

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2009

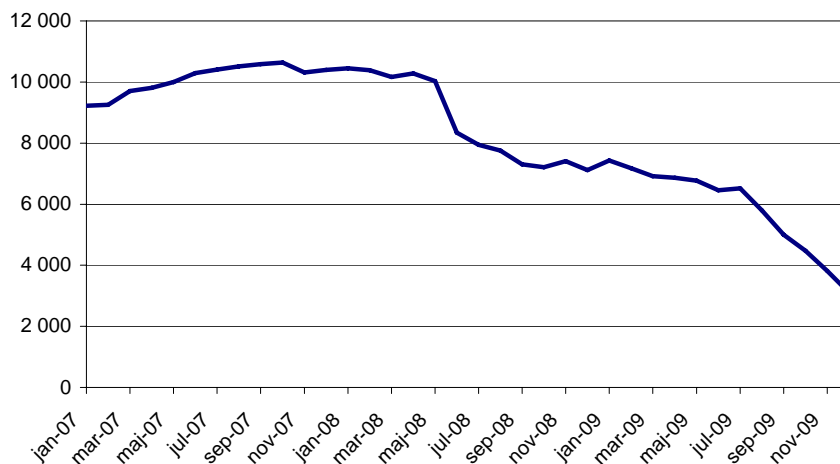
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 3 102 mnkr och stadens borgensåtagande var 146 mnkr för bolaget. Den totala skulden minskade således med 713 mnkr sedan förra månaden, och 41% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3,54%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2009-12-31	2009-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	3 102	3 815	8 000	
Borgensåtagande	146	146		
Totalt	3 248	3 961	8 000	41%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

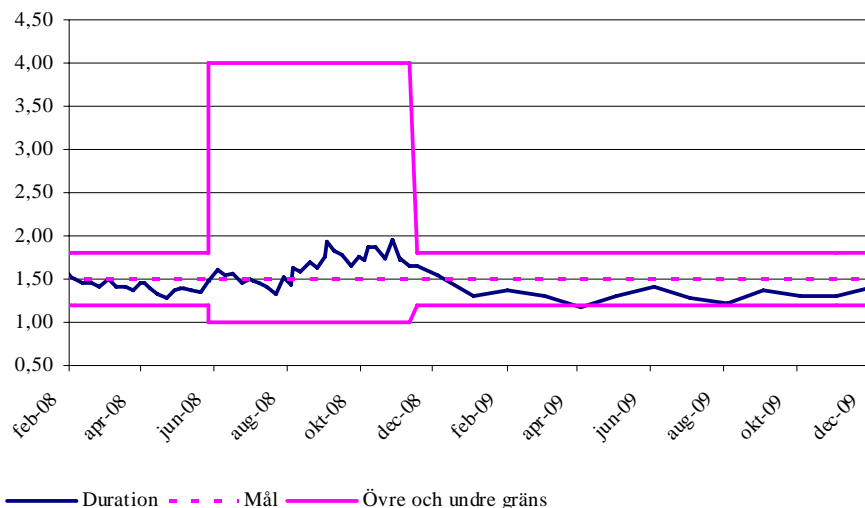
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa nettoskuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2009-12-31	2009-11-30	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	6 309	7 850	max 30 000
Duration (år)	1,42	1,31	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	35%	42%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	51%	54%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	4 119	4 186	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)

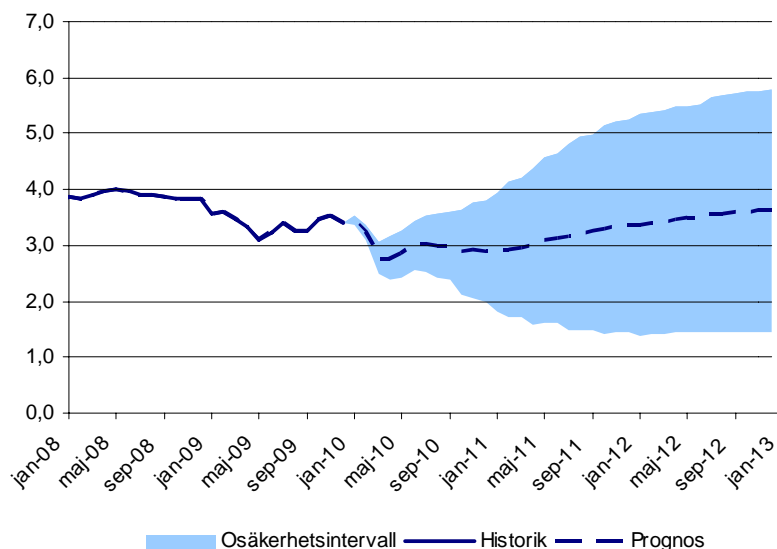


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelsetervall inte anses begränsande.

