

Finansiell månadsrapport

Svenska Bostäder

augusti 2009

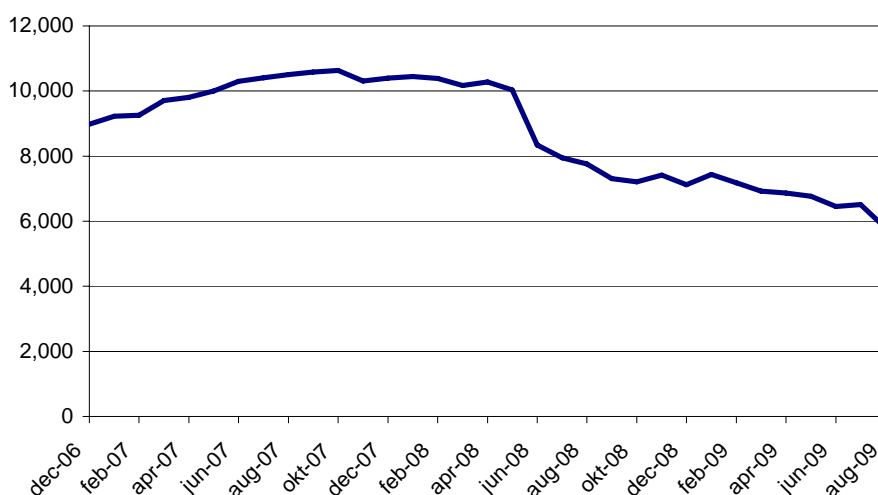
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 5 796 mnkr. Det är en minskning med 720 mnkr sedan förra månaden, och 55% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3.41%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2009-08-31	2009-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5,796	6,516	10,500	55%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

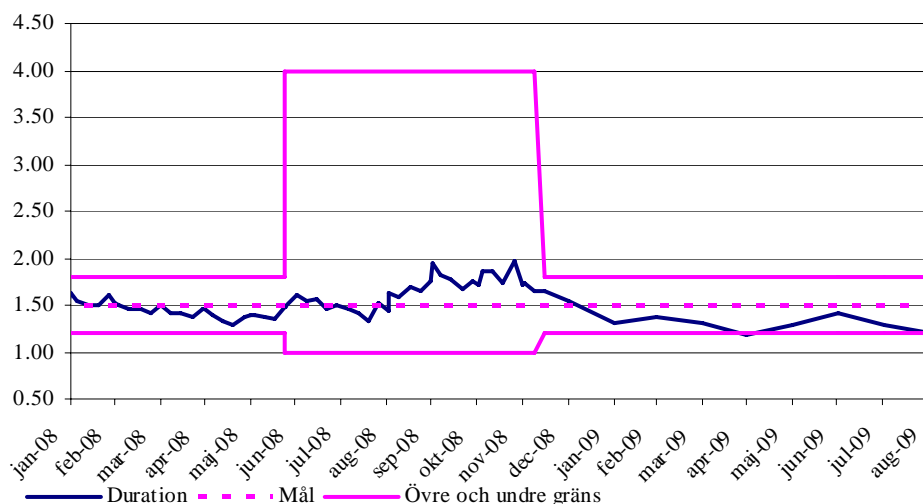
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa nettoskuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2009-08-31	2009-07-31	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	10,062	9,938	max 30 000
Duration (år)	1.21	1.29	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	40%	39%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	49%	49%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	4,088	4,141	min 2 500

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

Diagram 2: Nettoportföljens duration (år)

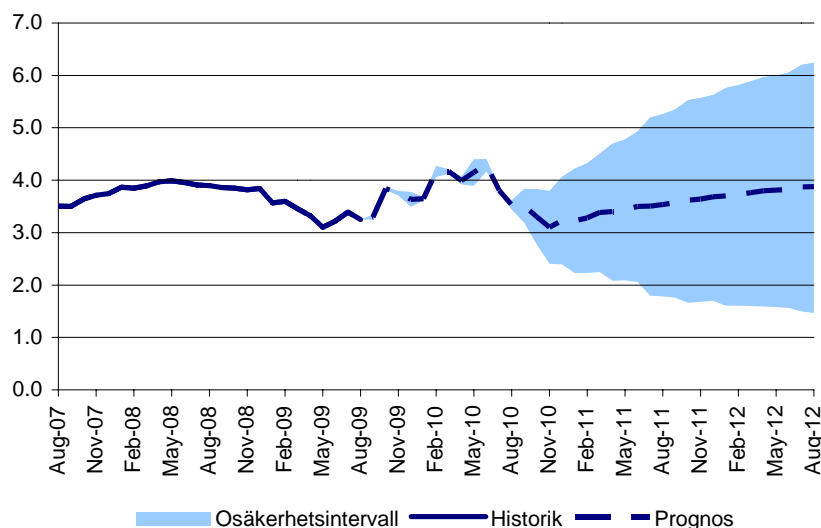


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolycyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelsetervall inte anses begränsande.

