

Lars Brogren

Till styrelsen

Finansiell rapport augusti 2011

Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. För att undvika avvikelser utifrån ett månadsmönster gäller den 8:e varje månad. För att göra det enkelt får alla bolag samma ränta. Modellen innebär att bolagets skuldportfölj inte längre kommer att ha någon duration. Men i praktiken blir de "kopia" av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens (nu $1,5 \pm 0,3$ år).

Låneskulden uppgår per augusti månad till 454 mkr (118) med en aktuell ränta på 3,29 % (3,01). Durationen uppgår till 1,10 år (0,59). Förändringen av låneskulden beror på nettoeffekten av en ökad investeringsvolym och fastighetsförsäljningar.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna bilagd finansiell månadsrapport för augusti 2011.

Vällingby den 7 oktober 2011



Pelle Björklund

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2011

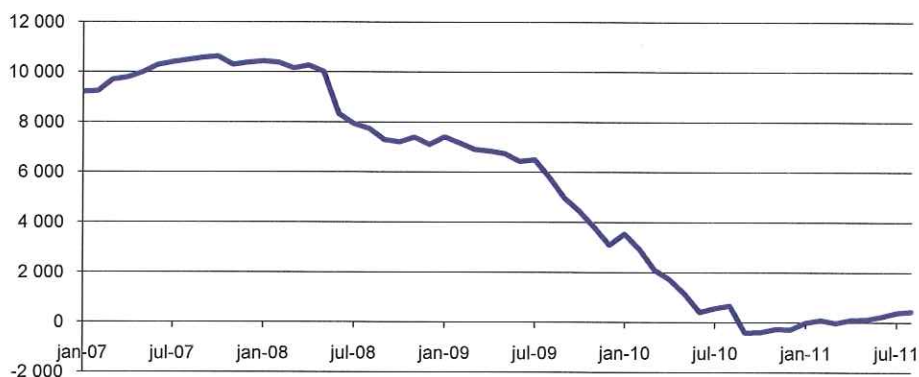
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 454 mnkr och stadens borgensåtagande var 34 mnkr för bolaget. Den totala skulden ökade således med 55 mnkr sedan förra månaden, och 13% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3,29%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2011-08-31	2011-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	454	399	3 900	
Borgensåtagande	34	34		
Totalt	488	433	3 900	13%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

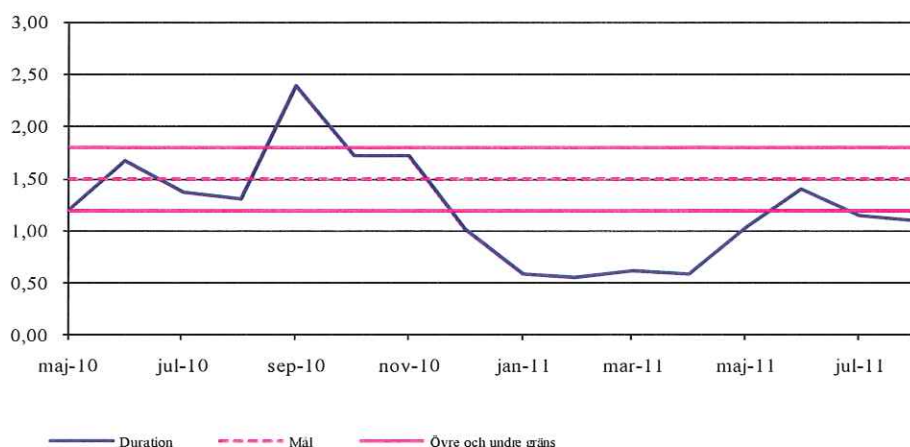
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2011-08-31	2011-07-31	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	9 150	8 925	max 30 000
Duration (år)	1,10	1,15	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	62%	61%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	67%	67%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	5 203	5 454	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 ränte- respektive kapitalförfall inom ett år inte anses begränsande.

