

Finansiell månadsrapport

Svenska Bostäder

april 2008

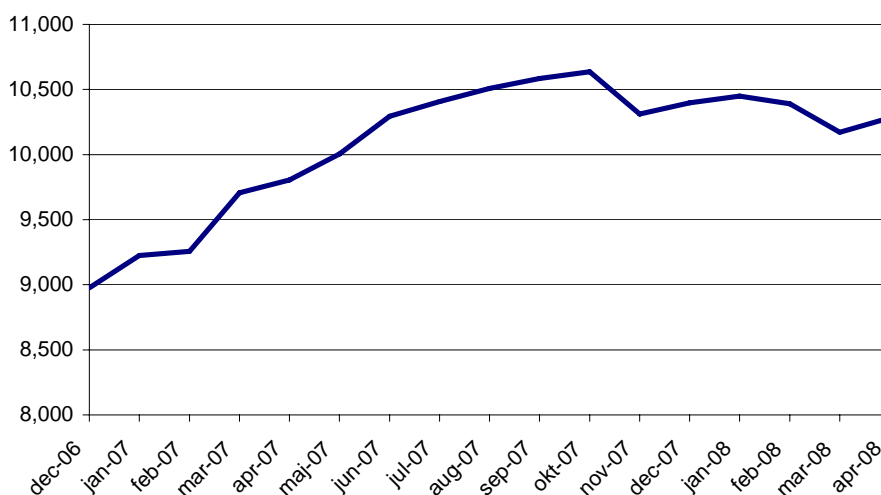
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 10 281 mnkr. Det är en ökning med 110 mnkr sedan förra månaden, och 84% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3.913%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2008-04-30	2008-03-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	10,281	10,171	12,200	84%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



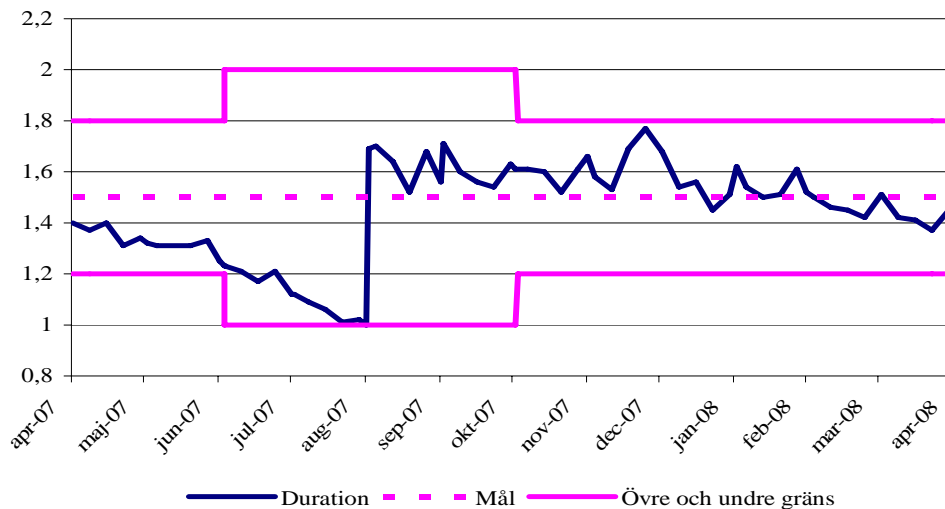
Kommunkoncernens finansiella ställning

Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa nettoskuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2008-04-30	2008-03-30	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	15,138	14,943	max 30 000
Duration (år)	1.45	1.51	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	45%	41%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	50%	47%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	3,742	3,758	min 2 500

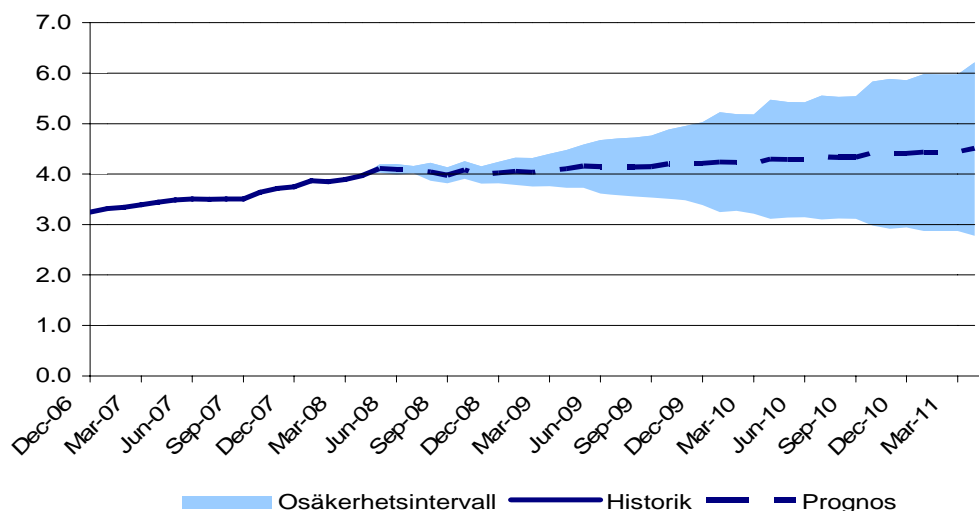
Diagram 2: Nettoportföljens duration (år)



