

Lars Brogren

Till styrelsen

Finansiell rapport december 2011

Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. För att undvika avvikelser utifrån ett månadsmonter 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 december månad till mkr 1 069 (454) med en aktuell ränta på 3,13 % (3,29). Durationen uppgår till 1,90 år (1,10). Förändringen av låneskulden beror på nettoeffekten av en ökad investeringsvolym och fastighetsförsäljningar.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna bilagd finansiell månadsrapport för december 2011.

Vällingby den 27 januari 2012

Pelle Björklund

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2011

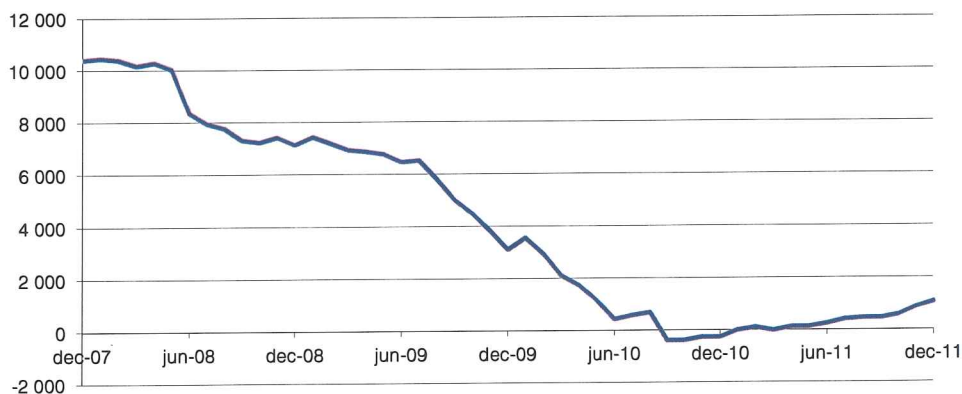
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 1 069 mnkr och stadens borgensåtagande var 34 mnkr för bolaget. Den totala skulden ökade således med 201 mnkr sedan förra månaden, och 22% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3,13%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2011-12-31	2011-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	1 069	868	5 000	
Borgensåtagande	34	34		
Totalt	1 103	902	5 000	22%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

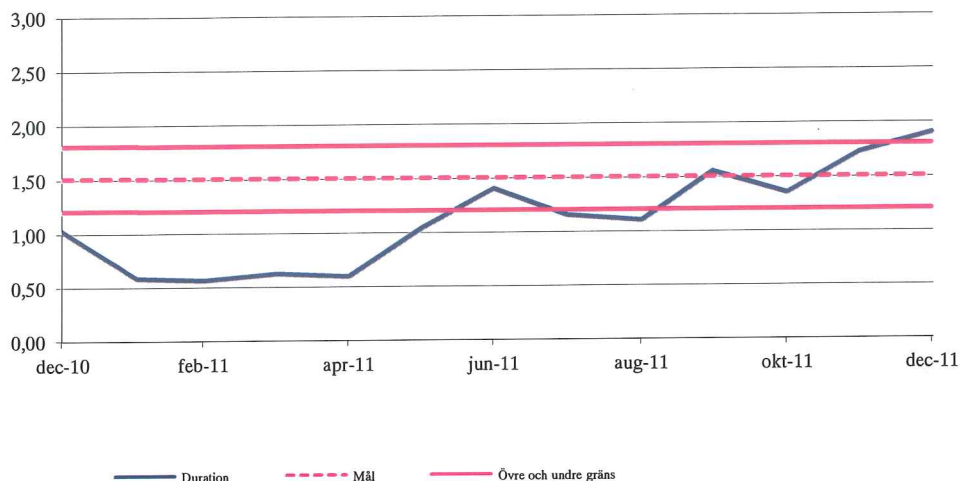
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2011-12-31	2011-11-30	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	10 519	10 696	max 30 000
Duration (år)	1,90	1,72	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	32%	39%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	44%	47%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	6 006	5 457	min 2 500

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

Diagram 2: Nettoportföljens duration (år)

