

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2010

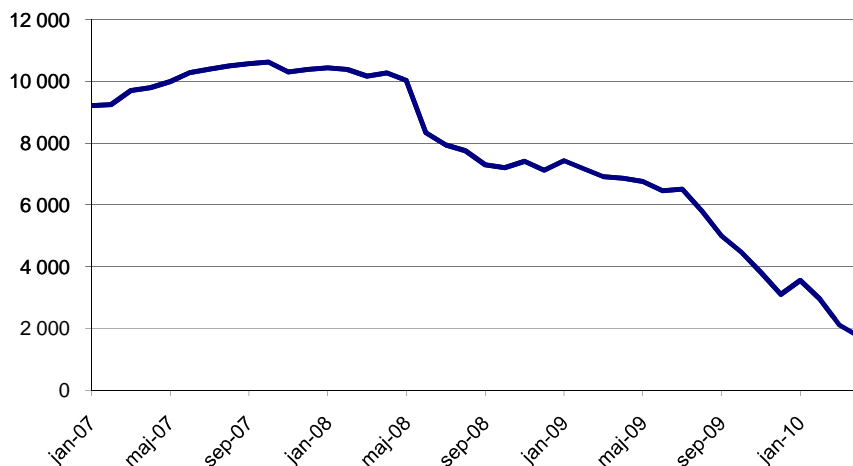
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 1 726 mnkr och stadens borgensåtagande var 23 mnkr för bolaget. Den totala skulden minskade således med 380 mnkr sedan förra månaden, och 22% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,68%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2010-04-30	2010-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	1 726	2 106	8 000	
Borgensåtagande	23	23		
Totalt	1 749	2 129	8 000	22%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

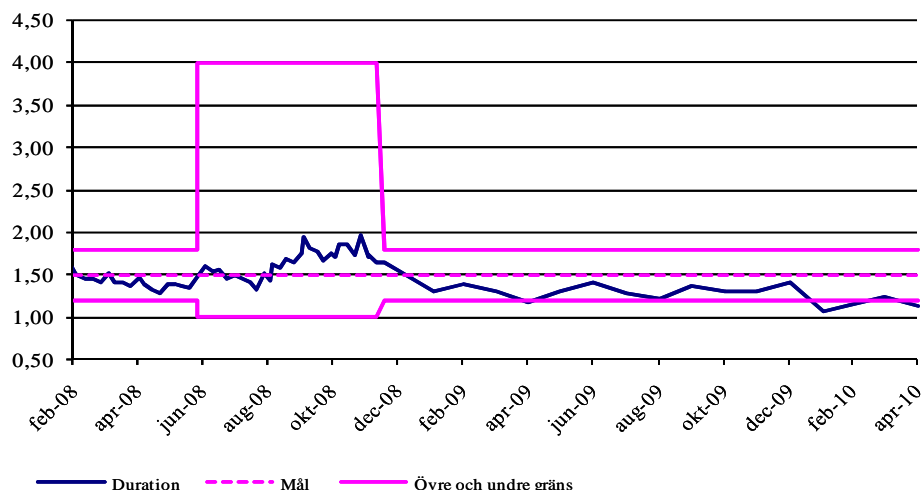
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2010-04-30	2010-03-31	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	6 402	6 185	max 30 000
Duration (år)	1,13	1,24	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	44%	42%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	56%	58%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	2 500	2 500	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)

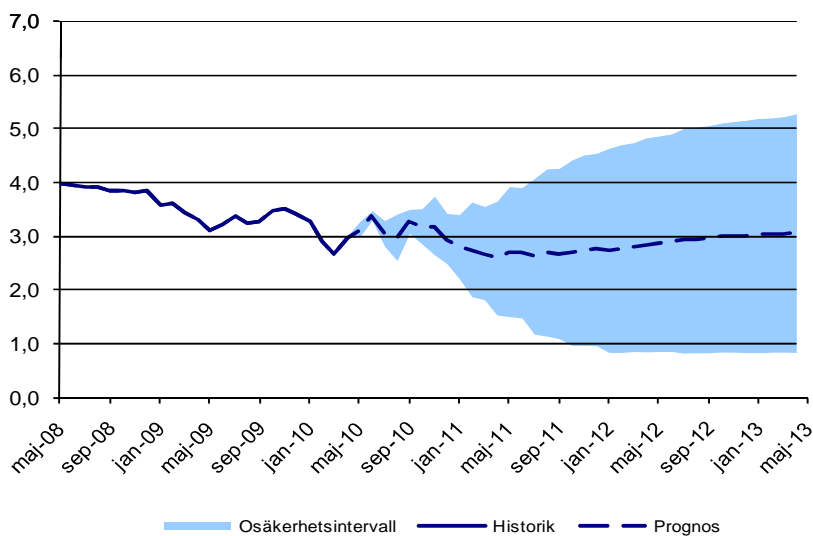


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelsetervall inte anses begränsande.

