

Finansiell månadsrapport

Svenska Bostäder

december 2008

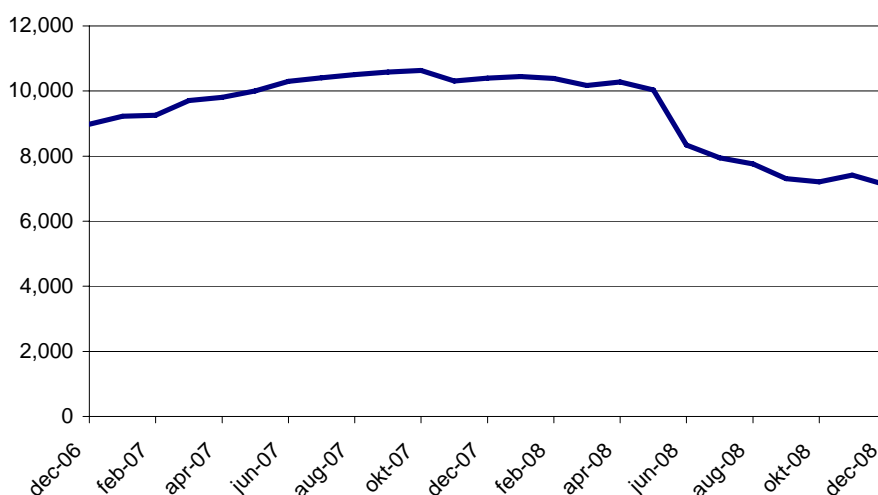
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 7 120 mnkr. Det är en minskning med 293 mnkr sedan förra månaden, och 58% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3.84%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2008-12-31	2008-12-01	Limit	Utnyttjat
Internt lån	7,120	7,413	12,200	58%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

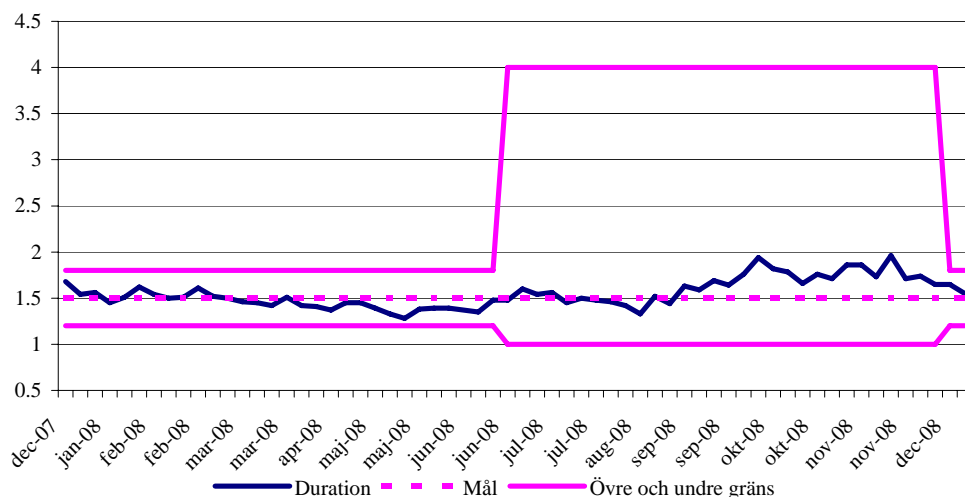
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa nettoskuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramor och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2008-12-31	2008-12-01	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	8,637	8,494	max 30 000
Duration (år)	1.55	1.71	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	30%	17%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	45%	32%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	4,368	4,117	min 2 500

I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 mdr kronor ska, i enlighet med finanspolicy, riskmandat i form av målduration och maximal andel ränterespektive kapitalförfall inom ett år inte anses begränsande.