Diagram 2: Nettoportföljens duration (år)

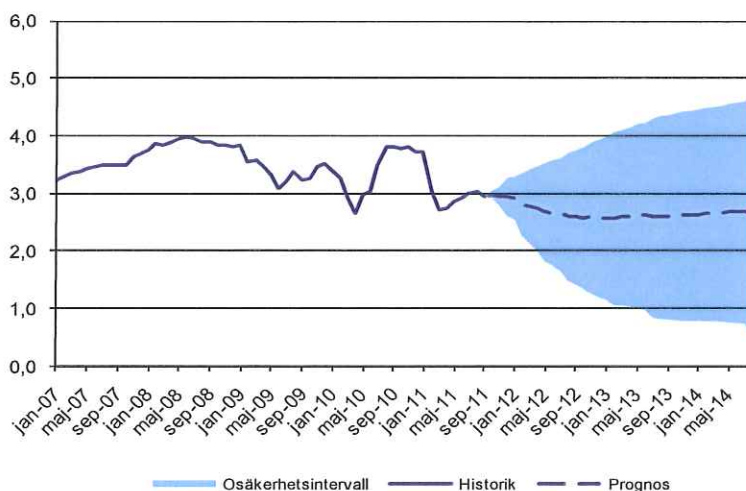


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelseintervall inte anses begränsande.

Prognos för räntan

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 12,6 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 15,1 mnkr. Känsligheten är därmed 2,5 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
sep-11	3,20	3,20	3,20
okt-11	3,21	3,28	3,15
nov-11	3,22	3,38	3,05
dec-11	3,20	3,53	2,86
jan-12	3,19	3,56	2,81
feb-12	3,07	3,62	2,52
mar-12	3,04	3,69	2,38
apr-12	3,00	3,73	2,25
maj-12	2,94	3,80	2,07
jun-12	2,92	3,84	1,99
jul-12	2,90	3,88	1,91
aug-12	2,86	3,97	1,73
sep-12	2,85	4,02	1,67
okt-12	2,84	4,07	1,60
nov-12	2,84	4,15	1,52
dec-12	2,84	4,20	1,46
jan-13	2,84	4,26	1,40
feb-13	2,83	4,33	1,31
mar-13	2,85	4,37	1,31
apr-13	2,86	4,41	1,29
maj-13	2,87	4,48	1,25
jun-13	2,88	4,49	1,24
jul-13	2,84	4,57	1,09
aug-13	2,86	4,62	1,07
sep-13	2,86	4,63	1,06
okt-13	2,87	4,66	1,05
nov-13	2,88	4,70	1,04
dec-13	2,89	4,70	1,04
jan-14	2,90	4,73	1,04
feb-14	2,91	4,76	1,03
mar-14	2,91	4,77	1,03
apr-14	2,93	4,79	1,03
maj-14	2,94	4,83	1,01
jun-14	2,94	4,84	1,00
jul-14	2,95	4,87	0,99
aug-14	2,92	4,97	0,84

Marknadskommentarer

Stor oro på världens
finansiella marknader

Den stora oron som präglade samtliga finansiella marknader under slutet av juli fortsatte under augusti. Fokus har varit på skuldkrisen i Euro-området samt den försvagade tillväxten i USA. Sannolikheten är stor att det blir fortsatt oroligt under hösten eftersom de problem man nu fokuserar på inte har någon snabb lösning. I Sverige har kraftiga nedrevideringar av BNP-tillväxten för främst 2012 genomförts.

Lägre tillväxt i USA
än förväntat

Internationellt

Den senaste statistiken visar att USA:s tillväxt inte ökar i förväntad takt. Arbetslösheten i USA håller sig kvar på ca 9 procent, vilket är högt historiskt sett och får negativa konsekvenser för hushållens efterfrågan. Eftersom de amerikanska hushållen är mycket viktiga för tillväxten gör deras begränsade möjligheter att konsumera att tillväxten i USA och därmed även globalt inte ökar i den takt som tidigare förutspåddes. Den amerikanska bolagssektorn har återhämtat sig bra vilket är positivt för tillväxt och sysselsättning men behovet av budgettåstramningar gör att den offentliga sektorn måste minska sina utgifter för att så småningom få en budget i balans och därmed en statsskuld som inte kontinuerligt växer.

FED behåller
styrräntan på 0,25
procent för att
stimulera ekonomin

Den amerikanska centralbanken FED har försökt stimulera ekonomin genom att utlova fortsatt låg (0.25 procent) styrränta under ytterligare två år samt att följa utvecklingen noga och vara beredd att ta till ytterligare åtgärder om så behövs. FED:s prognoser innehåller en starkare tillväxt under resten av året, vilket gör att BNP-tillväxten nu väntas landa på ca 1,5 procent 2011. Prognosen för 2012 uppgår till ca 1,8 procent. Om dessa prognoser stämmer betyder att det USA inte går in i en recession, vilket vissa befarar, utan att ekonomin växer, om än långsamt. Inköpschefsindex som är en ledande indikator på hur tillväxten kommer att utvecklas stödjer denna tes.