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 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 51,5 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 58 mnkr. Känsligheten är därmed 6,5 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
maj-10	3,00	3,00	3,00
jun-10	3,13	3,27	3,00
jul-10	3,39	3,48	3,31
aug-10	3,06	3,29	2,83
sep-10	2,99	3,41	2,57
okt-10	3,28	3,50	3,07
nov-10	3,19	3,51	2,87
dec-10	3,21	3,74	2,67
jan-11	2,97	3,42	2,51
feb-11	2,82	3,41	2,23
mar-11	2,77	3,63	1,90
apr-11	2,70	3,56	1,84
maj-11	2,61	3,65	1,56
jun-11	2,73	3,92	1,53
jul-11	2,71	3,91	1,51
aug-11	2,65	4,07	1,20
sep-11	2,72	4,25	1,16
okt-11	2,70	4,26	1,12
nov-11	2,72	4,42	0,99
dec-11	2,77	4,51	1,00
jan-12	2,78	4,54	0,99
feb-12	2,77	4,64	0,86
mar-12	2,80	4,70	0,86
apr-12	2,83	4,74	0,88
maj-12	2,87	4,83	0,87
jun-12	2,89	4,87	0,88
jul-12	2,91	4,90	0,89
aug-12	2,95	5,01	0,85
sep-12	2,96	5,03	0,86
okt-12	2,98	5,06	0,86
nov-12	3,01	5,11	0,87
dec-12	3,02	5,13	0,87
jan-13	3,03	5,16	0,87
feb-13	3,05	5,19	0,86
mar-13	3,06	5,20	0,87
apr-13	3,07	5,23	0,87

Marknadskommentarer

	Internationellt
Global återhämtning	<p>Trots stor oro i Europa avseende Greklands och övriga PIIGS-länders skuldproblematik växer den globala återhämtningen i styrka. Asien agerar inte längre ensamt draglok. Återhämtningen blir allt tydligare även på andra håll. Råvaruländer som Australien, Brasilien och Kanada visar redan idag en betydande tillväxt. Detta sprids vidare till USA och så sakteliga även till Europa.</p> <p>USA och Europa brottas emellertid med stora obalanser och vissa länder har betydande strukturella problem. Det betyder att när de expansiva stimulanserna måste dras tillbaka, medför det en mer återhållsam tillväxt. Samtidigt sker en översyn av regleringen på finansmarknaderna som kan komma dämpa tillväxten. År 2011 väntas därför bli ett svagare år än 2010. Det innebär sannolikt att centralbankerna kommer att gå försiktigt fram och räntorna väntas därför toppa på lägre nivåer än i normala cykler.</p>
Oro i PIIGS-länder fortsätter – sänkt kreditbetyg för flera länder	<p>Oron i Grekland orsakad av Greklands dåliga statsfinanser och problem att finansiera sig, har fortsatt under april och ledde till en nedgradering av Greklands kreditbetyg till skräpstatus. Även Spanien och Portugal nedgraderades, men inte till en så låg nivå. Läget är mycket allvarligt och IMF och EU har kommit med ett stort stödpaket Grekland.</p>
FED behåller styrräntan oförändrad	<p>Vid sitt möte i mars konstaterade FED att den ekonomiska aktiviteten har fortsatt att förbättras, men att ökningstakten i tillväxten sannolikt kommer att vara låg en lång tid framöver. FED beslöt därmed att hålla styrräntan oförändrad och betonar att den kommer att vara på låga nivåer under en lång tid framöver.</p>
Oförändrad styrränta England och Europa	<p>Styrräntan i Storbritannien och EMU ligger kvar på 0,5 respektive 1,0 procent.</p>
Världsindex oförändrat	<p>Det globala börsindexet World MSCI var i stort sett oförändrat (-0,16 procent) under april. Sedan årsskiftet har samma index stigit med 2,6 procent.</p>
Kronan svagare mot dollarn men starkare mot euron	<p>Under mars försvagades kronan marginellt (4 öre) mot den amerikanska dollarn. Månaden avslutades på 7,24 kronor. Sedan årsskiftet har kronan försvagats mot dollarn med 8 öre (1 procent). Mot euron däremot har kronan stärkts (11 öre) under månaden och avslutade mars på 9,63 kronor. Sedan årsskiftet har kronan förstärkts med 61 öre (6 procent).</p>
Oljepriset	<p>Oljepriset (Brent) steg kraftigt under april med hela 8 procent och avslutade månaden på drygt 86 dollar/fat. Sedan årsskiftet har oljepriset stigit med drygt 10 procent</p>

