

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2010

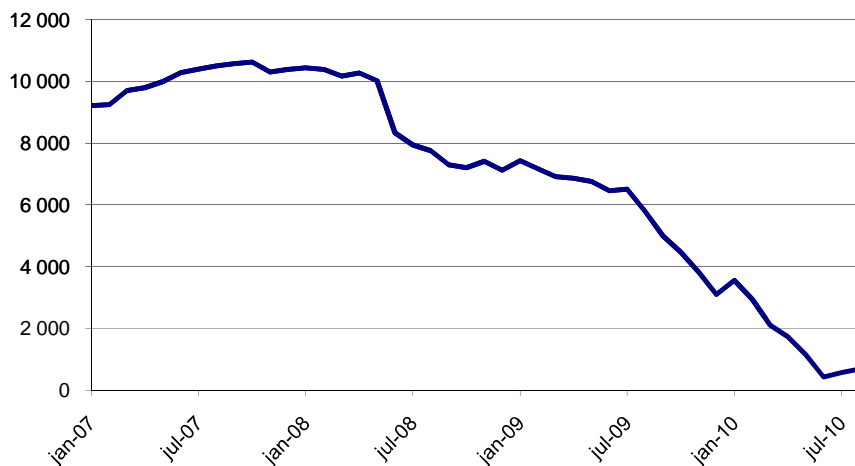
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 680 mnkr och stadens borgensåtagande var 23 mnkr för bolaget. Den totala skulden ökade således med 110 mnkr sedan förra månaden, och 9% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3,85%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2010-08-31	2010-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	680	570	8 000	
Borgensåtagande	23	23		
Totalt	703	593	8 000	9%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

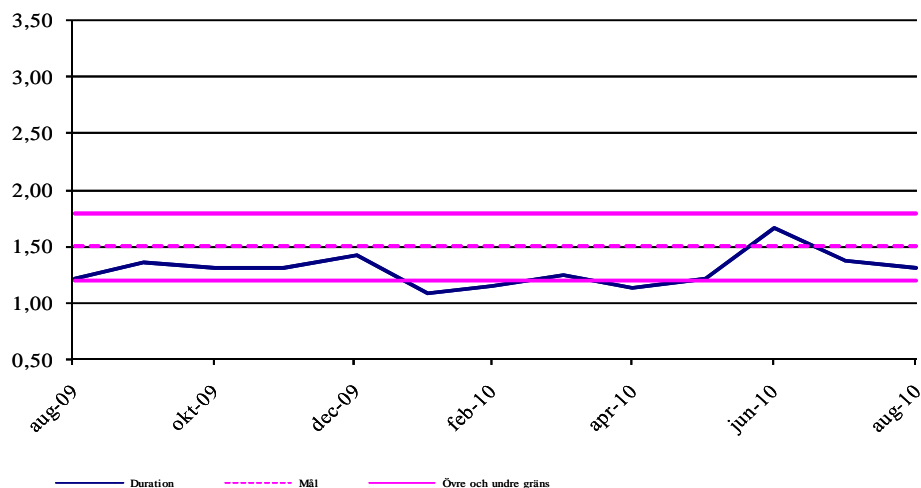
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2010-08-31	2010-07-31	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	3 743	3 849	max 30 000
Duration (år)	1,31	1,37	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	32%	33%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	58%	58%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	5 500	5 500	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)

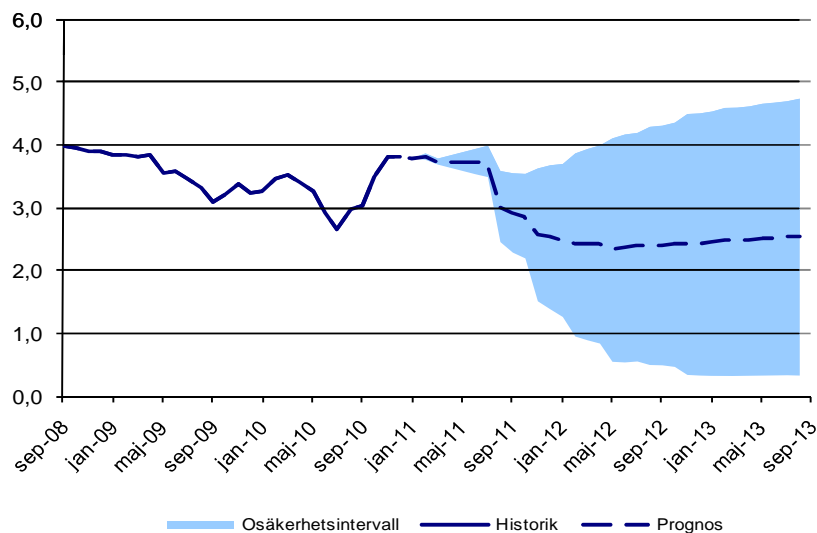


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandati i form av målduration inklusive avvikelsetervall inte anses begränsande.

