



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-12-05
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport oktober 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för oktober 2019 godkänns.

Vällingby den 20 november 2019

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 har 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.

Låneskulden uppgår per oktober månad till 13 492 mnkr (13 380) med en aktuell ränta på 0,78 % (0,79 %). Durationen uppgår till 1,96 år (2,05). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

1. Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

oktober 2019

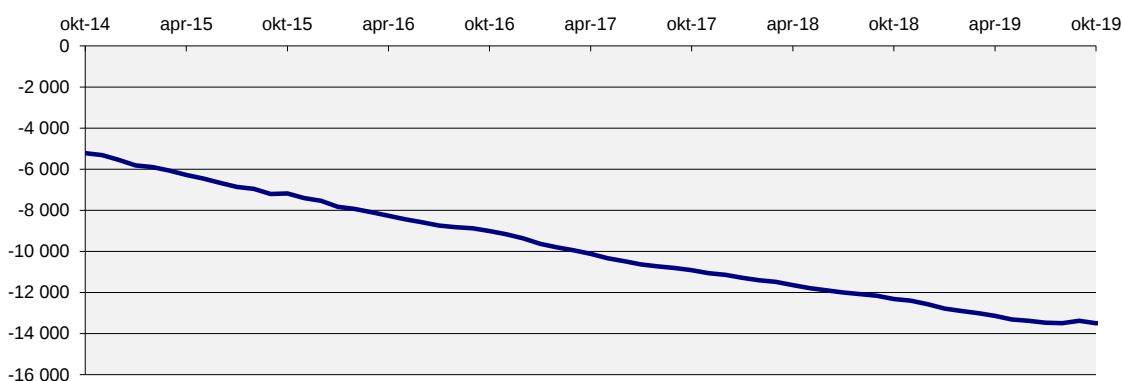
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 13 492 mnkr. Totalt är det en ökning med 112 mnkr sedan förra månaden, 93,0% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,78%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2019-10-31	2019-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	13 492	13 380	14 500	93,0%
Borgensåtagande	3	3		
Totalt	13 495	13 383		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

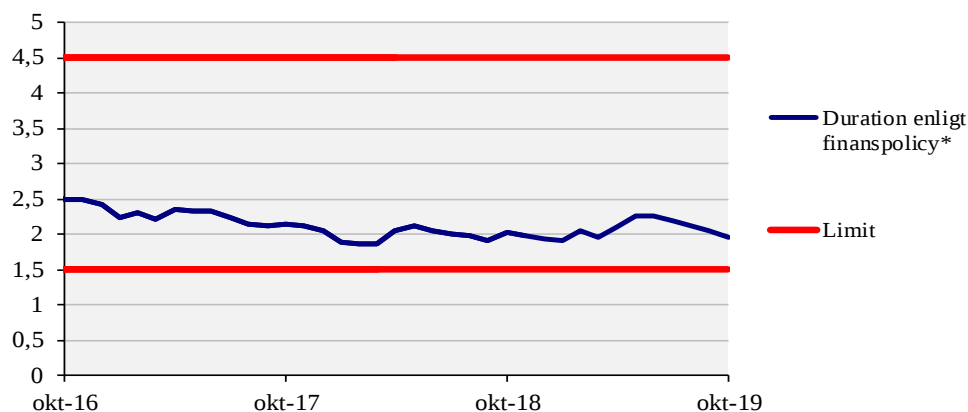
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes den 17 juni 2019 i kommunfullmäktige. Den trädde i kraft den 1 juli 2019. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes och uppdaterades den 23 oktober 2019 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2019-10-31	2019-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	55 795	55 795	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	54 143	54 103	
Duration (år)	1,96	2,05	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	37,7%	36,5%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	17,5%	17,5%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	11 135	12 175	min 6 500

* Finansiell månadsrapport för oktober 2019 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 27 november 2019. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

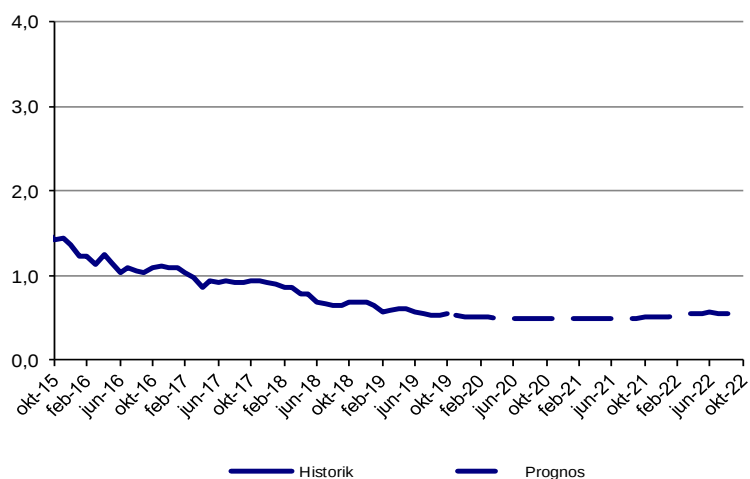


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 terminräntor).