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 terminräntor). Osäkerhetsintervallet är framräknat utifrån hur väl implicita terminräntor 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 218.2 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 222.4 mnkr. Känsligheten är därmed 4.2 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
sep-09	3.27	3.27	3.27
okt-09	3.31	3.35	3.27
nov-09	3.86	3.89	3.83
dec-09	3.77	3.81	3.73
jan-10	3.65	3.79	3.51
feb-10	3.66	3.70	3.63
mar-10	4.19	4.29	4.08
apr-10	4.18	4.23	4.14
maj-10	4.01	4.08	3.94
jun-10	4.16	4.42	3.91
jul-10	4.30	4.42	4.18
aug-10	3.82	3.84	3.80
sep-10	3.55	3.64	3.46
okt-10	3.53	3.85	3.21
nov-10	3.32	3.85	2.79
dec-10	3.12	3.81	2.43
jan-11	3.25	4.08	2.41
feb-11	3.25	4.24	2.25
mar-11	3.30	4.34	2.25
apr-11	3.41	4.53	2.27
maj-11	3.42	4.72	2.10
jun-11	3.46	4.80	2.11
jul-11	3.52	4.95	2.08
aug-11	3.53	5.22	1.82
sep-11	3.56	5.28	1.81
okt-11	3.59	5.37	1.78
nov-11	3.63	5.55	1.68
dec-11	3.66	5.59	1.70
jan-12	3.70	5.65	1.72
feb-12	3.72	5.78	1.62
mar-12	3.75	5.83	1.63
apr-12	3.78	5.91	1.62
maj-12	3.82	5.98	1.61
jun-12	3.83	6.02	1.60
jul-12	3.85	6.07	1.58
aug-12	3.89	6.22	1.52
sep-12	3.90	6.26	1.49

Marknadskommentarer

Internationellt

Tongångarna är nu helt annorlunda från i våras. Statistik som inkommit visar på att en återhämtning kan väntas under hösten. Den mycket expansiva och synkroniserade politik som förts runt om i världen under det senaste året har gett effekt. En oro är dock om världens ekonomier är tillräckligt starka att stå på egna ben när den expansiva politiken så småningom börjar dras tillbaka. Även stigande råvarupriser är ett orosmoment för återhämtningen. Hur och i vilken takt de olika länderna tar sig ur krisen kommer att variera och bland annat bero på med vilka förutsättningar länderna gick in i krisen. De ekonomier som haft en alltför snabb kreditillväxt kommer att återhämta sig långsammare än andra. Kina och andra tillväxtekonomier i Asien ligger redan i framkant och kommer att vara viktiga i den globala återhämtningen.

I USA slutade recessionen rent statistiskt försommaren 2009. Företagen har blivit mycket mer optimistiska om framtiden vilket är en viktig drivkraft för återhämtningen. Det amerikanska inköpschefsindexet, som är en viktig barometer för storföretag inom tillverkningsindustrin, började stärkas redan i januari och var i juli nästan tillbaka på den neutrala nivån, där lika många tror på expansion som på kontraktion. Dock är småföretagare fortfarande relativt pessimistiska. En anledning är att storföretagen har lättare att få ny finansiering. Signaler tyder på att BNP för tredje kvartalet i år kommer att växa, vilket är första gången sedan andra kvartalet 2008. Till skillnad från tidigare recessioner, så är det nu utrikeshandeln och stigande offentliga utgifter som kommer att driva återhämtningen medan hushållen fortsatt är mycket pressade av hög skuldsättning, låga huspriser och ökande arbetslöshet. FED fortsatte i augusti signalera att de kommer att låta styrräntan ligga kvar på 0-0,25 procent under en lång period framöver.

EMU-områdets ekonomier visar tecken på att växa under tredje kvartalet i år och recessionen ser därmed ut att kunna upphöra tidigare än befarats. Tyskland väntas bli Europas draglok ur krisen då exportsektorn och tillverkningsindustrin redan nu ger styrkebesked. Samtidigt har hushållen byggt upp ett historiskt högt sparande på drygt 15 procent av disponibel inkomst. Lägre inflation och lägre ränteutgifter har dock understött konsumtionen men merparten av konsumtionsökningen under det andra kvartalet ser ut att hänga samman med de mycket framgångsrika skrotbilsprogrammen i många EMU-länder. Det finns mycket ledig kapacitet vilket medför att det kommer att dröja innan investeringarna tar fart. Den europeiska centralbanken (ECB) höll vid sitt möte den 3 september räntan kvar på 1 procent i avvaktan på tydligare signaler om en uthållig återhämtning.