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 23,1 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 25,2 mnkr. Känsligheten är därmed 2,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
sep-10	3,84	3,84	3,84
okt-10	3,81	3,81	3,81
nov-10	3,83	3,88	3,78
dec-10	3,76	3,81	3,71
jan-11	3,76	3,86	3,66
feb-11	3,76	3,91	3,61
mar-11	3,76	3,96	3,56
apr-11	3,76	4,01	3,51
maj-11	3,04	3,61	2,47
jun-11	2,94	3,57	2,31
jul-11	2,89	3,56	2,22
aug-11	2,60	3,64	1,54
sep-11	2,56	3,70	1,41
okt-11	2,51	3,72	1,29
nov-11	2,44	3,88	0,98
dec-11	2,45	3,96	0,91
jan-12	2,45	4,01	0,86
feb-12	2,36	4,12	0,58
mar-12	2,39	4,18	0,57
apr-12	2,41	4,21	0,58
maj-12	2,43	4,31	0,52
jun-12	2,44	4,32	0,52
jul-12	2,45	4,37	0,49
aug-12	2,46	4,51	0,37
sep-12	2,46	4,52	0,36
okt-12	2,47	4,55	0,35
nov-12	2,50	4,61	0,35
dec-12	2,50	4,61	0,35
jan-13	2,51	4,63	0,35
feb-13	2,54	4,67	0,36
mar-13	2,55	4,69	0,36
apr-13	2,56	4,71	0,36
maj-13	2,58	4,75	0,36
jun-13	2,58	4,76	0,37
jul-13	2,57	4,81	0,28
aug-13	2,58	4,84	0,27

Marknadskommentarer

Fortsatt global konjunkturoro, med ökat fokus på USA

Något bättre återhämtning i Europa

Historiskt låga globala långräntor

Långsammare återhämtning i USA

Begränsat politiskt handlingsutrymme

Oförändrad styrränta i EMU

Skuldsättningen hot mot återhämtning

IMF pekar ut länder med skuldproblem

Kina bromsar, Japan stimulerar

Internationellt

De finansiella problemen i USA och i många europeiska länder utgör fortfarande en oro för den globala konjunkturen. Oron har dock flyttat sig mer mot USA och landets tydliga inbromsning i återhämtningen. I Europa ser tillväxten för närvarande bättre ut, bland annat beroende på Tysklands ökade export. Tillväxtländerna anses fortfarande vara en viktig drivkraft för den globala ekonomin, även om Kina bromsar in något framöver. Börshumöret påverkades negativt under augusti bland annat på grund av oron för en svagare makrouvecklighet i USA.

De globala 10-åriga obligationsräntorna ligger idag på historiskt låga nivåer, vilket tyder på att aktörerna på räntemarknaden räknar med en lång period med fortsatt extremt låga styrräntor i bland annat USA. En utmaning för världens centralbanker framöver handlar om att utvärdera hur verkningfull räntepolitiken egentligen är och om en långvarig lågräntemiljö kan skapa framtida problem och obalanser.

Den amerikanska centralbanken (FED) har meddelat att de ser ökade nedåtrisker i återhämtningen och att FED därför kommer fortsätta att stimulera ekonomin. Samtidigt är det finans- och penningpolitiska handlingsutrymmet begränsat, vilket är ett stort problem när tillväxten tappar fart och inflationen ligger på oroväckande låga nivåer. Styrräntan i USA är oförändrad på 0,25 procent. USA:s BNP steg efter revidering med 1,6 procent i årstakt under det andra kvartalet 2010. Fortfarande kvarstår problemen på bostads- och arbetsmarknaden.