Sverige

Riksbanksbeslut
oförändrad styrränta

Riksbanken beslutade vid sitt senaste penningpolitiska möte den 20 april att hålla styrräntan oförändrad. Dessutom beslöts att inte förändra reporäntebanan. För att stödja produktion och sysselsättning samt för att uppfylla inflationsmålet bedömer Riksbankens direktion att räntan behöver vara kvar på en låg nivå, för att framöver successivt gå mot en mer normal penningpolitik. Prognosen är att reporäntan börjar höjas från och med sommaren eller tidig höst. Till normaliseringen av penningpolitiken hör också att de tre lån till fast ränta som gavs ut under 2009 förfaller.

God ekonomisk
utveckling

Riksbanken anser att återhämtningen i världsekonomin fortsätter och att orderingången stiger, vilket pekar på en vändning i svensk export. Samtidigt leder den låga räntan och en expansiv finanspolitik till att konsumtionen fortsätter att stiga framöver. Därmed finns också förutsättningar för att investeringarna börjar växa. Utlåningen till företagen har minskat samtidigt som utlåningen till hushållen har ökat i snabb takt. Sysselsättningen har börjat öka och arbetslösheten slutat stiga, vilket tyder på att utvecklingen på arbetsmarknaden har vänt. Dock är arbetslösheten fortfarande på en hög nivå och det gör att lönerna ökar relativt långsamt framöver. Tillsammans med en högre produktivitet och en starkare krona bidrar det till att inflationstrycket blir förhållandevis lågt de kommande åren. Den underliggande inflationen väntas vara nära 2 procent mot slutet av prognosperioden.

Konjunktur-
barometer

Konjunkturinstitutets barometerindikator har minskat något de senaste två månaderna, efter att ha stigit 36 enheter från april 2009 till februari i år. Mellan mars och april föll barometerindikatorn tillbaka. Den ligger dock fortfarande på en nivå som signalerar att stämningläget bland företag och hushåll är starkare än normalt.

Bra börsutveckling

Börsens breda index OMX - Stockholm Stock Exchange uppvisade en uppgång under april med 2,6 procent. Uppgången sedan årsskiftet är hela 11 procent.

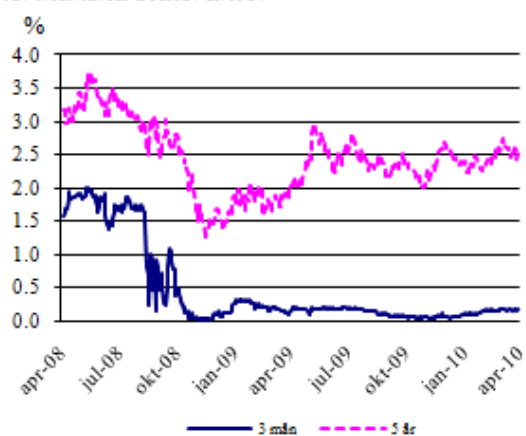
Svenska statsräntor



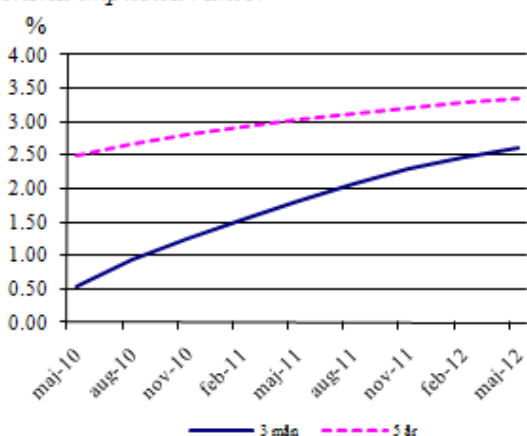
Europeiska statsräntor



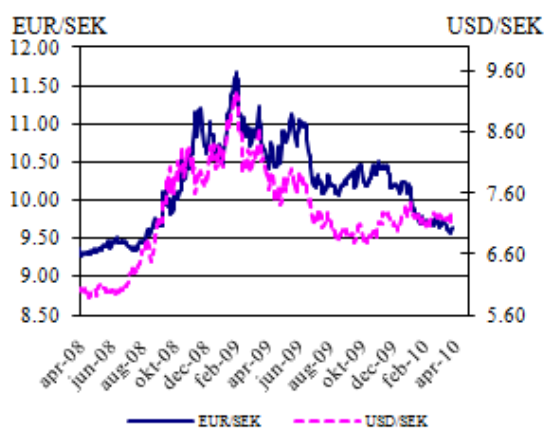
Amerikanska statsräntor



Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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