

Finansiell månadsrapport

Svenska Bostäder

augusti 2008

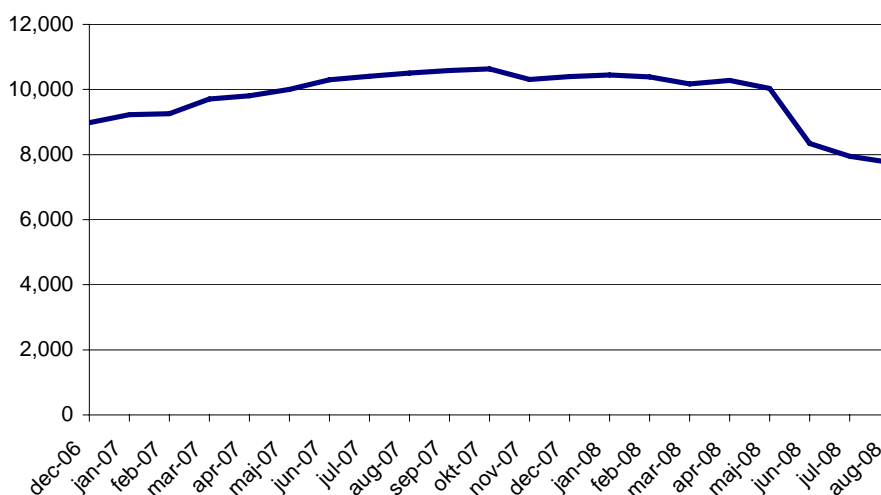
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 7 759 mnkr. Det är en minskning med 188 mnkr sedan förra månaden, och 64% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3.93%.

Tabell 1: Bolagets skuld

| (mnkr) | 2008-08-31 | 2008-07-31 | Limit | Utnyttjat |
|-------------|------------|------------|--------|-----------|
| Internt lån | 7,759 | 7,947 | 12,200 | 64% |

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



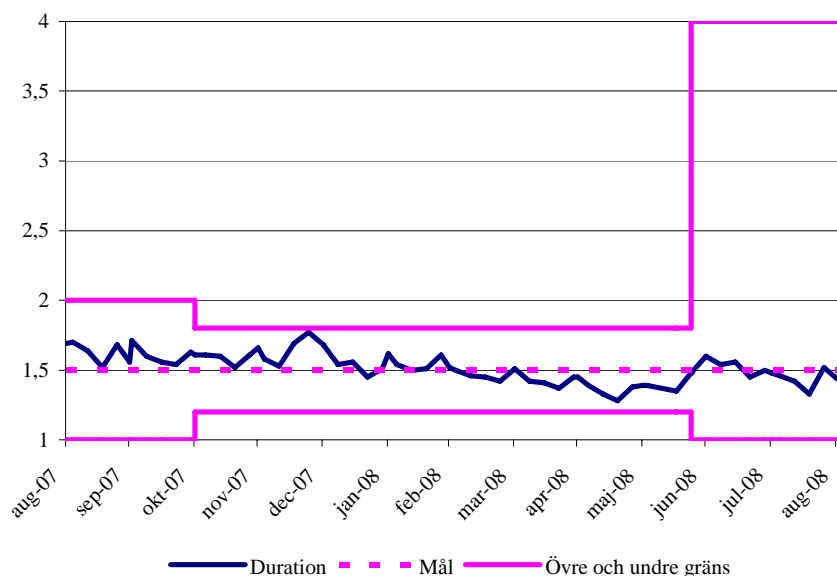
Kommunkoncernens finansiella ställning

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

| | 2008-08-31 | 2008-07-31 | Limit |
|------------------------------|------------|------------|-------------------|
| Finansiell nettoskuld (mnkr) | 11,741 | 12,072 | max 30 000 |
| Duration (år) | 1.44 | 1.48 | min 1 år-max 4 år |
| Ränteförfall inom 1 år | 33% | 31% | max 75% |
| Kapitalförfall inom 1 år | 38% | 39% | max 75% |
| Betalningsberedskap (mnkr) | 3,775 | 3,782 | min 2 500 |