Misstroende mot
Euro-samarbetet

Krisen i Euro-området har eskalerat under augusti. Stora budgetunderskott och statsskulder gör att flertalet länder måste göra stora nedskärningar som ytterligare försvagar tillväxten och skapar politisk oro. Hittills har stödprogram till mindre EMU-länder (Grekland, Irland, Portugal) lyckats avvärja akuta kriser men allt eftersom även de större länderna såsom Spanien och Italien eventuellt kan behöva stödprogram behövs andra långsiktiga lösningar om Euro-samarbetet ska bestå. Vilka dessa åtgärder är och hur de kan genomföras är något politikerna måste komma överens om och få stöd från respektive väljare. Eftersom detta handlar om stora övergripande och svåra beslut kan det ta tid och därför kommer troligtvis oron över Euro-samarbetet att bestå under en längre tid. Även det tidigare otänkbara scenariot, ett uppbrott av EMU-samarbetet på olika sätt diskuteras både av politiker och media. Tillväxten i Euro-området förväntas ligga runt 1 procent de närmaste 3 åren.

Tillväxtländerna växer bra

Problemen i USA och Europa balanseras något av att tillväxtländerna med Kina i spetsen fortfarande uppvisar robusta tillväxttal för BNP i storleksordningen 8-9 procent, vilket gör att den globala tillväxten håller sig på en nivå på 3-4 procent under 2011 och 2012. I tillväxtländerna är det snarare inflationstakten som oroar och som hanteras med bl.a. räntehöjningar.

Nedgång på den globala aktiemarknaden

Det breda globala börsindexet MSCI World, All countries, sjönk med 6,2 procent under augusti omräknat i svenska kronor. Sedan årsskiftet har samma index fallit med 9,5 procent. Oljepriset har rört sig kraftigt under månaden men slutade endast 1 procent upp under månaden på 118 dollar/fat. Sedan årsskiftet har oljepriset stigit med 25 procent. Ett högt oljepris fungerar också dämpande på tillväxten.

Högt oljepris negativt för tillväxten

Tillväxten i Sverige avtar kraftigt under 2012

Sverige

I Sverige har regeringen under månaden justerat ned tillväxtprognoserna rejält, främst för nästa år. Regeringen tror att årets BNP-tillväxt uppgår till 4,3 procent för att sedan falla till 1,3 procent för 2012. För 2013 prognostiserar regeringen en tillväxt på 3,5 procent d.v.s. en snabb återhämtning driven av svenska konsumenter. Marknadens aktörer såväl som KI har även de justerat ned BNP-prognoserna i olika grad för de kommande 3 åren. Skälet till dessa nedrevideringar är inbromsningen i omvärlden, som blivit allt mer uppenbar. Eftersom den svenska ekonomin är liten och exportberoende drabbas Sverige av avmattningen globalt. Senaste inköpschefsindex indikerar detta.

Riksbanken behåller styrräntan på 2 procent

Riksbanken beslöt vid sitt möte den 7 september att hålla reporäntan oförändrad på 2 procent med hänvisning till den osäkerhet om både den svenska och globala ekonomin som nu råder. Riksbankens prognos är att det blir höjningar motsvarande 0,5 procentenheter under 2012 respektive 2013. Detta betyder att reporäntan väntas vara 3 procent i slutet av 2013. Tidigare var ytterligare räntehöjningar i år och kommande år planerade.

Stor nedgång på den svenska aktiemarknaden

Det breda svenska aktieindexet OMXSPI föll under augusti med nästan 11 procent. Sedan årsskiftet är samma index ner 18 procent.

Kronan relativt oförändrad

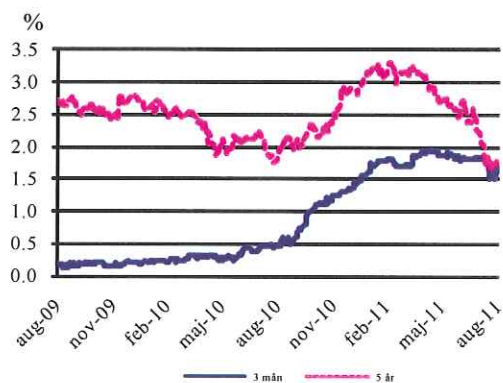
Den svenska kronan avslutade månaden på 6,34 kronor mot den amerikanska dollarn, vilket endast motsvarar 1 procents försvagning sedan starten på månaden. Sedan årsskiftet har kronan stärkts med nästan 6 procent mot dollarn. Likaså var kronan i stort sett oförändrad mot euron under augusti och avslutade månaden på 9,12 kronor. Sedan årsskiftet har kronan försvagats med ca 2 procent mot euron. Under månaden har både dollarn och euron fluktuerat desto mera föranlett av oroligheterna på de finansiella marknaderna.