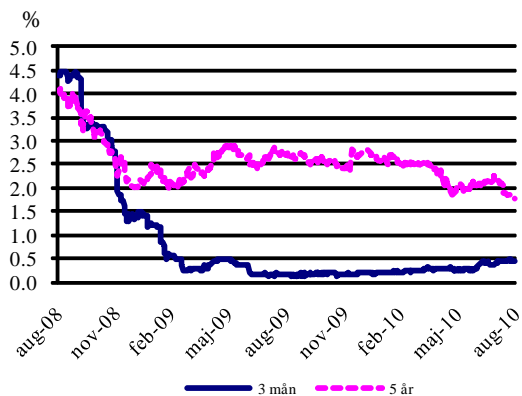
Den europeiska centralbanken (ECB) behöll återigen sin styrränta på 1 procent vid sitt senaste penningpolitiska möte. ECB menar att styrräntan ligger på en lämplig nivå utifrån dagens ekonomiska miljö och hänvisar till att tillväxten fortsatt kommer vara måttlig i Euroområdet, samtidigt som den stora skuldsättningen anses utgöra det största hotet mot återhämtningen.

Internationella valutafonden (IMF) lyfter i sin senaste rapport fram Grekland, Portugal, Italien och Japan som de länder som fortsatt har sårbara statsfinanser. IMF ser även ökade problem hos Irland, USA, Storbritannien och Spanien. IMF anser att recessionen har förvärrat skuldproblematiken, men att även ländernas stimulanspaket har en liten del av skuldökningen.

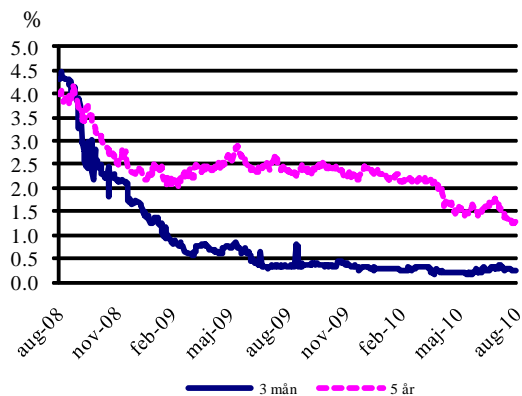
I Kina fortsätter inbromsningen av ekonomin, som ett resultat av de monetära åtstramningsåtgärder som genomfördes under hösten 2009. Japan stimulerar i stället sin ekonomi genom att utöka utlåningen till bankerna på motsvarande 850 mdr kronor.

Kronan svagare mot dollarn, oförändrad mot euron	Under augusti försvagades kronan mot den amerikanska dollarn med drygt 2 procent och månaden avslutades på 7,38 kronor. Sedan årsskiftet har kronan försvagats med 3 procent mot dollarn. Mot euron har kronan i stort sett varit oförändrad under månaden och avslutade augusti på 9,36 kronor. Sedan årsskiftet har kronan förstärkts med 88 öre (ca 8,5 procent).
Oljepriset ned	Oljepriset (Brent) föll med drygt 3 procent under augusti och avslutade månaden på ca 76 dollar/fat. Sedan årsskiftet har oljepriset fallit med knappt 3 procent
Världsindex föll, fortsatt ned sedan årsskiftet	Det globala börsindexet World MSCI (omräknat till svenska kronor) föll med 1,5 procent under augusti. Sedan årsskiftet har samma index fallit med nästan 3,5 procent.
Sverige överraskar positivt	<p>Sverige</p> <p>Sverige har fortsatt att överraska positivt under de senaste månaderna och både hushåll och företag har blivit mer optimistiska om framtiden. Detta har lett till att flertalet prognosmakare reviderat upp sina bedömningar av svensk ekonomi, bland annat finansdepartementet och Konjunkturinstitutet (KI). Osäkerheten kring den globala återhämtningen anses dock öka riskerna för den ekonomiska utvecklingen i Sverige.</p>
Global inbromsning oroar	Finansdepartementet skriver upp sin BNP-prognos för innevarande och nästa år. BNP-tillväxten bedöms nu hamna på 4,5 procent 2010 och på 4 procent 2011. Sysselsättningen förväntas öka samtidigt som arbetslösheten faller undan för undan. Arbetslösheten bedöms bli 8,5 procent 2010 och 8 procent 2011.
Finansdepartementet reviderar upp BNP-prognosen	KI reviderade också upp sin BNP-prognos och räknar nu med en BNP-tillväxt på 4 procent under 2010 och 3,4 procent för 2011-2012. Trots förväntad stark tillväxt anser KI att arbetslösheten kommer att förbli hög de närmaste åren, vilket bland annat anses bero på en förhållandevis stark ökning av arbetskraften. Bedömningen är dock att arbetslösheten långsamt kommer att falla tillbaka.
Riksbanken höjde reporäntan	Riksbanken höjde återigen sin styrränta (reporäntan) med 0,25 procent till 0,75 procent i samband med sitt penningpolitiska möte i början av september. Höjningen var förväntad av marknadens aktörer. Riksbanken fortsätter att signalera att de nu successivt kommer börja höja styrräntan mot mer normala nivåer.
Börsen ned, fortfarande upp sedan årsskiftet	Börsens breda index OMX - Stockholm Stock Exchange föll med 3,3 procent under augusti. Sedan årsskiftet har samma index stigit med 5,6 procent.