Prognos för utlåningsräntan

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 för ökad räntekostnad, rullande 12 månader

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 408 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 425 mnkr. Känsligheten är därmed 17 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
maj-08	3.99	3.99	3.99
jun-08	4.13	4.21	4.05
jul-08	4.11	4.22	4.01
aug-08	4.11	4.18	4.03
sep-08	4.06	4.24	3.88
okt-08	3.99	4.15	3.83
nov-08	4.10	4.27	3.93
dec-08	4.00	4.18	3.83
jan-09	4.05	4.26	3.83
feb-09	4.08	4.35	3.81
mar-09	4.06	4.34	3.77
apr-09	4.10	4.42	3.78
maj-09	4.12	4.50	3.75
jun-09	4.18	4.60	3.75
jul-09	4.17	4.69	3.64
aug-09	4.17	4.73	3.60
sep-09	4.16	4.74	3.58
okt-09	4.17	4.78	3.55
nov-09	4.22	4.91	3.53
dec-09	4.24	4.97	3.50
jan-10	4.23	5.05	3.41
feb-10	4.26	5.25	3.27
mar-10	4.26	5.21	3.29
apr-10	4.22	5.20	3.24
maj-10	4.32	5.49	3.13
jun-10	4.31	5.45	3.15
jul-10	4.31	5.44	3.16
aug-10	4.36	5.58	3.12
sep-10	4.35	5.55	3.14
okt-10	4.35	5.56	3.13
nov-10	4.44	5.85	3.00
dec-10	4.43	5.91	2.93
jan-11	4.43	5.88	2.96
feb-11	4.46	6.00	2.89
mar-11	4.45	6.00	2.89
apr-11	4.45	5.99	2.89
maj-11	4.53	6.24	2.80

Marknadskommentarer

Internationellt

Under månaden sänkte den amerikanska centralbanken (FED) än en gång den amerikanska styrräntan, denna gång med 0,25 procentenheter till 2,00 procent. Samtidigt gavs signaler om att detta var den sista sänkningen på ett tag för att kunna utvärdera eventuella effekter av de olika stimulansaktiviteterna som genomförts. Problemet för USA är att landet både har en vikande ekonomisk tillväxt och en relativt hög och stigande inflation. I det första fallet skulle FED behöva sänka räntan för att stimulera ekonomin, medan de i det andra fallet skulle behöva höja räntan för att stäva den stigande inflationen. Detta gör att FED har en svår balansgång framför sig vad avser räntan.

I Europa har den Europeiska centralbanken (ECB) upprepat sin högaktiga ståndpunkt om att inga räntesänkningar kommer ske nu eftersom inflationen ligger en bit över 3 procent. Trots det osäkra globala konjunkturläget och pressade finansmarknader har ECB lyckats radera bort det mesta av marknadens förväntningar avseende räntesänkningar inom den närmaste framtiden. Men konjunkturläget blir avgörande och många marknadsbedömare tror inte att Europa kan undkomma följdverkningarna av en global kreditoro och effekterna av en nedgång i den amerikanska ekonomin.

Oljepriset (Brent) har stigit till nya rekordnivåer på 116 dollar/fat, för att avsluta månaden något lägre på 110 dollar/fat. Utbudsstörningar, uttalanden från OPEC om minskad produktion samt spekulation bland marknadsaktörerna är några av skälen till att priset på det svarta guldet fortsätter upp. Den amerikanska dollarn har stärkts något under månadens sista dagar efter att ha varit nere på 5,84 kronor mot den svenska kronan. Ett skäl till förstärkningen är att FED, som nämnts ovan, signalerat en paus i räntesänkningarna. Sista april noterades dollarn till 5,97 kronor. Motsvarande notering för euron var 9,34 kronor, några ören lägre än vid mars månads utgång.