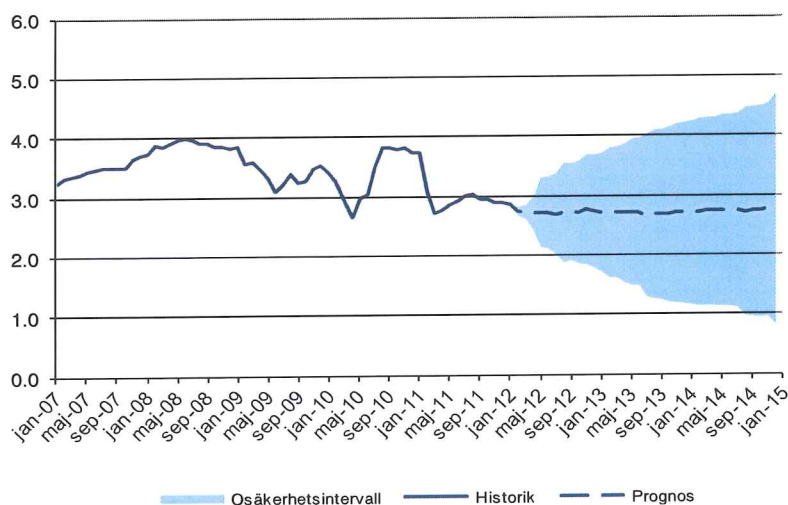


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelsetervall inte anses begränsande.

Prognos för 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 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 28,9 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 34,7 mnkr. Känsligheten är därmed 5,8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jan-12	3,11	3,11	3,11
feb-12	2,98	3,07	2,90
mar-12	2,97	3,09	2,85
apr-12	2,95	3,23	2,67
maj-12	2,97	3,55	2,38
jun-12	2,97	3,57	2,36
jul-12	2,94	3,62	2,26
aug-12	2,96	3,79	2,12
sep-12	2,98	3,79	2,16
okt-12	2,97	3,83	2,10
nov-12	3,01	3,93	2,09
dec-12	2,99	3,93	2,03
jan-13	2,97	3,96	1,96
feb-13	2,96	4,04	1,87
mar-13	2,97	4,07	1,86
apr-13	2,95	4,11	1,79
maj-13	2,97	4,19	1,73
jun-13	2,98	4,21	1,73
jul-13	2,92	4,28	1,54
aug-13	2,93	4,34	1,51
sep-13	2,93	4,35	1,49
okt-13	2,93	4,40	1,45
nov-13	2,95	4,45	1,44
dec-13	2,96	4,46	1,43
jan-14	2,96	4,49	1,41
feb-14	2,97	4,53	1,39
mar-14	2,98	4,54	1,40
apr-14	2,98	4,55	1,39
maj-14	3,00	4,59	1,38
jun-14	3,00	4,60	1,38
jul-14	3,00	4,61	1,36
aug-14	2,98	4,70	1,22
sep-14	2,98	4,72	1,21
okt-14	2,98	4,74	1,19
nov-14	3,01	4,77	1,21
dec-14	3,02	4,93	1,07
jan-15	3,02	4,94	1,06

Marknadskommentarer

Under december har EU-ländernas ledare försökt att få till ett finanspolitiskt mer integrerat Europa. Det finns dock en risk för att man har lyckats skapa en spricka mellan euroländer och övriga EU. Den svenska ekonomin, som klarat sig relativt bra så här långt, står enligt Konjunkturinstitutet inför en ordentlig avmattning 2012. Detta främst på grund av den svaga utvecklingen i Europa. Splittringen i den amerikanska politiken gjorde sig åter påmind under månaden. Ryssland verkar slutligen ansluta sig till Världshandelsorganisationen WTO.

Internationellt

USA:s arbetsmarknad fortsätter att återhämta sig, om än långsamt. Bland annat ligger den amerikanska arbetslöshetsersättningsstatistiken på den lägsta nivån på tre och ett halvt år. Det amerikanska representanthuset godkände i slutet av december ett förslag som innebar bl.a. en förlängning av tillfälliga skattelättnader för 160 miljoner amerikaner och som nyligen antogs i senaten. Att det fortfarande finns tecken på splittring i den amerikanska politiken syntes då förslaget, som enligt president Barack Obama är tänkt att stötta den problemtungda ekonomin, stoppades av representanthusets republikaner. Detta innebar att republikanerna inte bara gick emot vita husets linje utan även sina egna partikamrater i senaten.

Den amerikanska centralbanken, Federal Reserve, lämnade i mitten på månaden styrräntan orörd i intervallet 0,0 till 0,25 procent. Centralbanken fortsätter även att lova att räntan kommer att hållas mycket låg fram till mitten av 2013.

Den australiensiska centralbanken valde att sänka styrräntan från 4,5 procent till 4,25 procent i början av december. Anledningen var främst den tilltagande oron på de finansiella marknaderna och ett väntat lägre inflationstryck. Australiens tillväxt för tredje kvartalet var 2,5 procent omräknat i årstakt vilket var högre än marknadens förväntningar på 1,9 procent. Det är råvaruinvesteringar och privat konsumtion som driver den australiensiska tillväxten.