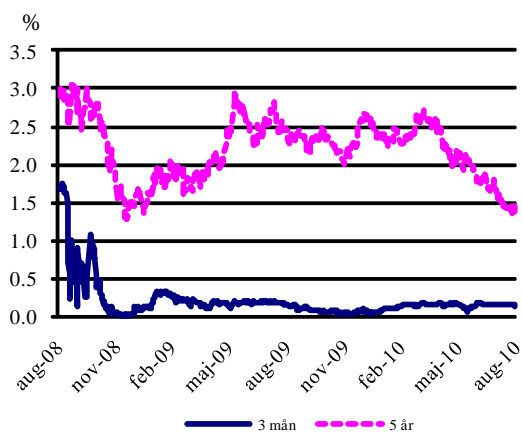
Svenska statsräntor



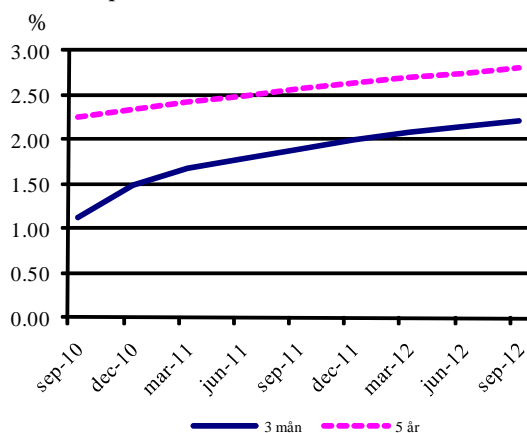
Europeiska statsräntor



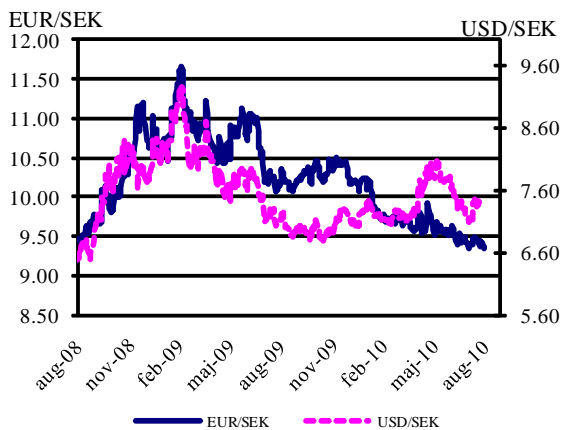
Amerikanska statsräntor



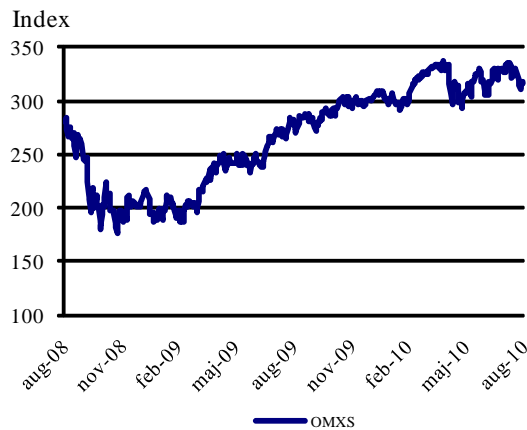
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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