

Lars Brogren

Till styrelsen

Finansiell rapport april 2012

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 ±0,3 år). I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 mdkr skall i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration och maximal andel ränte- respektive kapitalförfall inom ett år inte anses begränsande.

Låneskulden uppgår per december månad till mkr 1 377 (1 069) med en aktuell ränta på 2,88 % (3,13). Durationen uppgår till 2,50 år (1,90). Förändringen av låneskulden beror på nettoeffekten av en ökad investeringsvolym och fastighetsförsäljningar. I övrigt hänvisas till Finansiell månadsrapport, **Bilaga 1**.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna finansiell rapport för april 2012.

Vällingby den 1 juni 2012

Pelle Björklund

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2012

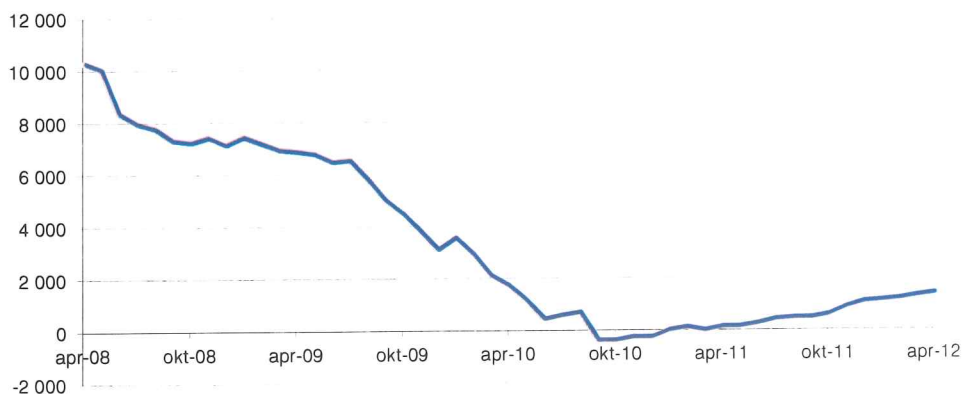
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 1 377 mnkr. Det är en ökning med 95 mnkr sedan förra månaden, och 28% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,88%. Stadens borgensåtagande var 14 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2012-04-30	2012-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	1 377	1 282	5 000	
Borgensåtagande	14	14		
Totalt	1 391	1 296	5 000	28%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

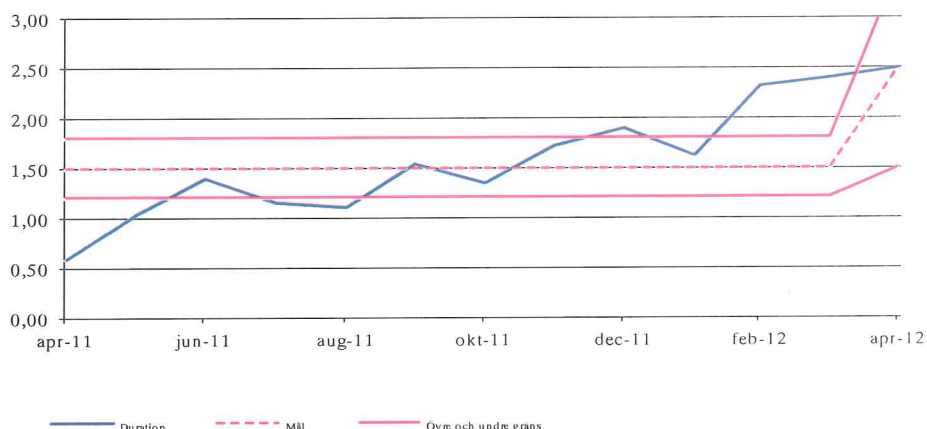
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2012-04-30	2012-03-31	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	13 399	12 618	max 30 000
Duration (år)	2,50	2,39	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	12%	18%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	24%	25%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	5 920	5 244	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)

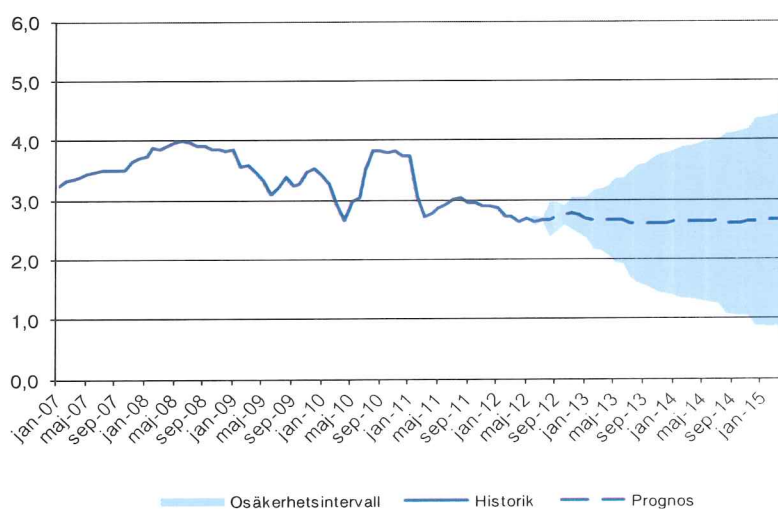


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelsetervall inte anses begränsande.

