



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-06-07
Ärende 4**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport april 2018

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för april 2018 godkänns.

Vällingby den 23 maj 2018

Åsa Steen
Tf 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 (Limit 1,5 år – 4 år).

Låneskulden uppgår per april månad till 11 645 mnkr (11 146) med en aktuell ränta på 1,12 % (1,18). Durationen uppgår till 2,05 år (2,04). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilagor

1. Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2018

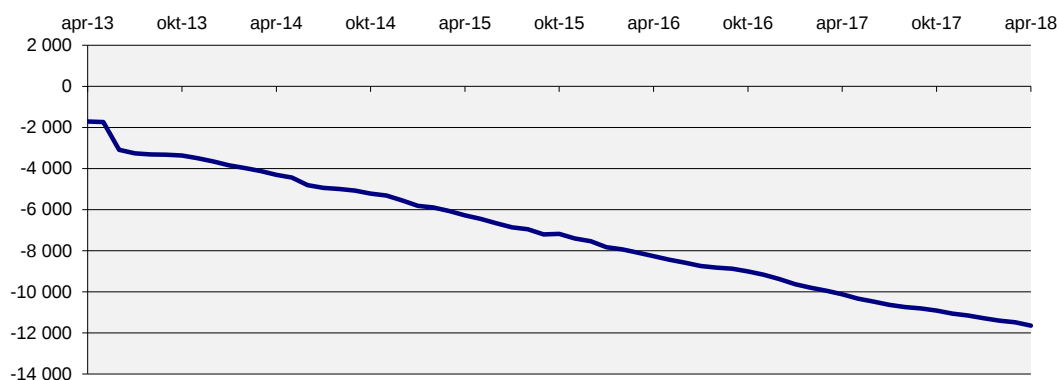
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 11 645 mnkr. Totalt är det en ökning med 164 mnkr sedan förra månaden, 86% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,12%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2018-04-30	2018-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	11 645	11 481	13 500	86%
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	11 647	11 483		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

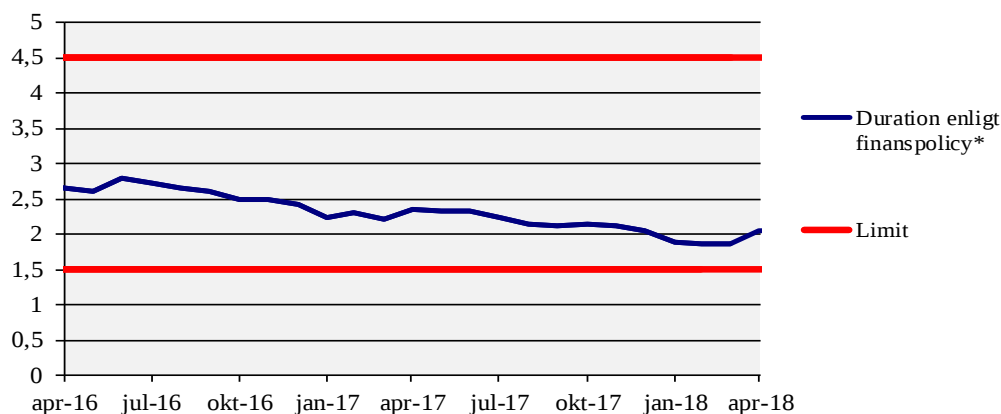
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes 27 november 2017. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 13 december 2017.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2018-04-30	2018-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	41 300	43 633	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	41 282	41 422	
Duration (år)	2,05	1,98	1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	40,1%	40,3%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	15,5%	20,0%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 253	11 193	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för april 2018 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 30 maj 2018. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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



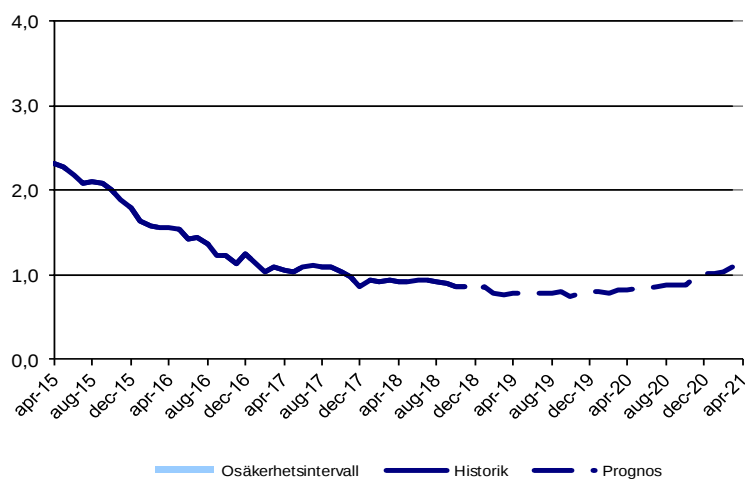
* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik sedan 2015. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor). Osäkerheten ökar ju längre fram i tiden prognosen görs.