I Storbritannien har tecken syns som visar att den brittiska exporten börjar stabiliseras. Stämningen på de finansiella marknaderna har blivit mer positiva och bankernas möjlighet att hitta finansiering har förbättrats men bedöms fortfarande vara mycket ömtålig. Hushållens och företagens sentiment har stigit om än från väldigt låga nivåer. Bank of England höll i augusti kvar sin styrränta på 0,5 procent vid sitt senaste penningpolitiska möte. Dessutom valde man att tillföra ytterligare likviditet till banksystemet genom köp av värdepapper .

Det globala börsindexet World MSCI steg under augusti med drygt 8 procent. Sedan årsskiftet visar samma index en uppgång med nästan 18 procent.

Under augusti stärktes kronan mot den amerikanska dollarn med nästan 1 procent jämfört med juli månads utgång. Månaden avslutades på 7,12 kronor. Sedan årsskiftet har kronan stärkts mot dollarn med knappt 9 procent. Mot euron har kronan stärkts marginellt under månaden

och avslutade augusti på 10,20 kronor. Sedan årsskiftet har kronan stärkts mot euron med drygt 6 procent .

Oljepriset (Brent) föll i augusti med drygt 1 procent och stannade på nivån 69 dollar/fat. Sedan årsskiftet har oljepriset nästan fördubblats (ca 91 procent).

Sverige

Den svenska ekonomin drabbades hårt av nedgången i global efterfrågan, men visar tecken redan nu på god återhämtning. Den expansiva finanspolitiken motsvarar ca 1,5 procent av BNP i år och bedöms uppgå till cirka 1 procent av BNP nästa år. Till den särskilt expansiva miljön i Sverige hör också börskurserna och växelkursen. Den kraftiga börsuppgången i år stärker hushållens balansräkning och underlättar för företagen att skaffa kapital.

Konjunkturinstitutet (KI) meddelar i sin senaste analys från augusti att BNP har slutat falla och tillväxten 2010 väntas bli 1,5 procent och 2011 2,9 procent. Under våren och sommaren har statistik och andra indikatorer visat att fallet i efterfrågan har stannat av. Det kraftiga exportfallet har bromsats upp och företagen väntar sig nu en ökning av orderingsgången. Uppgången sker dock från väldigt låga nivåer. Under de kommande två åren försämras läget på arbetsmarknaden ytterligare. Under 2011 tror KI att arbetslösheten toppar på 12 procent innan den vänder ner igen.

På Riksbankens möte den 3 september beslutades att lämna reporäntan oförändrad på 0,25 procent för att bidra till en stabil återhämtning. Riksbanken menade att tecknen på en vändning i konjunkturen har blivit allt tydligare men att återhämtningen sker från en låg nivå. Reporäntan väntas, enligt Riksbanken, ligga kvar på denna låga nivå under det kommande året. Dessutom gjordes bedömningen att kompletterande åtgärder fortfarande behövs för att penningpolitiken ska få avsedd effekt. Det beslutades därför att tillföra ytterligare 100 miljarder genom ett 12 månaders lån till fast ränta till banker.

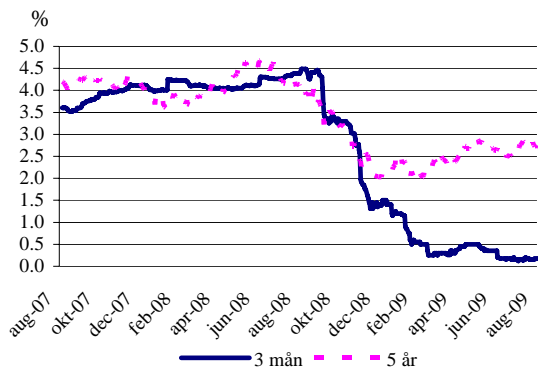
Juli månads arbetsmarknadsstatistik gav vid första anblicken en splittrad bild av arbetsmarknadsläget. Arbetslösheten kom in på 7,9 procent vilket var något lägre än marknadens förväntningar. Orsaken till det var dock en utbudseffekt. Arbetskraften föll oväntat med en hel procent och fler personer än vanligt har alltså stått utanför den reguljära arbetsmarknaden den här sommaren. Trenden över personer som lämnar arbetskraften är illavarslande stark. I juli ökade antalet personer utanför arbetskraften med 7 procent i årstakt vilket är en historiskt sett en mycket hög siffra. I augusti var preliminärt 5 300 personer berörda av varsel om uppsägning (drygt 4 000 under hela augusti 2008).