Historiskt låga långräntor

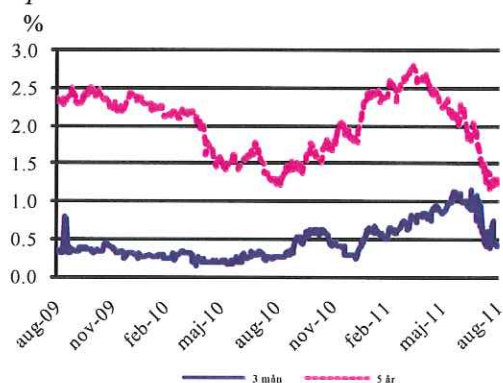
Räntemarknaden som helhet har präglats av kraftigt fallande räntor. Räntenivåerna har nu nått historiskt låga nivåer.

Exempelvis har en svensk 10-årig stadsobligationsränta (nu ca 2 procent) inte varit lägre sedan 1930-talet.

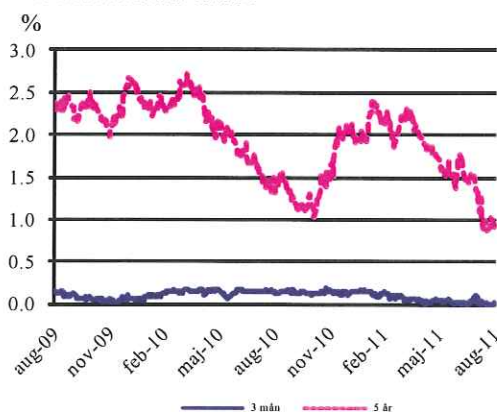
Svenska statsräntor



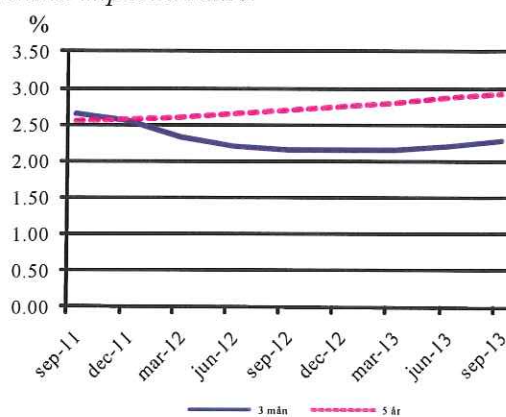
Europeiska statsräntor



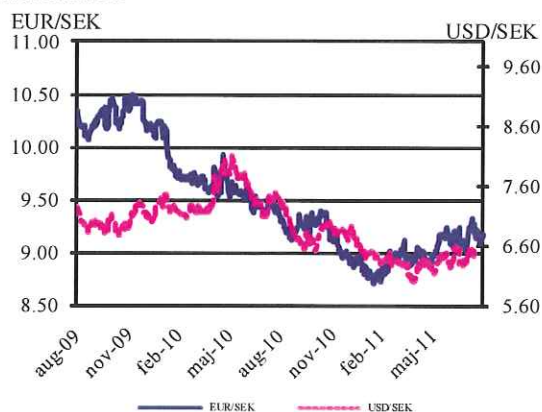
Amerikanska statsräntor



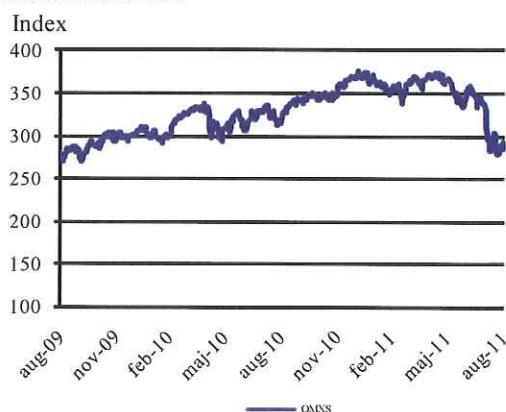
*Svenska implicita räntor**



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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