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 92,5 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 105,2 mnkr. Känsligheten är därmed 12,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jan-10	3,42	3,42	3,42
feb-10	3,47	3,55	3,39
mar-10	3,25	3,39	3,11
apr-10	2,79	3,08	2,50
maj-10	2,79	3,17	2,41
jun-10	2,87	3,29	2,44
jul-10	3,01	3,44	2,58
aug-10	3,06	3,56	2,55
sep-10	3,01	3,59	2,43
okt-10	3,01	3,61	2,41
nov-10	2,90	3,67	2,13
dec-10	2,94	3,80	2,08
jan-11	2,91	3,82	1,99
feb-11	2,91	3,97	1,85
mar-11	2,96	4,17	1,74
apr-11	3,00	4,23	1,74
maj-11	3,01	4,40	1,60
jun-11	3,13	4,61	1,62
jul-11	3,16	4,66	1,63
aug-11	3,18	4,85	1,49
sep-11	3,25	4,97	1,51
okt-11	3,27	5,01	1,50
nov-11	3,32	5,16	1,44
dec-11	3,36	5,23	1,46
jan-12	3,38	5,27	1,46
feb-12	3,40	5,36	1,40
mar-12	3,43	5,40	1,42
apr-12	3,46	5,43	1,44
maj-12	3,50	5,49	1,46
jun-12	3,51	5,52	1,47
jul-12	3,53	5,55	1,48
aug-12	3,58	5,67	1,45
sep-12	3,60	5,70	1,45
okt-12	3,61	5,73	1,46
nov-12	3,64	5,76	1,47
dec-12	3,65	5,78	1,46

Marknadskommentarer

Internationellt

2009 blev ett år av återhämtning efter den djupa och globala finansiella krisen som eskalerade under 2008. Synen på hur den finansiella marknaden kommer att utvecklas under 2010 är splittrad hos finansmarknadens aktörer. Utsikterna för världsekonomin fortsätter att se ganska bra ut, men ännu visar få börsbolag på ökad försäljning och stora statliga åtgärder stödjer fortfarande finansmarknaden. Den stora frågan för 2010 blir därför hur världens banker, företag och investerare klarar av effekterna av den finansiella krisen samt hur långsam återhämtningen blir. Även frågan om när världens centralbanker och stater kan börja dra tillbaka alla stödåtgärder utan att det ger negativa effekter på utvecklingen på den finansiella marknaden består.

Det första decenniet på 2000-talet har inneburit både uppgång och nedgång och stora förändringar har skett på världens finansiella marknader. Bland annat har Dagens Industri (DI) noterat att stora förändringar skett i fördelningen av världens samlade börsvärde under de senaste 10 åren. I början av 2000-talet fanns ca 75 procent av börsvärdet i USA, Japan, Storbritannien och Tyskland. Idag utgör denna siffra knappt 50 procent, där USA står för huvuddelen av minskningen från 54 till 33 procent. I stället har de så kallade Bric-länderna (Brasilien, Ryssland, Indien och Kina) under 2000-talets första decennium ökat sin andel av världens samlade börsvärde, från en låg andel till 18 procent. Enligt DI har stigande råvarupriser, men framför allt tillväxten i Kina, bidragit till denna utveckling.

Den amerikanska styrräntan på 0,25 procent kommer enligt Federal Reserve Bank (FED) inte höjas förrän FED ser tydliga tecken på att resursutnyttjandet i ekonomin ökar, att det underliggande inflationstrycket stiger samt att inflationsförväntningarna stiger. Enligt FED krävs det positiva signaler från både kreditmarknaden och arbetsmarknaden för att återhämtningen i ekonomin ska kunna fortsätta och för att tillväxten ska bli varaktig.