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 36,6 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 40,2 mnkr. Känsligheten är därmed 3,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
maj-12	2,94	2,94	2,94
jun-12	2,89	2,97	2,81
jul-12	2,91	2,94	2,88
aug-12	2,92	3,20	2,63
sep-12	2,95	3,21	2,70
okt-12	2,98	3,14	2,82
nov-12	3,01	3,28	2,75
dec-12	2,98	3,29	2,67
jan-13	2,94	3,28	2,60
feb-13	2,91	3,40	2,42
mar-13	2,91	3,42	2,40
apr-13	2,89	3,47	2,31
maj-13	2,90	3,59	2,19
jun-13	2,90	3,61	2,18
jul-13	2,83	3,72	1,95
aug-13	2,84	3,82	1,85
sep-13	2,83	3,84	1,81
okt-13	2,84	3,93	1,75
nov-13	2,85	4,00	1,69
dec-13	2,85	4,02	1,67
jan-14	2,86	4,07	1,64
feb-14	2,87	4,12	1,59
mar-14	2,87	4,14	1,59
apr-14	2,88	4,17	1,57
maj-14	2,89	4,22	1,54
jun-14	2,89	4,23	1,53
jul-14	2,89	4,26	1,51
aug-14	2,85	4,34	1,34
sep-14	2,85	4,36	1,32
okt-14	2,86	4,39	1,30
nov-14	2,88	4,42	1,31
dec-14	2,88	4,59	1,14
jan-15	2,89	4,61	1,13
feb-15	2,89	4,64	1,12
mar-15	2,92	4,67	1,14
apr-15	2,96	4,94	0,94
maj-15	2,92	4,99	0,81

*Samman -
fattning*

Månaden har präglats av fallande långa räntor och börser. Oron över att Spanien ska följa i Greklands fotspår och tvingas ansöka om nödlån har varit påtaglig. Nyheterna ifrån USA har varit dystrare än tidigare och Kina fortsätter att bromsa in. Socialisten Francois Hollande blir ny fransk president. Hans syn på hur skuldskrisen i Europa ska avväjas skiljer sig delvis ifrån Tysklands förbundskansler Angela Merkels.

Internationellt

*FED lämnar
räntan orörd
men
tillväxten
hackar*

Den amerikanska centralbanken, Federal Reserve, (FED) lämnade styrräntan orörd i intervallet 0 – 0,25 procent vid sitt räntemöte i slutet av april. Samtidigt blev den amerikanska BNP-tillväxten för det första kvartalet svagare än vad de finansiella marknadernas aktörer hade väntat sig. Tillväxten stannade på 2,2 procent omräknat i årstakt, vilket kan jämföras med en förväntad tillväxt på 2,5 procent. Det höga oljepriset, som fortsätter att tynga den amerikanska ekonomin, föll med ca 5 procent i april och har nu stigit med ca 9 procent sedan årsskiftet. Ett fat olja kostade i slutet av april ca 119 dollar. Den viktiga statistiken över antal nya arbetstillfällen utanför jordbrukssektorn blev oväntat svag i april. De finansiella marknadernas aktörer väntade sig 160 000 nya jobb men det blev endast 115 000.

*Kina
fortsätter
bromsa*

Den kinesiska tillväxten för första kvartalet i år blev 8,1 procent. Det var en minskning med 0,8 procentenheter jämfört med samma period förra året. Det är också den lägsta tillväxtsiffran för första kvartalet på tre år från Kina. De finansiella marknadernas aktörer hade förväntat sig en tillväxt på 8,3 procent.

Europa

*Ny fransk
president*

Det blev socialisten Francois Hollande som tog hem det franska presidentvalet. Under sin valkampanj har han gjort klart att han inte tänker ratificera den europeiska finanspakten i sin nuvarande form. Pakten, vars mål är hårdare budgetregler för euroländerna, har redan signerats av Frankrikes sittande president Nicolas Sarkozy men Hollande anser att avtalet behöver skrivas om eller kompletteras. Det är främst satsningar på tillväxt som saknas enligt Hollande.

*Oförändrad
styrränta
från ECB*

ECB lämnade styrräntan orörd på 1 procent. Med tanke på det osäkra läget i eurozonen var detta i linje med vad de finansiella marknadernas aktörer förväntat sig.

*S & P sänker
Spaniens
kreditbetyg*

Kreditvärderingsinstitutet Standard and Poor's (S & P) beslutade i slutet av april att sänka Spaniens kreditbetyg två steg från A till BBB+. Sänkningen gav inga direkta marknadsreaktioner men bekräftar Spaniens utsatta läge. Den svaga utvecklingen på bostadsmarknaden har lett till att andelen lån hos spanska banker, för vilka räntebetalningar och amorteringar inte betalas, har vuxit den senaste tiden. Spaniens ekonomi tyngs även av en arbetslöshet på 24,4 procent och S & P ser tydliga risker för en ökad spansk statsskuld i närtid då landet kan tvingas låna för att stötta sina banker.