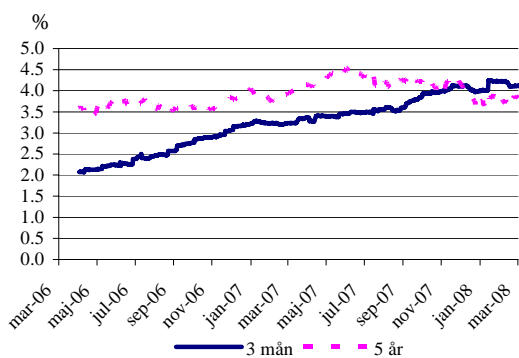
Sverige

Vid Riksbankens möte den 22 april lät direktionen som förväntat reporäntan ligga kvar på 4,25 procent. Trots att Riksbanken vidhöll sin prognos på 4,25 procent även framöver gör marknadens aktörer bedömningen att räntesänkningar kan komma att bli aktuella under hösten och vintern. Orsaken till detta är att marknadens aktörer bedömer att även den svenska ekonomin kommer känna av den inbromsning som hittills koncentrerats till USA, eftersom vi är en relativt öppen ekonomi. Riksbankens övergripande uppgift är att hålla uppsatta inflationsmål och eftersom både inflation och inflationsförväntningar ligger över målet drivet av stigande energi och livsmedelspriser, behövs tydligare tecken på att svensk ekonomi bromsar in innan Riksbanken kan agera.

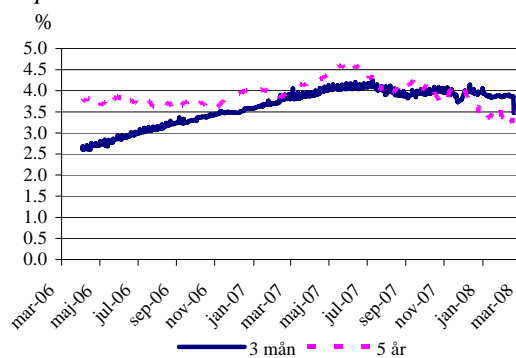
Skillnaden i räntenivå mellan statsskuldväxlar och STIBOR (den ränta bankerna betalar då de lånar pengar av varandra) ökade åter igen under april månad. Skillnaden mellan en statsskuldväxel på tre månader och STIBOR på samma löptid är 0,9 procentenheter mot de nivåer på 0,2-0,25 procentenheter som varit normen under flera år innan kreditorn inleddes hösten 2007. Ingen återgång mot mer historiska nivåer har kunnat skönjas.

Stockholmsbörsen har återhämtat sig något under rapportmånaden april och Stockholmsbörsens breda index redovisar en uppgång på 1,7 procent. Samma index redovisar dock en nedgång sedan årsskiftet på 9,6 procent.

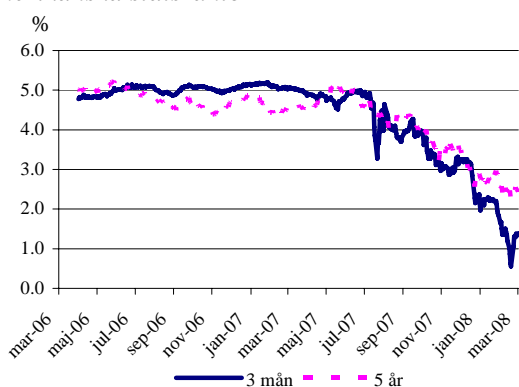
Svenska statsräntor



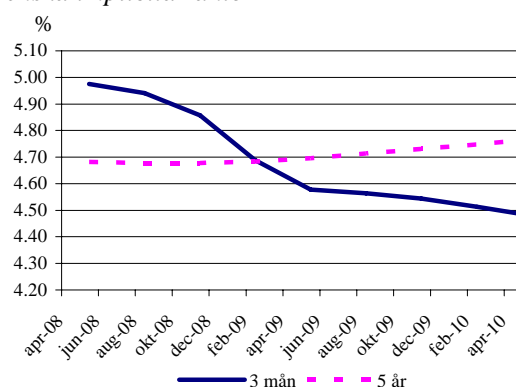
Europeiska statsräntor



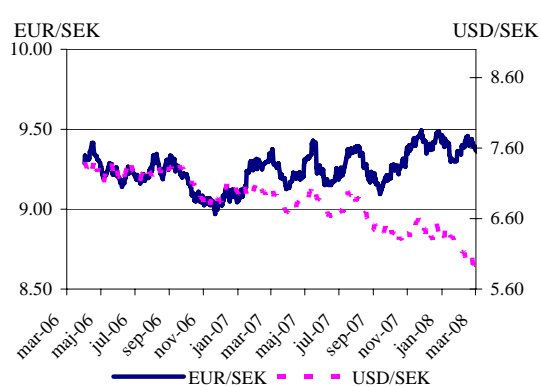
Amerikanska statsräntor



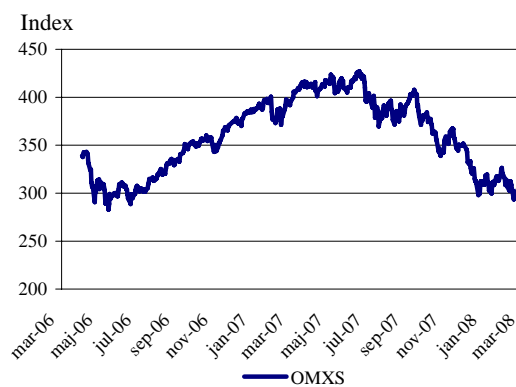
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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