Bank for International Settlement (BIS) oroar sig för att resursläget i världen överskattas av stater och centralbanker, varför de stora globala stimulansåtgärderna istället kan lägga grunden till kraftigt stigande inflation. Denna oro har dock ännu inte fått fäste då många centralbanker ännu anser att det fortfarande finns mycket lediga resurser, vilket innebär att det finns utrymme för produktionen att öka ordentligt utan att investeringar krävs samtidigt som arbetsmarknaden fortfarande kämpar med hög arbetslöshet. Inte heller penningmängden har ökat i någon större utsträckning, trots den globala ultralätta penningpolitiken. Detta anses av centralbankerna sammantaget minska risken för ett ökat inflationstryck.

Centralbankerna i Storbritannien (Bank of England) och inom EMU (Europeiska centralbanken) låter fortsatt sina styrräntor ligga kvar på 0,5 respektive 1 procent.

Det globala börsindexet World MSCI steg under december med knappt 2 procent. Sedan årsskiftet visar samma index en uppgång med drygt 25 procent.

Under december försvagades kronan mot den amerikanska dollarn med nästan 19 öre. Månaden avslutades på 7,16 kronor. Sedan årsskiftet har kronan stärkts mot dollarn med drygt 8 procent. Under månaden stärktes kronan mot euron med knappt 23 öre och avslutade december på 10,24 kronor. Sedan årsskiftet har kronan stärkts mot euron med drygt 6 procent.

Oljepriset (Brent) var i stort sett oförändrat under december och avslutade månaden på drygt 78 dollar/fat. Under 2009 har oljepriset sammantaget stigit med drygt 116 procent.

Sverige

Bedömningarna av utvecklingen för den svenska ekonomin för 2010 går kraftigt isär mellan prognosmakarna på den finansiella marknaden och sträcker sig mellan en BNP-tillväxt på 0,7 till 2,8 procent. En skillnad som bland annat finns mellan den mest positiva och mest negativa BNP-prognosen är synen på den svenska exporten. I den mest positiva BNP-prognosen förväntas Sverige att öka sin export när väl världshandeln åter kommer igång, medan den mest negativa BNP-prognosen räknar med att Sverige istället kommer att tappa marknadsandelar framöver. Snittet bland aktörerna (totalt 20 aktörer och däribland de svenska storbankerna, Konjunkturinstitutet, OECD, IMF, etc.) är en tillväxt på 2,1 procent under 2010.

Framtidstron inom industrin i Sverige är nu den högsta sedan hösten 2007 och mätningar avseende synen på industrikonjunkturen (PMI) har för sjunde månaden i rad hamnat över brytpunkten för tillväxt. Den förbättrade efterfrågan är dock av inhemsk karaktär, då orderläget från exportmarknaderna försämrats.

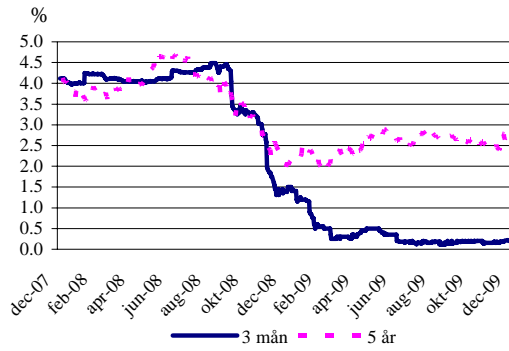
Riksbanken är fortsatt mjuk i sin ton kring ränteutsikterna, men direktionen är enligt sitt senaste protokoll fortsatt splittrad avseende tidpunkten för en räntehöjning. Riksbankens styrränta (reporäntan) är 0,25 procent. Reporäntan väntas enligt Riksbanken ligga kvar på denna låga nivå fram till hösten 2010 för att därefter höjas mot mer normala nivåer.

Riksbankschefen Stefan Ingves efterlyser i en debattartikel en tydligare rollfördelning mellan Riksbanken och Finansinspektionen vad gäller översynen av stabiliteten i det finansiella systemet. Riksbankens utgångspunkt är att Sverige fortsatt behöver en låg ränta för att klara inflationsmålet och stödja återhämtningen i ekonomin. Riksbanken frågar vem som ska avgöra om kreditgivningen till bostadssektorn skapar risker och när det är dags att sänka belåningsgrad och öka krav på amortering. Om Riksbanken inte får gehör för sina frågor kommer detta enligt SEB sannolikt leda till högre räntenivåer.