Då enskilda prognosticerade månadsräntor är behäftade med stor osäkerhet redovisas i tabell 3 årliga genomsnitt för prognosticerad snittränta. De årliga genomsnitten revideras vid större förändringar.

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



Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 127,8 mnkr för år 2018. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag ger motsvarande räntekostnad om 244,2 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos inklusive omkostnadsersättning (%)

År	Snittränta	Utlåning	Inlåning
2018	0,85	1,10	0,65
2019	0,90	1,15	0,70
2020	1,10	1,35	0,90
2021	1,20	1,45	1,00

Marknadskommentarer per 2018-04-30

Bilaga I

Sammanfattning

USA, Frankrike och Storbritannien har genomfört attacker i Syrien.

Mike Pompeo godkändes till posten som utrikesminister av senatens utrikesutskott.

Nord- och Sydkoreas ledare har träffats för första gången på 11 år.

Amerikanska 10-årsräntan över 3%.

Fed lämnade styrräntan oförändrad.

Macron och Merkel har besökt Trump i Vita huset.

Magdalena Andersson har presenterat vårbudgeten för 2018, 5 miljarder till kommunerna för flyktingmottagning.

Riksbanken lämnade räntan oförändrad på -0,5 % men justerade prognosen för räntebanan.

Modi har träffat Stefan Löfven i Stockholm.

Bostadsutvecklare drar tillbaka markköp i Stockholm efter prisfallet på bostäder.

Internationellt

USA, Frankrike och Storbritannien har tillsammans genomfört attacker i Syrien på utvalda

byggnader som sägs tillverka kemiska-vapen. USAs FN-ambassadör Nikki Haley påpekade att nya sanktioner mot Ryssland är på gång. Trump höll inte med och sade senare att han inte är bekväm med att införa ytterligare sanktioner i dagsläget. Förvirringen ökade ytterligare när det senare kom en amerikansk/brittisk anklagelse mot Ryssland för inblandning i organiserade cyberattacker.

Senatens utrikesutskott i USA har godkänt nuvarande CIA-chefen Mike Pompeo till posten som utrikesminister. Nomineringen gick igenom efter att den republikanska senatören Rand Paul dragit tillbaka sin tidigare invändning efter påtryckningar från andra republikaner, inklusive presidenten. Många anser att Pompeo är en kontroversiell kandidat efter bland annat tidigare uttalanden om homosexuella och islam.

Nord- och Sydkoreas ledare har träffats för första gången på 11 år. Nordkorea har meddelat att man i maj stänger de baser som använts till kärnvapentester och att omvärlden bjuds in att bevittna händelsen. Sydkorea har plockat ned sina högtalare som spridit propaganda till Nord. Från att ha hotat varandra med kärnvapenkrig har nu på bara några månader tongången mellan USA och Nordkorea mjuknat rejält. Nordkorea har svängt tidigare så det återstår att se vad som händer efter mötet mellan USA och Nordkorea som ska ske inom 3-4 veckor.

Bank of Japan höll depositräntan oförändrad på -0,1 %.

Räntorna har stigit under april och den amerikanska 10-årsräntan passerade 3% för första gången på 4 år. Det finns inga entydiga förklaringar till vändningen, men många pekar på att inflationen kan komma att ta fart i takt med stark ekonomisk utveckling och stigande oljepris.

Fed lämnade styrräntan oförändrad. De påpekar att inflationen ligger nära istället för under tvåprocentsmålet vilket kan tyda på att höjningar är på gång.

Europa

Frankrikes president Macron har besökt Trump i Vita huset. De två ledarna sägs ofta tala i telefon och ha en samsyn i många militära frågor. På agendan fanns bland annat att rädda Iran-avtalet inför nästa deadline samt att se till att Europa även fortsättningsvis undantas från USA:s nya ståltullar. Angela Merkel har också besökt Trump för att övertyga honom. Macron sa efter mötet att han tror att Trump lämnar Iran-avtalet. Hur det blir med tullarna får framtiden utvisa.

Sverige

Magdalena Andersson har presenterat vårbudgeten för 2018. Den enskilt största utgiften är att regeringen skjuter till 5 miljarder kronor till kommuner som ersättning för flyktingmottagning.

Riksbanken höll räntan oförändrad på

-0,5% men justerade prognosen för räntebanan. Första höjningen enligt prognosen ska ske i december 2018. Många bedömer att ingen höjning kommer att ske detta år utan dröjer till nästa år.