Diagram 2: Nettoportföljens duration (år)

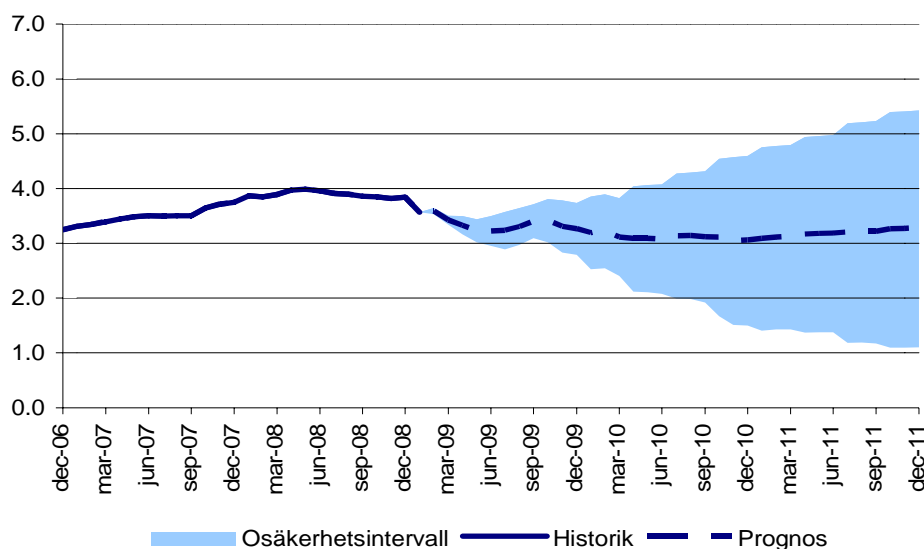


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelsetervall inte anses begränsande.

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 238.8 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 253.9 mnkr. Känsligheten är därmed 15.1 mnk

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jan-09	3.86	3.86	3.86
feb-09	3.59	3.59	3.59
mar-09	3.61	3.66	3.55
apr-09	3.44	3.52	3.36
maj-09	3.35	3.52	3.18
jun-09	3.25	3.46	3.04
jul-09	3.24	3.51	2.97
aug-09	3.25	3.60	2.91
sep-09	3.32	3.66	2.99
okt-09	3.43	3.73	3.12
nov-09	3.43	3.82	3.04
dec-09	3.33	3.80	2.85
jan-10	3.29	3.76	2.81
feb-10	3.21	3.88	2.55
mar-10	3.24	3.91	2.56
apr-10	3.14	3.84	2.42
maj-10	3.11	4.06	2.14
jun-10	3.11	4.08	2.13
jul-10	3.10	4.09	2.10
aug-10	3.16	4.29	2.01
sep-10	3.16	4.31	2.00
okt-10	3.14	4.33	1.94
nov-10	3.13	4.56	1.69
dec-10	3.07	4.59	1.53
jan-11	3.08	4.61	1.52
feb-11	3.11	4.77	1.43
mar-11	3.14	4.80	1.45
apr-11	3.15	4.81	1.45
maj-11	3.19	4.96	1.39
jun-11	3.20	4.97	1.40
jul-11	3.21	4.99	1.40
aug-11	3.22	5.21	1.20
sep-11	3.24	5.23	1.21
okt-11	3.24	5.25	1.19
nov-11	3.29	5.41	1.12
dec-11	3.29	5.43	1.12
jan-12	3.30	5.44	1.12

Marknadskommentarer

Internationellt

2008 blev ur ett ekonomiskt perspektiv ett mycket dramatiskt år. Det som började som ett problem i den allra svagaste delen av USA:s husmarknad (s.k. subprimelån) spred sig och växte i ofattbar styrka för att slutligen påverka hela den globala ekonomin i form av en kreditkris och en efterföljande eskalerande ekonomisk kris.