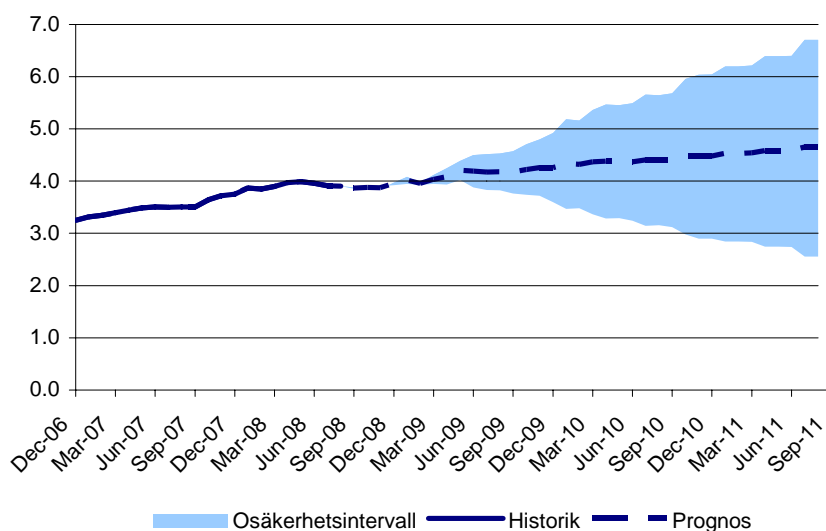
Diagram 2: Nettoportföljens duration (år)



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 vid annat ränteutfall, rullande 12 månader

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 305.4 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 313.2 mnkr. Känsligheten är därmed 7.8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

| Månad | Ränta | Övre | Undre |
|--------|-------|------|-------|
| sep-08 | 3.92 | 3.92 | 3.92 |
| okt-08 | 3.88 | 3.90 | 3.87 |
| nov-08 | 3.90 | 3.91 | 3.88 |
| dec-08 | 3.89 | 3.92 | 3.87 |
| jan-09 | 3.97 | 3.99 | 3.94 |
| feb-09 | 4.03 | 4.10 | 3.96 |
| mar-09 | 3.97 | 3.99 | 3.95 |
| apr-09 | 4.05 | 4.14 | 3.97 |
| maj-09 | 4.11 | 4.27 | 3.95 |
| jun-09 | 4.22 | 4.41 | 4.04 |
| jul-09 | 4.21 | 4.52 | 3.90 |
| aug-09 | 4.19 | 4.53 | 3.85 |
| sep-09 | 4.20 | 4.55 | 3.84 |
| okt-09 | 4.19 | 4.59 | 3.78 |
| nov-09 | 4.24 | 4.73 | 3.76 |
| dec-09 | 4.28 | 4.82 | 3.74 |
| jan-10 | 4.28 | 4.94 | 3.62 |
| feb-10 | 4.35 | 5.21 | 3.49 |
| mar-10 | 4.34 | 5.18 | 3.50 |
| apr-10 | 4.39 | 5.38 | 3.38 |
| maj-10 | 4.40 | 5.48 | 3.30 |
| jun-10 | 4.40 | 5.47 | 3.31 |
| jul-10 | 4.39 | 5.51 | 3.26 |
| aug-10 | 4.43 | 5.67 | 3.16 |
| sep-10 | 4.43 | 5.67 | 3.17 |
| okt-10 | 4.42 | 5.70 | 3.13 |
| nov-10 | 4.50 | 5.98 | 3.00 |
| dec-10 | 4.50 | 6.06 | 2.92 |
| jan-11 | 4.50 | 6.06 | 2.92 |
| feb-11 | 4.55 | 6.22 | 2.86 |
| mar-11 | 4.55 | 6.22 | 2.86 |
| apr-11 | 4.56 | 6.24 | 2.86 |
| maj-11 | 4.60 | 6.41 | 2.76 |
| jun-11 | 4.60 | 6.41 | 2.76 |
| jul-11 | 4.60 | 6.42 | 2.76 |
| aug-11 | 4.67 | 6.72 | 2.57 |
| sep-11 | 4.67 | 6.73 | 2.57 |

Marknadskommentarer

Internationellt

Under månaden har centralbankernas fokus skiftat något från inflationsoro till den vikande ekonomiska tillväxten, vilket främst beror på det fortsatt sjunkande oljepriset samt svagare konjunktursignaler i Europa och Asien.

I USA uppvisar den amerikanska centralbanken (FED) en något splittrad syn avseende ekonomin framöver. Å ena sidan upplever FED en fortsatt oro för inflationstrycket som förstärks av den låga styrräntan samt fortsatt höga råvarupriser. Å andra sidan har det fallande oljepriset tillsammans med en fortsatt stram kreditmarknad och en snabbt försämrad arbetsmarknad (som förväntas hålla tillbaka löneökningstakten) en hämmande effekt på inflationstrycket. Tillväxtutsikterna har därmed försämrats i USA vilket också resulterade i att FED beslutade att hålla styrräntan kvar på 2 procent i samband med sitt penningpolitiska möte den 5 augusti. Färsk statistik från USA i början av september visar att konsumtionen har minskat och att tillväxten fortsätter att mattas av samtidigt som statistiken även visar på ett visst fortsatt kostnadstryck. Detta kostnadstryck gör att FED inte kan sänka räntan ytterligare för att stimulera den ekonomiska tillväxten.