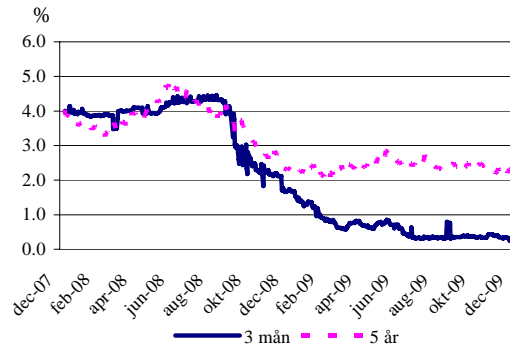
Preliminär statistik över antalet varslade personer i december ökade med 1 700 personer till drygt 6 400 personer jämfört med november. Den relativa arbetslösheten uppgick i november 2009 till 8,0 procent av arbetskraften vilket är en ökning med 1,8 procentenheter jämfört med samma månad föregående år (2008).

Börsens breda index OMX - Stockholm Stock Exchange steg under december med nästan 2 procent. Sedan årsskiftet har samma index haft en uppgång med nästan 47 procent.

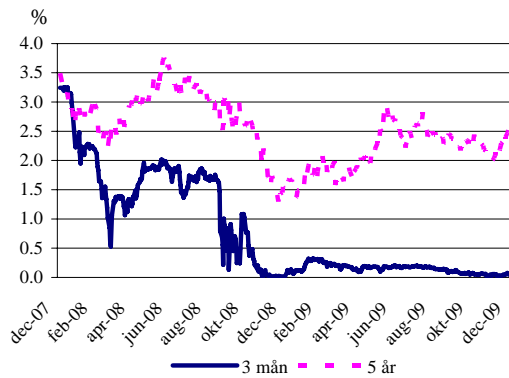
Svenska statsräntor



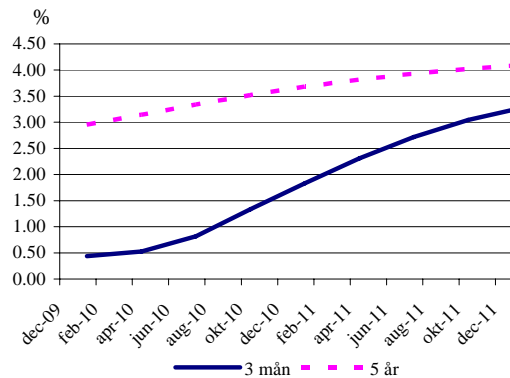
Europeiska statsräntor



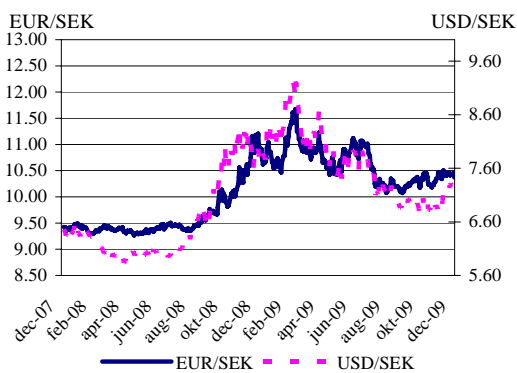
Amerikanska statsräntor



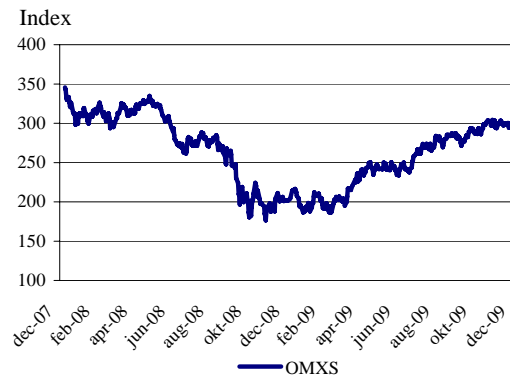
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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