Under 2008 fick världen därmed överraskande bevittna ett exceptionellt snabbt stopp i den globala tillväxten. Den amerikanska dollarn och den svenska kronan noterade bottenrekord. Oljepriset steg kraftigt för att sedan falla dramatiskt under andra halvan av året. Världens börser visade på mycket stora rörelser och då främst nedåt, vilket resulterade i stora börsnedgångar under året. Enorma finanspolitiska stimulanspaket har sjuösatts och kraftiga räntesänkningar har genomförts av centralbanker världen över. Unika räddningsoperationer riktade till enskilda institut och bilindustrin samt generell för finanssektorn har genomförts.

Utsikterna för 2009 är mycket utmanande; recessionen är här och frågan är hur starka deflationskrafterna blir. Som motkraft finns en nollräntepolitik, enorma statsfinansiella paket och ytterligare insatser för att stödja kreditförsörjningen. Återhämtning i både konjunktur och förtroende kommer troligtvis att ta tid dels på grund av allmänt negativa krafter, dels på grund av att det tar tid innan åtgärder kan verkställas samt tid innan de ger effekt.

Under december fortsatte marknadsräntorna ner efter sänkningar från flera centralbanker. USA sänkte sin styrränta till i praktiken noll procent och den japanska centralbanken till 0,1 procent. Den europeiska centralbanken, ECB, gjorde i början på december en sänkning på 0,75 procent till 2,5 procent. Den 8 januari sänkte Bank of England (BoE) sin styrränta med 0,5 procentenheter ned till 1,5 procent. För att motverka konjunkturavmattningen förväntar sig nu marknadens aktörer att ytterligare räntesänkningar kommer från de centralbanker som har ränteutrymme kvar i början av 2009. ECB har också i ett uttalande sagt att en lättnad i penningpolitiken kan vara motiverad. ECB:s nästa penningpolitiska möte är den 15 januari.

Den amerikanska ekonomin ser fortsatt dystert ut. Andelen arbetslösa fortsätter att öka, fallet på bostadsmarknaden likaså. Prognoser över den viktiga julhandeln i USA från Mastercard/Spending Pulse signalerar att julhandeln i USA inte verkar kunna hjälpa upp detaljhandelsstatistiken för december.

Lika mörkt är det i Japan där statistik visar att exporten föll hela 27 procent på årsbasis i november p.g.a. en stark yen och en minskad efterfrågan från omvärlden. Kollapsen i exportindustrin sker samtidigt som ekonomin redan hamnat i en ny recession och kraven på mer drastiska åtgärder blir allt större. Japan har återgått till en nollräntepolitik och flera stimulanspaket skall genomföras.

I Europa är bilden densamma med vikande efterfrågan inom de flesta viktiga segment och stigande arbetslöshet som följd. Tyskland rapporterar om att ett andra stimulanspaket värt uppemot EUR 50 mdr kommer att sjuösättas.

De globala aktiemarknaderna har haft ett av sina mörkaste år någonsin. Det globala borsindexet *World MSCI* har under december ökat med 3 procent men från årsskiftet redovisar samma index en nedgång på sammanlagt 42 procent.

Under december försvagades den amerikanska dollarn något mot kronan och avslutade månaden och därmed året på 7,81 kronor. För helåret 2008 har dock dollarn stärkts med 21 procent mot den svenska kronan. Även Euron har stärkts mot kronan med 6 procent under december och avslutade månaden och året på 10,92 kronor. För helåret 2008 har Euron stärkts med 16 procent. Under december nådde Euron upp till 11,19 kronor, men sjönk sedan tillbaka mot slutet av månaden. Det kan noteras att det brittiska pundet och Euron i slutet av december nästan varit i paritet mot den svenska kronan, vilket är rekord sedan Euron lanserades för 10 år sedan.

Oljepriset (Brent) har under december fortsatt att falla. Den främsta förklaringen är inbromsningen i den globala konjunkturen, vilket resulterat i att efterfrågan på olja inklusive bensin minskat. Oroligheterna i Mellanöstern under december har endast marginellt påverkat oljepriset. Under december föll oljepriset med 25 procent och avslutade månaden på 36 dollar/fat. Sedan toppnoteringen i juli på över 140 dollar/fat har oljepriset fallit med hela 75 procent. Under 2008 har oljepriset sammanlagt fallit med 62 procent.

