51
dec-17	1,36	2,89	0,51
jan-18	1,37	2,91	0,51
feb-18	1,38	2,95	0,51
mar-18	1,39	2,96	0,51
apr-18	1,40	2,98	0,51
maj-18	1,43	3,10	0,51
jun-18	1,44	3,18	0,51
jul-18	1,44	3,27	0,51
aug-18	1,47	3,35	0,51
sep-18	1,48	3,37	0,51

Marknadskommentarer per 2015-08-31

Bilaga I

Sammanfattning

I augusti har Kina tagit över som största nyhetsskapare från Grekland. De kraftiga fallen på landets börser har orsakat stor finansiell oro världen över och den kinesiska regimen har misslyckats med att stävja den trots ihärdiga försök.

Sannolikheten att den amerikanska centralbanken ska våga höja styrräntan redan i september bedöms ha sjunkit, trots positiv ekonomisk utveckling i landet.

I Grekland har situationen tillfälligt stabiliserats tack vare att landet erhållit ytterligare ett stort stödpaket från de europeiska institutionerna. Internationella valutafonden (IMF) är dock tveksamma till att delta.

De svenska hushållens sparande nådde nya högstanivåer under månaden samtidigt som lånen fortsätter att växa. Arbetslösheten var oförändrad.

Internationellt

- Kaos på Kinas finansmarknader
- Påverkar oron FED?

De kinesiska finansmarknaderna har skakats av kraftiga prisfall under de senaste månaderna och trenden har fortsatt i augusti. Det finns ingen tydlig konsensusbild bland finansmarknadernas aktörer kring varför detta inträffar just nu, men Shanghai-börsen steg med ca 140 procent mellan årsskiftet 2012-2013 och mitten av juni

2015 innan oron började. Detta har många tolkat som att en bubbla nu har spruckit. Från toppen i mitten av juni har Shanghai-börsen tappat nästan 45 procent och trots att den inte är öppen för utländska investerare och att den utgör en relativt liten del av den kinesiska ekonomin, har de kraftiga fallen fått stort genomslag på börserna i den övriga världen.

Den kinesiska regimen har försökt hantera börsfallen på olika sätt. Bland annat har centralbanken medvetet försvagat (devalverat) den kinesiska valutan, yuanen vilket fått till följd att ett antal asiatiska ekonomier ser över möjligheterna att devalvera sina valutor. Vietnam har hittills följt efter och ökat spannet inom vilket värdet på den vietnamesiska dongen tillåts variera. Centralbanken har även sänkt styrräntan fyra gånger under 2015, senast i slutet av augusti utan att lyckas lugna finansmarknaderna.

Effekterna av oron på de finansiella marknaderna har spridit sig utanför Kinas gränser och kan bl.a. komma att innebära att den amerikanska centralbanken senarelägger sin första räntehöjning. Den amerikanska dollarn har fallit kraftigt i värde i spåren av Kina-oron. Dollarförsvagningen beror delvis på att finansmarknadernas aktörer bedömer att kina-oron har minskat sannolikheten för en amerikansk räntehöjning i närtid.

Å andra sidan visar den amerikanska ekonomin inga tecken på att sakta in och tillväxten i BNP under årets andra kvartal

reviderades i slutet av augusti upp till 3,7 procent från juli-siffran som visade på 2,3 procents tillväxt.

Europa

- Nytt stödpaket till Grekland
- Men IMF:s medverkan är osäker

Hotet om ett grekiskt euroutträde har avvärjts för stunden och Grekland har fått ett nytt stödlån på 86 miljarder euro. Landet har nu fått totalt 326 miljarder euro i sammanlagda stödlån. Grekland är dock långt ifrån säker mark då landets statsskuld närmar sig 200 % av BNP. Skulden skulle sannolikt behöva stabiliseras på en betydligt lägre nivå för att bli långsiktigt hållbar, vilket också är något som IMF har krävt för att medverka i det nya stödpaketet. IMF får, enligt sina egna regler, inte låna ut pengar till länder som väntas få svårt att möta sina åttaganden och IMF-chefen Christine Lagarde har meddelat att fonden inte kommer att medverka förrän styrelsen utvärderat den grekiska situationen. Detta väntas ske under hösten. Någon typ av skuldrekonstruktion är därmed att vänta enligt finansmarknadernas aktörer.

Sverige

- Kronan har stärkts under augusti
- Högt sparande för hushållen
- Högre inflation än väntat i juli

Ioch med oron på de internationella finansmarknaderna har den svenska kronan stärkts mot både dollar och euro. Detta har gett Riksbanken huvudbry då tidigare åtgärder för att motverka en

kronförstärkning nu delvis tycks ha kommit på skam. En alltför stark krona ses av Riksbanken som ett hot mot inflationen.

Trots historiskt låga räntor visar ny statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) att det svenska sparandet når nya högstanivåer. Detta samtidigt som utlåningen från banker och finansinstitut till svenska hushåll ökade med 7,1 procent i juli. Även tillväxttakten i utlåningen ökade med 0,2 procent jämfört med månaden innan.