*IMF fyller
kassakistan*

Internationella valutafonden, IMF, lyckades endast utöka sin kriskassa med 430 miljarder dollar istället för det ursprungliga målet på 500 miljarder. Den största anledningen till att IMF inte lyckades nå målet om 500 miljarder, var att USA inte bidrog till utökningen. Eurozonen var den största bidragsgivaren med 200 miljarder och Japan den näst största med 60 miljarder.

Sverige

*Riksbanken
lämnar
räntan orörd*

Riksbanken lämnade styrräntan orörd vid sitt möte i april. Motiveringen var främst förväntningar om en fortsatt låg tillväxt och inflationstakt. Den svenska inflationstakten för april var 1,3 procent vilket var en nedgång med 0,2 procentenheter från mars. Arbetslösheten sjönk till 7,7 procent i mars ifrån 7,8 procent i februari. Jämfört med nivån i mars 2011 var det en nedgång med 0,4 procentenheter.

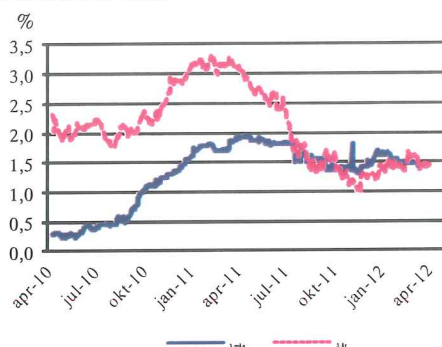
*Fallande
börser i april*

Det svenska indexet OMXSPI har tappat ca 2,6 procent under april men har stigit ca 4,4 procent sedan årsskiftet. Det breda världsmarknadsindexet MSCI – world föll med ca 2,3 procent i april och har nu stigit ca 9,4 procent under 2012.

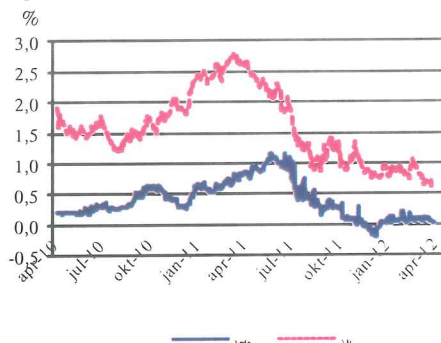
*Kronan
försvagas*

I slutet av april kostade en dollar 6,7 kronor. Det innebär att kronan har försvagats med 1,8 procent mot dollarn under månaden men stärkts med 2,2 procent sedan årsskiftet. Kronan har försvagats med 1,2 procent mot euron under april. En euro kostade 8,9 kronor i slutet på månaden och är nu i princip oförändrad sedan årsskiftet

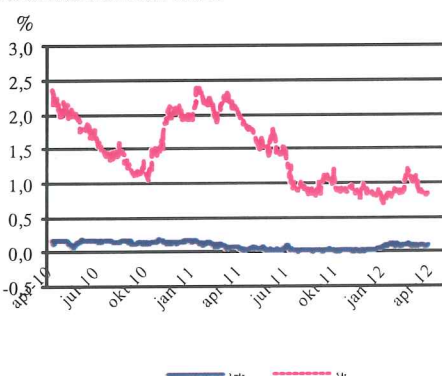
Svenska statsräntor



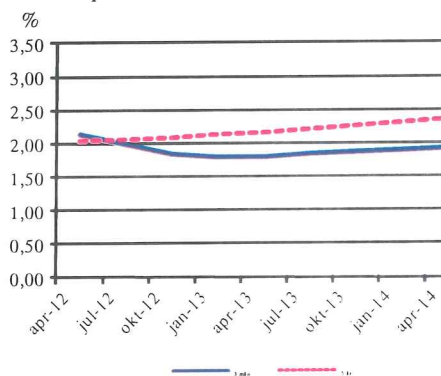
Europeiska statsräntor



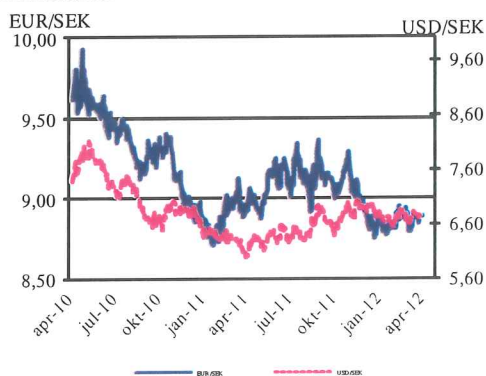
Amerikanska statsräntor



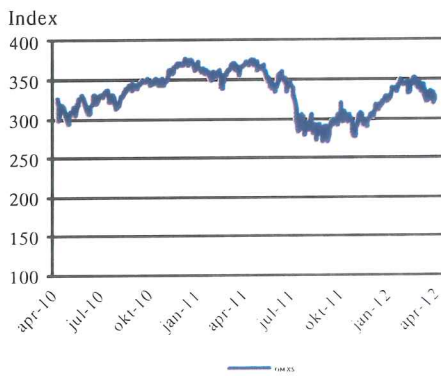
Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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