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



Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 102,3 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 237,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 134,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
nov-19	0,35	0,80
dec-19	0,32	0,77
jan-20	0,32	0,77
feb-20	0,31	0,76
mar-20	0,31	0,76
apr-20	0,30	0,75
maj-20	0,30	0,75
jun-20	0,30	0,75
jul-20	0,30	0,75
aug-20	0,29	0,74
sep-20	0,29	0,74
okt-20	0,30	0,75
nov-20	0,29	0,74
dec-20	0,29	0,74
jan-21	0,29	0,74
feb-21	0,29	0,74
mar-21	0,29	0,74
apr-21	0,29	0,74
maj-21	0,29	0,74
jun-21	0,29	0,74
jul-21	0,29	0,74
aug-21	0,30	0,75
sep-21	0,30	0,75
okt-21	0,30	0,75
nov-21	0,31	0,76
dec-21	0,31	0,76
jan-22	0,30	0,75
feb-22	0,31	0,76
mar-22	0,32	0,77
apr-22	0,35	0,80
maj-22	0,35	0,80
jun-22	0,35	0,80
jul-22	0,37	0,82
aug-22	0,35	0,80
sep-22	0,35	0,80
okt-22	0,35	0,80

Marknadskommentarer per 2019-10-31

Bilaga I

Sammanfattning

USAs centralbank, Fed, sänkte som förväntat räntan med 0,25 procent till intervallet 1,50 – 1,75 procent.

USA har påbörjat processen att lämna Parisavtalet.

Willbur Ross, USAs handelsminister, meddelade efter samtal med biltillverkare att USA eventuellt inte behöver införa biltullar den 14 november.

Storbritannien kommer att hålla nyval den 12 december.

Christina Lagarde har tagit över efter Maria Draghi som chef för Europeiska centralbanken (ECB).

Riksbanken har haft möte under oktober. Banken meddelar att räntan kommer att höjas med 0,25 procent i december för att stanna på 0 procent under en längre tid.

Industrifacken kräver en löneökning på 3 procent i ettårsavtal.

Internationellt

USAs centralbank Fed sänkte, som förväntat, räntan med 0,25 procent till intervallet 1,50 -1,75 procent. Feds chef Jerome Powell kallade förändringen för en

korrigering och ingen traditionell sänkingscykel trots tre sänkningar på raken. Powells budskap får tolkas som att Fed nu pausar och avvaktar vad som händer i framtiden.

USA har inlett processen att lämna Parisavtalet. Donald Trump har länge lovat sina väljare ett utträde ur klimatavtalet och det är först nu som det varit möjligt att påbörja processen att lämna enligt FNs regler. Först om ett år kommer USA att som första land ha lämnat avtalet som ingicks 2015 med syftet att tillsammans med andra länder förbinda sig att minska utsläppen av växthusgaser.

USAs handelsminister Wilbur Ross meddelade att han har haft bra diskussioner med europeiska och japanska biltillverkare och USA behöver kanske inte införa biltullar den 14 november.

Europa

Storbritannien kommer att hålla ett nyval 12 december. Det beslutades efter att parlamentet röstat igenom ett regeringsförslag med bred majoritet. Regeringspartiet har motsatt sig en andra folkomröstning om utträdesavtalet varför ett nyval troligen är den enda framkomliga vägen för att försöka lösa den låsta situationen i parlamentet.

Tidigare har det varit svårt att förutspå utgången av brittiska omröstningar. I förra valet 2017 hade det konservativa partiet en ledning på över 20 procent men utfallet blev enbart 2,3 procent. Spelbolagens odds och opinionsundersökningar visar tydlig fördel för Boris Johnsons konservativa parti. Detta val kommer till stor del handla om Brexit och utgången är mycket oviss på förhand. Risken finns att valet inte lyckas skapa någon tydlig majoritet, vilket gör att låsningen i Brexitfrågan fortfarande kvarstår.

Christine Lagarde har tillträtt som ny chef på den Europeiska centralbanken ECB. Hon efterträder Mario Draghi som är mest känd för sitt tal "Whatever it takes" för att rädda euron år 2012. Lagarde kommer från Internationella valutafonden, IMF, där hon varit chef i åtta år.

Sverige

Riksbanken har haft ett penningpolitiskt möte under oktober. Banken meddelar att dess prognoser är nedreviderade, men ger inte bilden av en lågkonjunktur vare sig i Sverige eller i omvärlden. Räntan ska höjas

med 0,25 procent till 0 procent i december för att sedan vara oförändrad under en längre tid. I kombination med en svagare konjunkturbild och ett fortsatt lågt ränteläge globalt är det enligt direktionen svårt att säga när det är lämpligt att höja räntan igen efter den förväntade höjningen i december.