I Storbritannien fortsätter statistiken att bekräfta en avmattning i ekonomin. Ett rekordlångt konsumentförtroende, fallande huspriser och en försämrad kreditmarknad förväntas framöver resultera i en snabb minskning i den privata konsumtionen. Detta till trots fortsätter inflationen att stiga i Storbritannien och Bank of England (BoE) valde den 4 september att behålla sin styrränta på 5 procent.

I Eurozonen har BNP-statistik kommit in under månaden som visar på negativa tillväxttal. Även statistik som visar på sämre konsumentförtroende har inkommit under månaden. Den europeiska centralbanken (ECB) säger dock att inflationsutsikterna fortsatt är besvärande och att den lägre tillväxten ännu inte verkar ha en hämmande effekt på inflationstrycket. Trots sin oro för inflationen valde ECB att behålla styrräntan på 4,25 procent vid sitt penningpolitiska möte den 4 september.

De globala aktiemarknaderna har varit fortsatt volatila under augusti och det globala borsindexet *World MSCI* har sedan juli månads utgång minskat med 1,6 procent per den sista augusti. Från årsskiftet redovisar samma index en nedgång på 15,4 procent.

Oljepriset (Brent) har under månaden fallit med 8 procent ner till 113 dollar per fat. Detta är ett tydligt trendbrott mot de senaste månadernas kraftiga uppgång. En förklaring till detta är främst den avmattning i konjunktur som nu har spridit sig från USA till Europa och även Asien, vilket gör att efterfrågan på olja minskar globalt. Dollarns förstärkning under månaden kan också vara en förklaring. Dock finns det även faktorer som kan betyda stigande oljepris framöver såsom geopolitisk oro och orkansäsongen som just börjat. Den senaste stormen Gustav har dock bedarrat och förödelsen verkar bli begränsad i jämförelse med stormen Katrina som drabbade New Orleans för nästan tre år sedan. Produktionen av olja i området väntas återupptas inom några dagar, vilket har bidragit till att oljepriset har fallit ytterligare något de senaste dagarna.

Under augusti har den amerikanska dollarn stärkts med drygt 7 procent mot kronan för att avsluta månaden på 6,45 kr vilket är en nivå som vi inte sett sedan februari i år. Bedömare tror att den amerikanska dollarn kan ha bottnat för denna gång och ytterligare förstärkning upp emot 7 kr kan komma relativt snart. En orsak till dollarförstärkningen är att de svenska och europeiska ekonomierna nu uppvisar en tydlig avmattning avseende tillväxt, vilket gör att skillnaderna i styrränta mellan USA och Euroområdet förmodligen kommer att minska framöver. Euron har även under augusti svängt relativt kraftigt och har som lägst legat på 9,35 och som högst på 9,47 kronor, vilket också var den nivå som euron både startade och avslutade månaden på.

Sverige

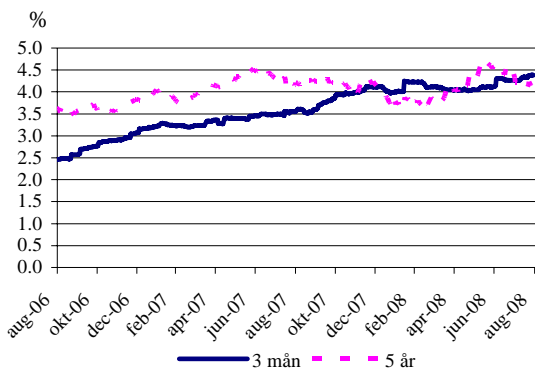
Riksbanken beslutade att höja reporäntan med 0,25 procentenheter till 4,75 procent den 4 september med motiveringen att inflationstrycket och framtida inflationsförväntningar är fortsatt höga i svensk ekonomi. Samtidigt har riksbanken sänkt sin prognos för reporäntan och meddelar att detta var den sista höjningen i denna cykel och sänkningar är att vänta under både år 2009 och 2010. Anledningen till den sänkta prognosen är fallande oljepris under den senaste månaden tillsammans med en alltmer tydlig inbromsning i ekonomin vilket dämpar inflationstrycket. Fastighetsmarknaden ser svag ut med fallande priser i vissa regioner. Nyproduktion av bostäder har kraftigt minskat då efterfrågan avtagit, vilket drabbar sysselsättningen negativt inom berörda sektorer.

Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur men att den inte blir lika djup som nedgången 2001/2002. KIs prognos för tillväxten i BNP ligger på 1,7 procent 2008, 1,4 procent 2009 och 3,3 procent för 2010.

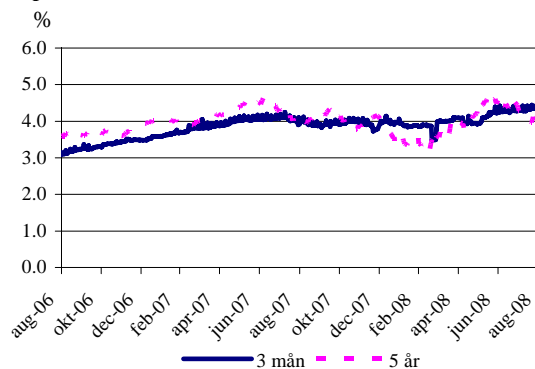
Skillnaden i räntenivå mellan statsskuldväxlar och STIBOR (den ränta bankerna betalar då de lånar pengar av varandra) fortsätter att ligga kvar på höga nivåer, vilket per den 31 augusti motsvarade en ränteskillnad på 0,8 procentenheter på 3 månaders löptid.

Stockholmsbörsen var fortsatt volatil under augusti med en kraftig uppgång under första halvan av månaden för att sedan följas av en lika kraftig nedgång. Börsens breda index *OMX - Stockholm Stock Exchange* uppvisade denna månad en uppgång på 1,2 procent. För årsskiftet redovisar samma index en nedgång på sammanlagt 20,4 procent.

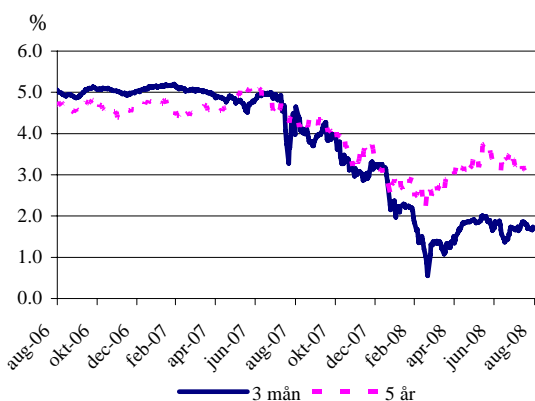
Svenska statsräntor



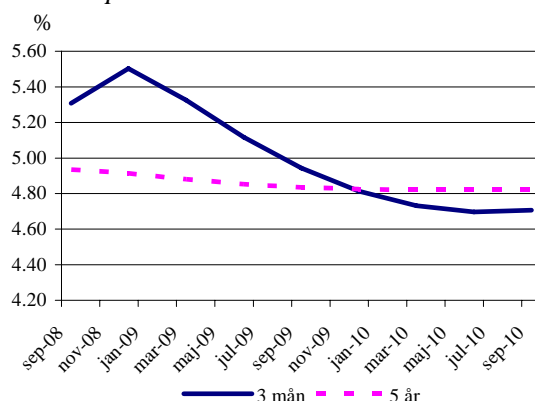
Europeiska statsräntor



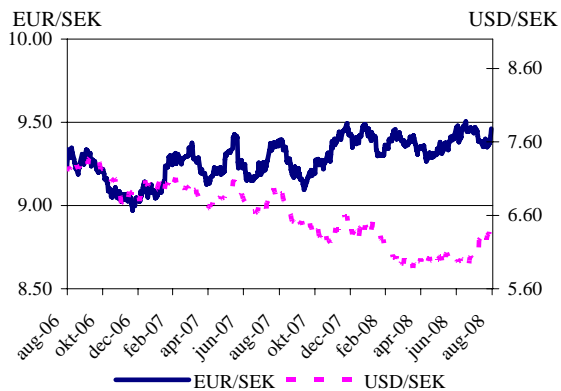
Amerikanska statsräntor



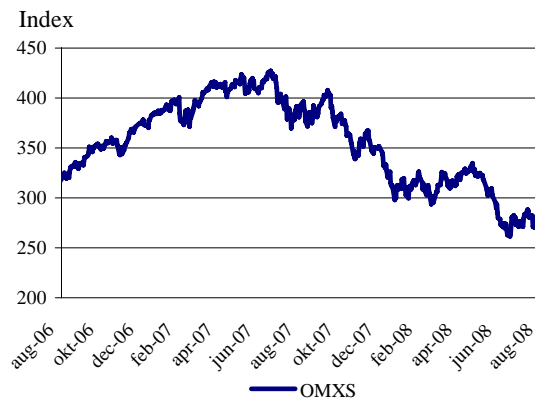
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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