Ryssland har nu fått klartecken att ansluta sig till Världshandelsorganisationen WTO. Förhandlingarna påbörjades redan 1993 men har sedan blivit försenade. Om Ryssland godkänner uppgörelsen kommer landet att bli WTO:s 154:e medlemsstat.

De 17 euroländerna enades om en ny finanspolitisk pakt på EU-toppmötet i början av december. Kraven var stora då mötet målats upp som sista chansen att rädda euron. Dessutom hade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's tidigare samma vecka hotat att sänka kreditbetyget för samtliga euroländer. Den nya överenskommelsen innebär, i stort, stramare budgetregler för medlemsländerna som ska kunna utsättas för automatiska budgetstraff om budgetunderskotten blir för stora. EU-ledarna kom även överens om att förstärka IMF med 200 miljarder euro samt att tidigarelägga införandet av den permanenta stabilitetsfonden ESM. Fonden ska ha en utlåningskapacitet på 500 miljarder euro. Detta för att bättre kunna hjälpa euroländer i kris.

Fortsatt osämja i Washington.

FED lämnar räntan orörd

Räntesänkning i Australien

Ryssland snart medlem i WTO

Hårdare budgetdisciplin i ny europakt

Storbritannien står utanför EU-pakt

Det återstår att se hur många länder som kommer att ansluta sig till pakten och det finns en risk att splittringen mellan de länder som infört euron som valuta och de som avstått nu blir allt tydligare. För de EU-länder som avstått från att införa euron finns möjligheten att ansluta sig till den nya pakten på frivillig basis. Det står dock redan klart att Storbritannien kommer att stå utanför den nya överenskommelsen då den brittiska regeringen anser att den medför allt för negativa konsekvenser för bl.a. den finansiella sektorn i landet. Även Sverige har uttryckt skepsis inför att ansluta sig till pakten då de åtaganden som pakten innebär främst berör länder som infört euron som valuta.

ECB sänker räntan och hjälper banker

Den europeiska centralbanken (ECB) sänkte styrräntan med 0,25 procentenheter från 1,25 procent till 1,00 procent den 8 december. Dessutom agerade ECB i slutet av månaden för att reducera risken för en möjlig kreditåtstramning i banksektorn. Detta gjordes genom att erbjuda europeiska banker en, i princip, obegränsad mängd euro i 3-årig finansiering. Den slutgiltigt utbudna volymen blev 489 miljarder euro och ett stort antal banker utnyttjade denna möjlighet.

Sverige

KI spår låg tillväxt 2012

De försämrade utsikterna för euroområdet förväntas påverka den svenska exporten negativt då efterfrågan på svenska varor sjunker. Därmed faller även efterfrågan på svenska kronor vilket försvagar valutån. Konjunkturinstitutet spår en kraftig avmattning av den svenska tillväxten under 2012. KI:s prognoser säger att den svenska ekonomin kommer att växa med 0,6 procent under 2012. Detta kan jämföras med en tillväxt på ungefär 4,5 procent under 2011. Samtidigt är Sverige, för närvarande, en av de starkaste ekonomierna i Europa, vilket har lett till att utländska investerare gärna placerar i svenska tillgångar. Detta innebär att efterfrågan på svenska kronor har varit fortsatt hög och kronan därmed fortsatt vara relativt stark.

Räntesänkning från Riksbanken

Riksbanken sänkte styrräntan från 2,00 till 1,75 procent i slutet av december. Den främsta anledningen uppgavs vara att den svaga utvecklingen i Europa väntas ha en negativ påverkan på den svenska exportberoende ekonomin. Riksbanken sänkte även sin prognos över den framtida ränteutvecklingen.

Positiv avslutning på svagt svenskt börsår

Det svenska börsindexet OMXSPI steg under december med 2,1 procent och har under året backat med cirka 17 procent. Världsmarknadsindexet MSCI world var i princip oförändrat under december och har fallit med drygt 7,5 procent under året.