Detaljhandelns försäljning för juli ökade med hela 5 procent jämfört med samma månad föregående år och sällanköpshandeln ökade med 8,7 procent, vilket med bred marginal överträffade marknadens förväntningar om en total försäljningsökning kring 3 procent.

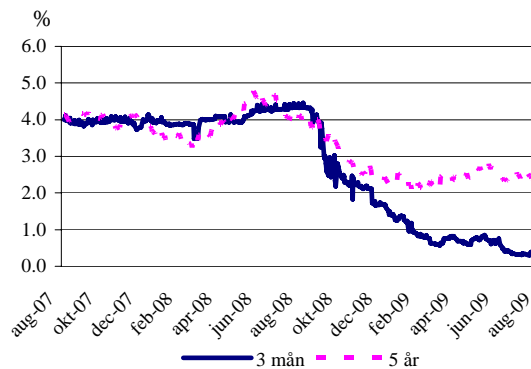
Producentpriserna steg med 0,7 procent från juni till juli, vilket var mer än väntade 0,3 procent. I årstakt steg producentpriserna med 0,9 procent (väntat 0,5 procent). Importpriserna steg i genomsnitt med 1,5 procent från juni till juli. Prisuppgången i producentledet var bred.

Börsens breda index OMX - Stockholm Stock Exchange fortsatte sommarens trend uppåt och steg i augusti med 3 procent. Sedan årsskiftet har samma index haft en uppgång med drygt 36 procent.

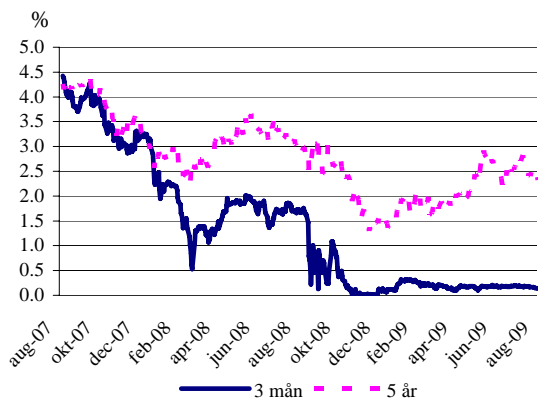
Svenska statsräntor



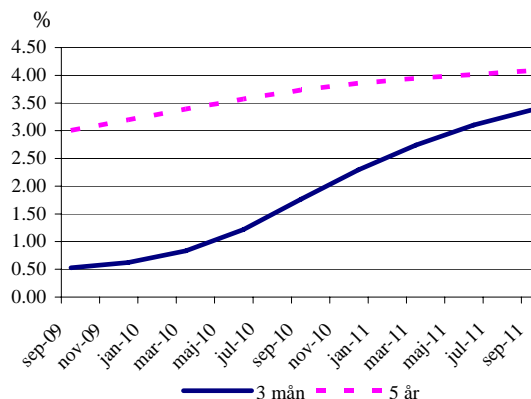
Europeiska statsräntor



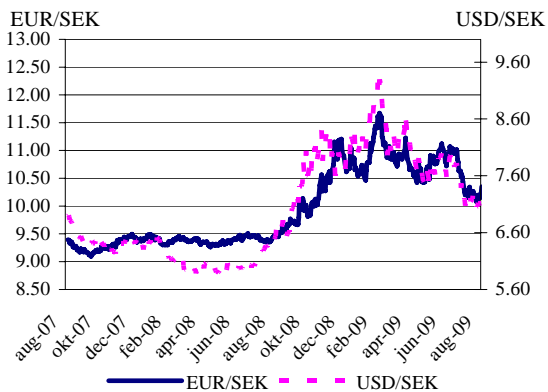
Amerikanska statsräntor



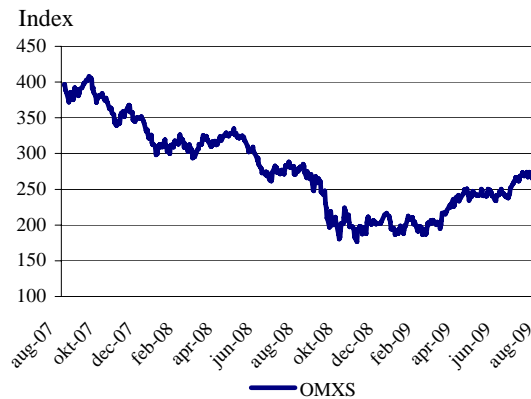
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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