Inflationen för juli månad, mätt som KPIF (exklusive räntekostnader), steg med 0,9 procent vilket var något mer än vad finansmarknadens aktörer hade väntat sig. Räknar man med räntekostnaderna (KPI) så var inflationen negativ i juli (-0,1 procent).

Den säsongsrensade arbetslösheten var oförändrad i juli (7,4 procent) jämfört med samma period föregående år.

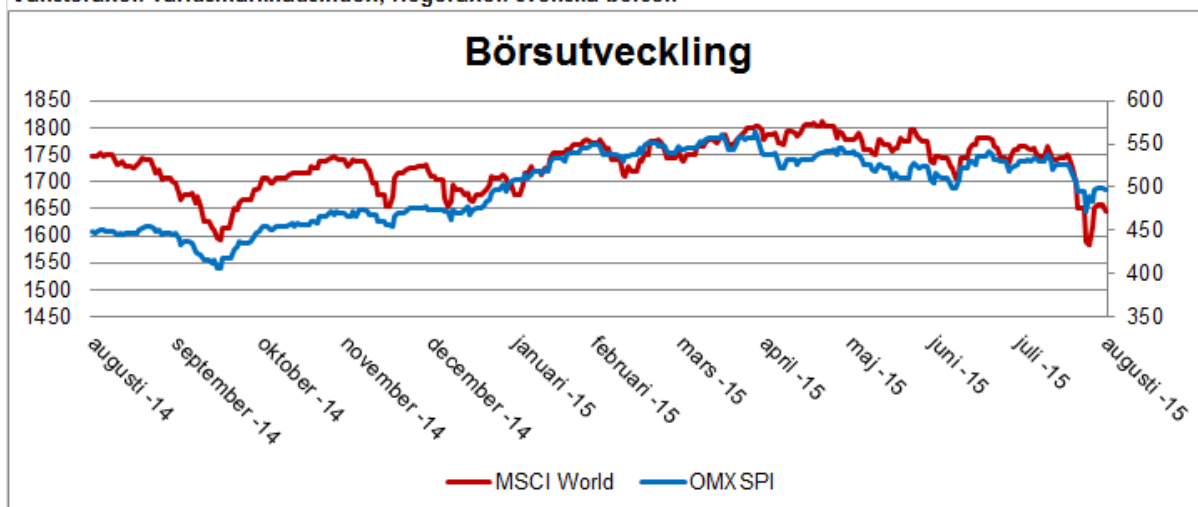
Den svenska börsen har fallit med 6,40 procent under augusti och är nu upp 5,10 procent sedan årsskiftet.

Världsmarknadsindex föll med 6,81 procent i augusti och är ned 4,39 procent sedan årsskiftet (räknat i USD).

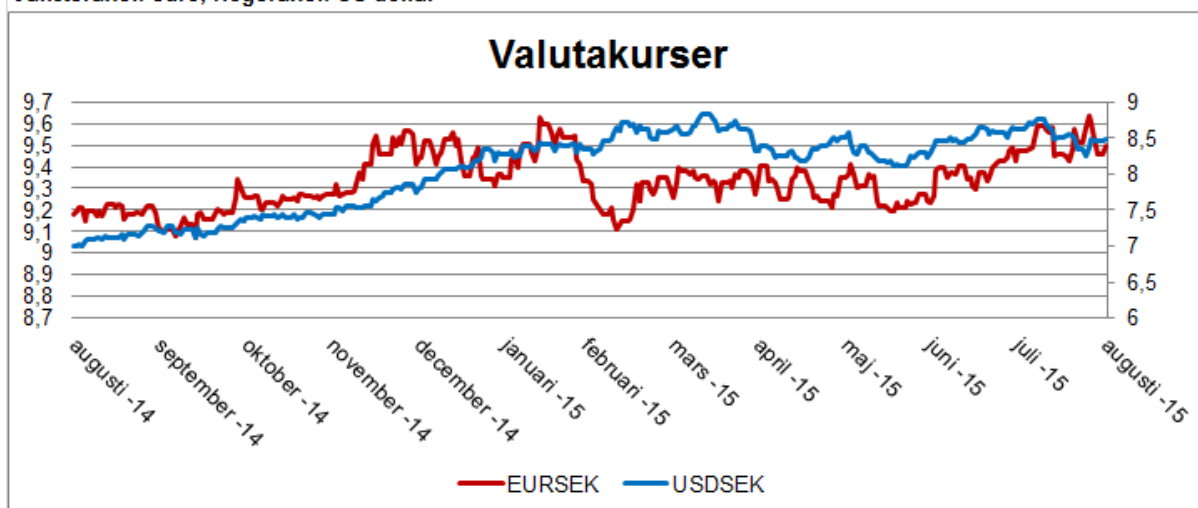
Kronan har försvagats med 0,25 procent mot euron under augusti och med 0,90 procent sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av augusti 9,50 kronor. Kronan har stärkts med 1,76 procent mot US-dollar i augusti och har tappat 9,45 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade i slutet av månaden 8,47 kronor.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 1-årsränta