Sverige

Under december kom ytterligare en sänkning av reporäntan, denna gång med 1,75 procentenheter ned till en reporänta på 2 procent. Marknadens aktörer förväntar sig ytterligare sänkningar framåt sommaren 2009 ned till en reporänta kring 1-1,5 procent. Riksbanken har dock inte gett några signaler som ger stöd åt denna uppfattning.

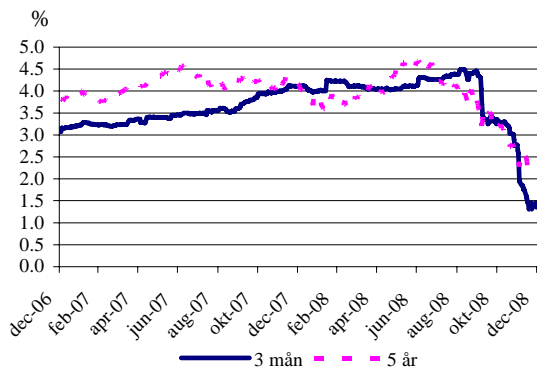
Den svenska KPI-siffran för december visade på en kraftig nedgång i inflationen och föll mer än vad marknadens aktörer hade förväntat sig. Decembersiffran visade på -1,3 procent mot förväntat -0,5 procent. Detta motsvarade en inflation på 0,9 procent på årsbasis, mot förväntat 1,8 procent. Orsaken till den låga inflationen var lägre räntekostnader för egnahem, lägre energikostnader samt lägre priser på kläder och bensin.

Finansdepartementets presenterade den 16 december en ny prognos för den svenska ekonomin. Prognosen visar på dystra konjunkturutsikter för svensk ekonomi framöver med fallande BNP under nästa år, stigande arbetslöshet och underskott i de offentliga finanserna under både 2009 och 2010. För att hantera nedgången i ekonomin kommer regeringen att prioritera åtgärder som ska minska störningar i det finansiella systemet. Detta förväntas i sin tur leda till ökad penningpolitisk effektivitet. Även stimulansåtgärder som bidrar till att förbättra ekonomins funktionssätt på lång sikt ska prioriteras. Samtidigt betonades vikten av att tillfälliga åtgärder inom t.ex. arbetsmarknadspolitiken snabbt avvecklas när den ekonomiska återhämtningen väl börjar.

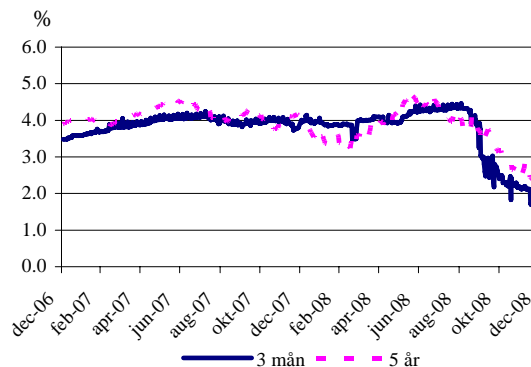
Konjunkturinstitutet (KI) presenterade i slutet av december en prognos över den ekonomiska utvecklingen framöver i Sverige och i omvärlden. Prognosen visar att den globala konjunkturedgången och finanskrisen kommer att få stora effekter på den reala ekonomin i Sverige. KI räknar med att BNP sjunker med närmare 1 procent 2009 och konjunkturedgången fortsätter 2010. Därtill förväntas arbetslösheten att kraftigt öka under de kommande två åren och att antalet sysselsatta minskar med ca 135 000 personer. KI räknar även med att regeringen kommer att föreslå ytterligare finanspolitiska åtgärder samt att Riksbanken sänker reporäntan till 1 procent. KI tror dock att konjunkturen, trots den expansiva ekonomiska politiken, kommer att nå botten först i slutet av 2010. OECD räknar i sin tur med att Sverige kommer att ha nolltillväxt nästa år och en gradvis stigande arbetslöshet upp mot 8 procent 2010. Andra bedömare på marknaden tror på arbetslöshetsnivåer upp mot 10 procent under 2010.