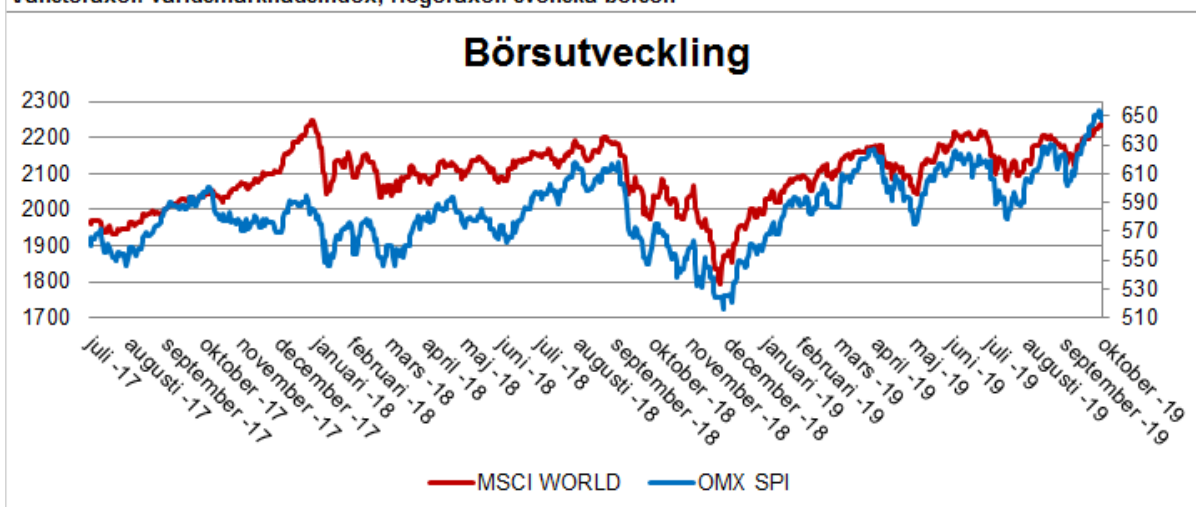
Industrifacken kräver 3 % mer lön i ettårsavtal. I de tre senaste avtalsrörelserna har facket krävt 2,8 % i löneökning i ettåriga avtal. Industrin sätter "märket" vilket brukar fungera som ett slags tak som andra grupper inte får gå över. Tanken är att lönerna inte ska öka snabbare än vad den konkurrensutsatta industrin klarar av. Tidigare i år har Kommunal aviserat att man ställer sig utanför LO-samordningen och kommer att gå fram på egen hand. Förutsättningarna talar för att det blir en stökigare förhandling än förra gången 2017.

Arbetslösheten uppgick till 7,1 procent i september och inflationen mätt som KPIF uppgick till 1,3 procent.

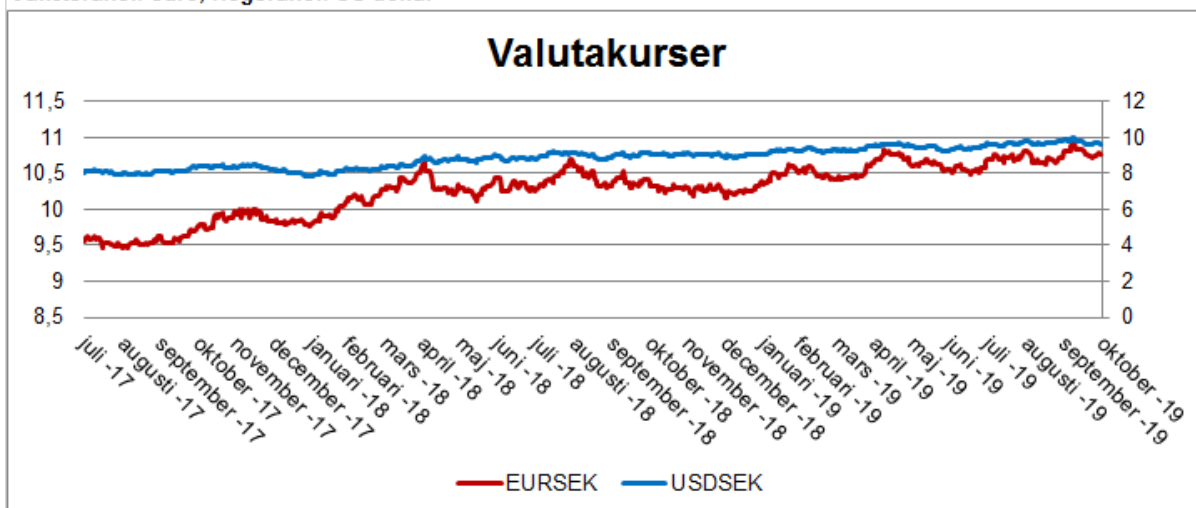
Den svenska börsen har stigit med 27,92 procent inklusive utdelningar sedan början på året. I slutet av september kostade en euro 10,76 kr och en US-dollar 9,65 kr



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