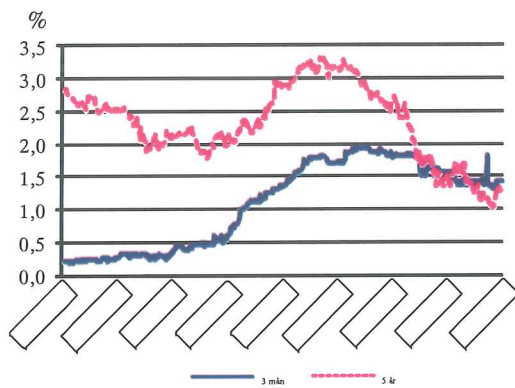
Kronan stärks mot euron

Kronan har stärkts något mot euron under månaden och en euro motsvarade i slutet av december ca 8,92 kr. Därmed har kronan stärkts med knappt 1 procent under 2011. Samtidigt har kronan försvagats med knappt 2 procent mot den amerikanska dollarn under december och med knappt 2,5 procent sett till hela 2011. I slutet av december motsvarade en dollar ca 6,89 kr.

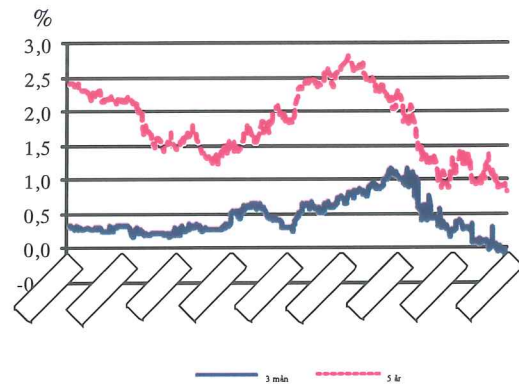
Oljepriset oförändrat under december

Oljepriset är oförändrat under december och har stigit med ca 16 procent under 2011 och uppgick den 30 december till 109,19 dollar per fat.

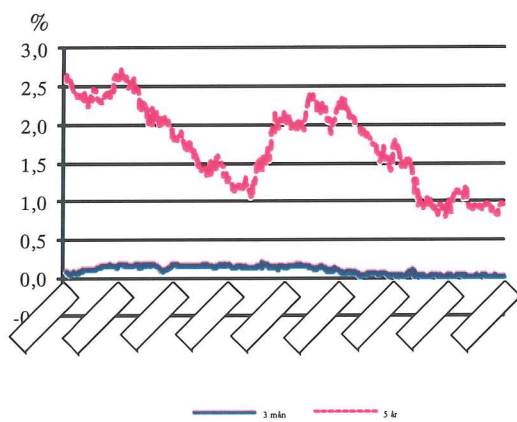
Svenska statsräntor



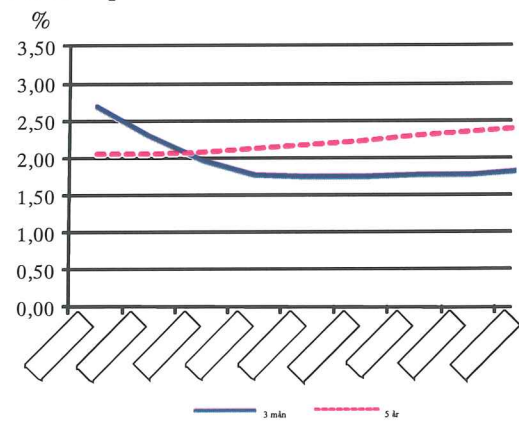
Europeiska statsräntor



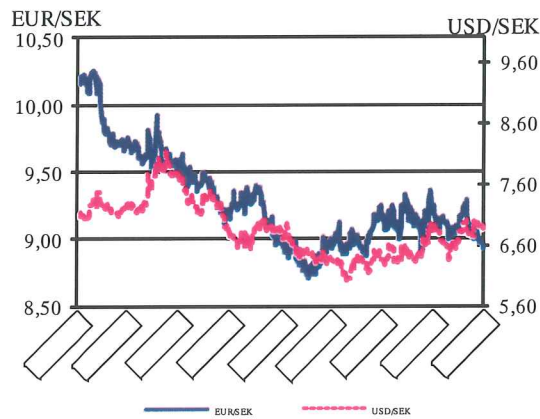
Amerikanska statsräntor



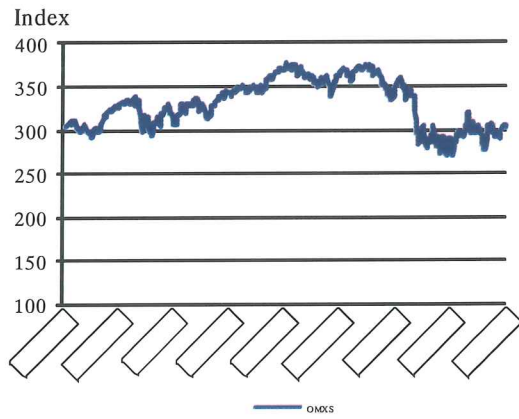
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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