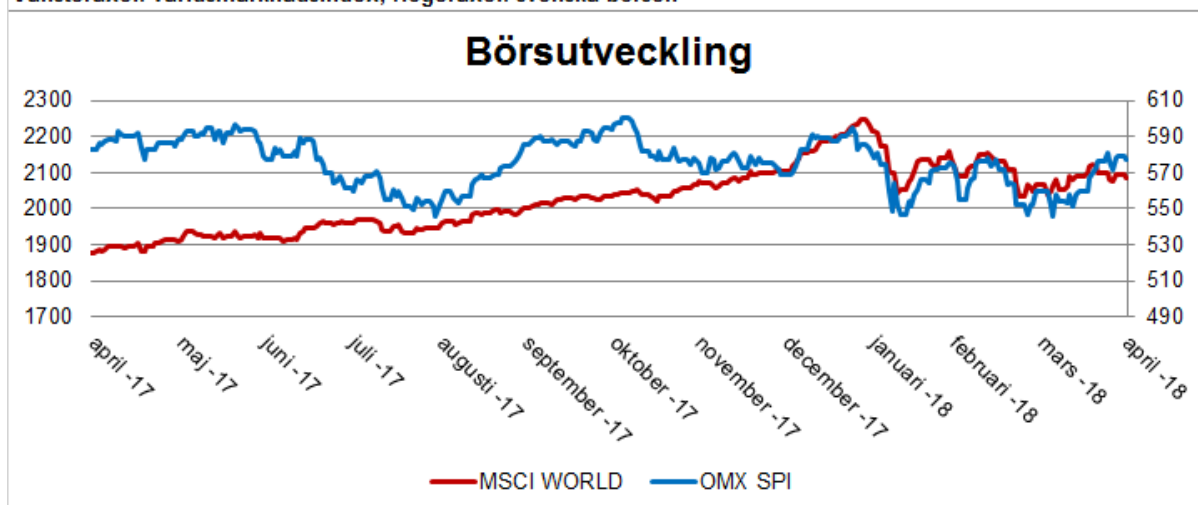
Kronan är på den svagaste nivån mot Euron sedan 2009. Skälen är flera och främst påverkar minusräntan, men även andra faktorer som hot om handelskrig. Samt utdelningssäsongen brukar generellt driva ned kronan då utländska investerare vill växla hem sina pengar.

Indiens premiärminister Modi har besökt Stockholm för att träffa Stefan Löfven. Ett säkerhetsavtal undertecknades som ska bana väg för en försäljning av 100 Jas-plan värda 90 miljarder.

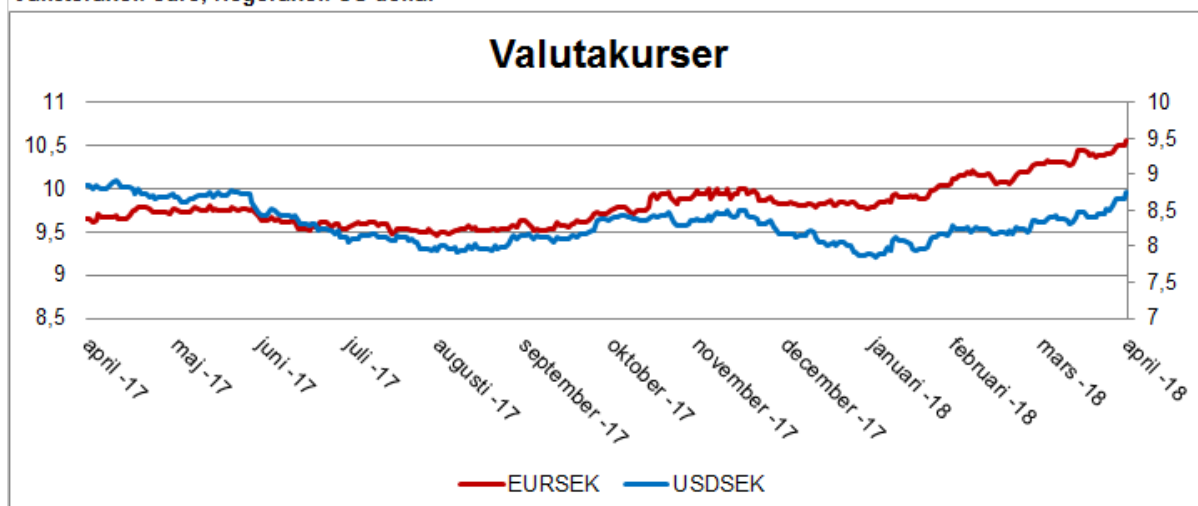
Flera bostadsutvecklare drar tillbaka markköp i Stockholm efter prisfallet på bostäder enligt DI. Totalt finns det ca 50 000 markanvisningar där det saknas skarpa avtal. Sven-Olof Johansson, vd för Fastpartner, spår att betydligt mer mark kommer att återlämnas. Värt att notera är att Fastpartner köpt fastigheter från Oscar Properties i slutet av 2017 när de hade likviditetsproblem. Om fastighetsägare bara vill prata ned marknaden eller om vi kommer få se många projekt som läggs på is återstår att se.

Den svenska börsen har gått upp 4,4 % (inklusive utdelningar) sedan årsskiftet. I mars var inflationen 2,0 % mätt som KPIF. I slutet av april kostade en euro 10,57 kr och en US-dollar 8,75 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