Stockholmsbörsen har haft sitt sämsta år någonsin, vilket innebär att även de riktigt dåliga åren på 1930-talet därmed har överträffats. Börsens breda index *OMX - Stockholm Stock Exchange* uppvisade denna månad en uppgång på 3,6 procent. För 2008 redovisar samma index en nedgång på hela 42 procent.

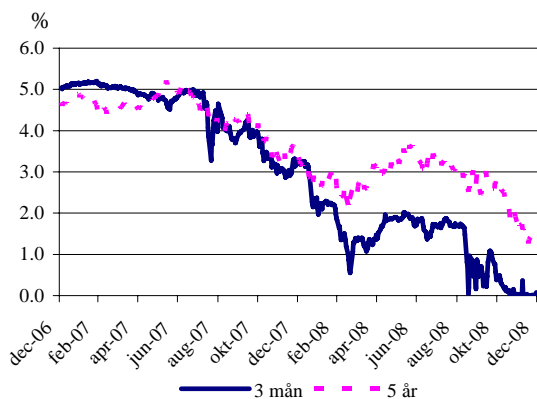
Svenska statsräntor



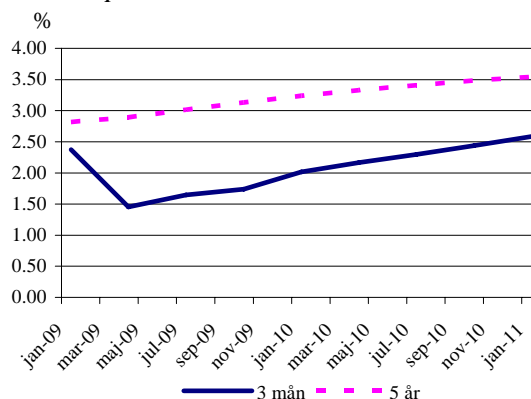
Europeiska statsräntor



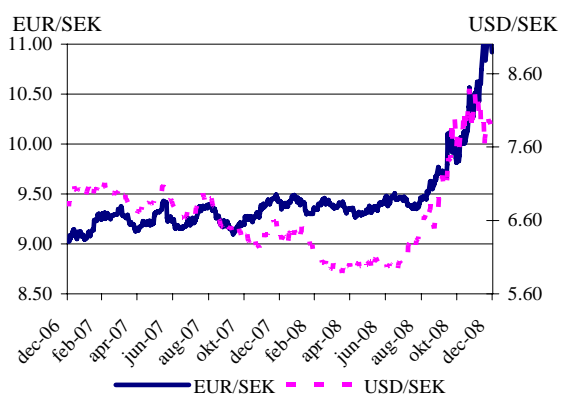
Amerikanska statsräntor



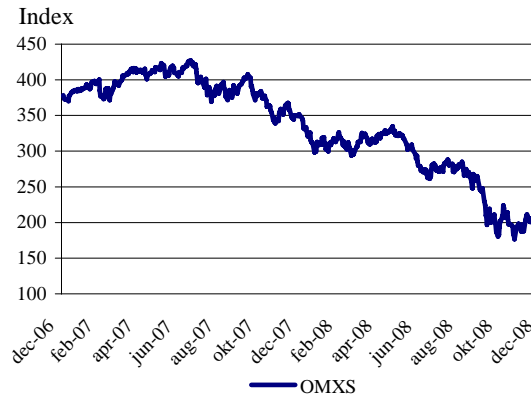
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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