

Finansiell månadsrapport

Svenska Bostäder

april 2009

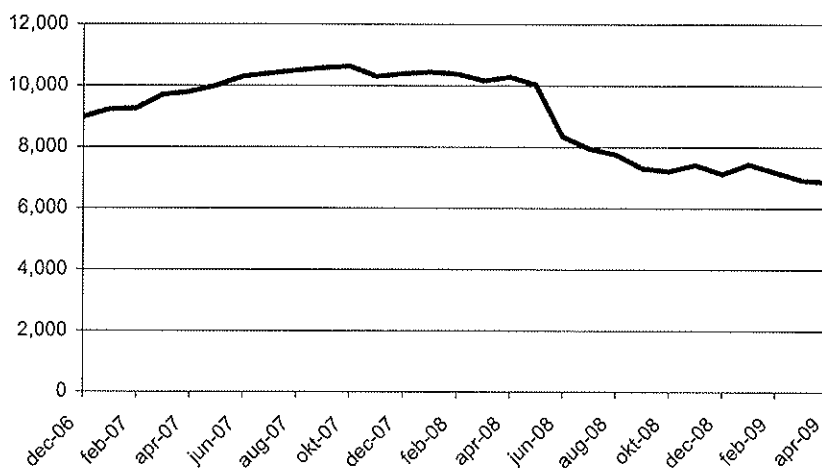
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 6 868 mnkr. Det är en minskning med 53 mnkr sedan förra månaden, och 65% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3.48%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2009-04-30	2009-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	6,868	6,921	10,500	65%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

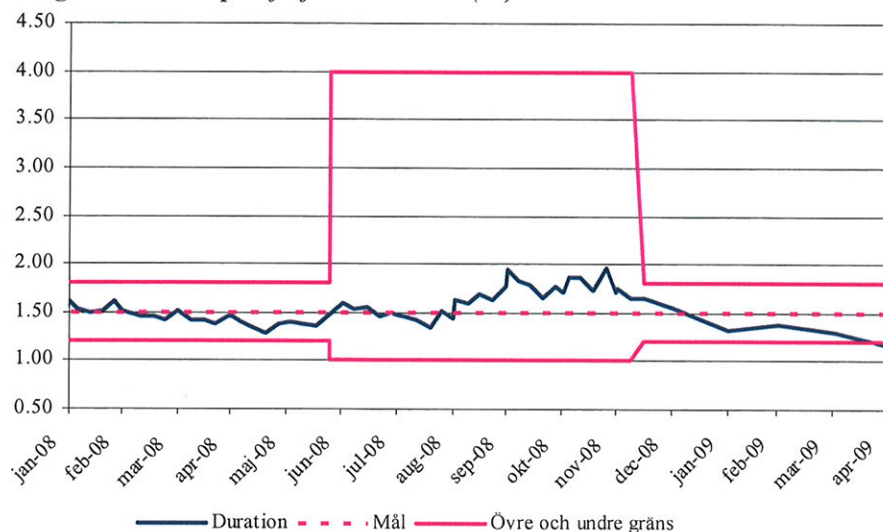
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa nettoskuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2009-04-30	2009-03-31	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	10,230	9,869	max 30 000
Duration (år)	1.17	1.30	1,5±0,3
Ränteförfall inom 1 år	46%	42%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	54%	52%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	4,264	4,388	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)

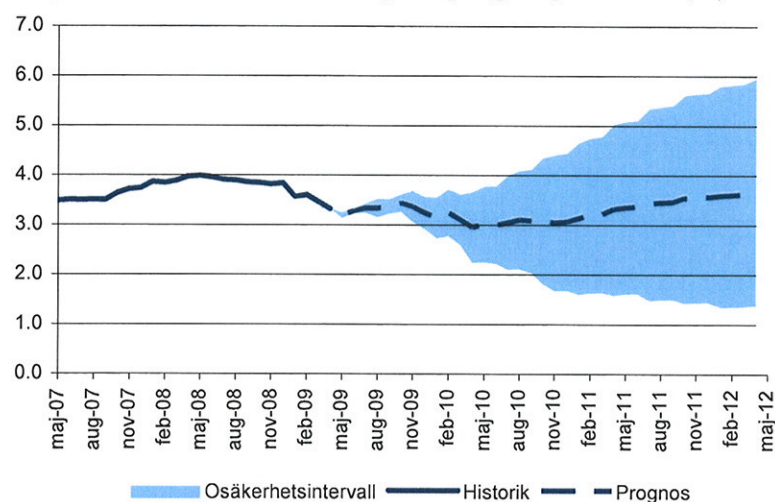


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelseintervall inte anses begränsande.

Prognos för 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 221.6 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 236.5 mnkr. Känsligheten är därmed 14.9 mnkr.

Marknadskommentarer

Internationellt

Den globala ekonomin befinner sig fortsatt i en mycket kraftig konjunkturedgång, dock har statistik inkommit under de senaste veckorna som visar på att den globala ekonomiska nedgången kan vara i avtagande. Bland annat har förhållandet på de finansiella marknaderna visat på förbättring och nedgången i världshandeln visar också på tecken som tyder på att nedgången kanske börjar klinga av. Detta ska enligt marknadens aktörer inte tolkas som om att krisen är över, utan snarast att det är ett tecken på att botten för den globala konjunkturen snart kan ha nåtts. Vissa aktörer på marknaden är dock oroliga för att nya bakslag kan komma i kölvattnet av de positiva konjunktursignalerna.

Den amerikanska centralbanken (FED) ligger fortsatt kvar med en styrränta på 0-0,25 procent. Statistik över den amerikanska ekonomin visar på vissa positiva tongångar samtidigt som de amerikanska börserna tickar uppåt. Detta gör sammantaget att marknadens aktörer nu börjar hoppas på att botten snart åtminstone kan vara nådd i USA. Under april höjde den internationella valutafonden (IMF) sin prognos över totala kreditförluster för åren 2007-2010 till 4100 mdr dollar, varav USA beräknas stå för två tredjedelar av dessa kreditförluster.

Bank of England (BoE) beslutade återigen vid sitt penningpolitiska möte i början av maj att låta sin styrränta vara oförändrad på 0,5 procent. I syfte att hålla nere räntorna meddelade BoE att de kommer att trycka mer pengar för att köpa tillgångar, bl.a. statsobligationer, till ett värde av 75 miljarder pund, motsvarande drygt 900 miljarder kronor. Den brittiska finansministern Darling lämnade i slutet av april en prognos för landets BNP, vilken förväntas minska med 3,5 procent under 2009 och hamna på noll 2010. Den ekonomiska utvecklingen förväntas i sin tur leda till ett finansiellt underskott 2009 på ca 10-15 procent av BNP.

Den europeiska centralbanken (ECB) beslutade i sin tur i samband med sitt senaste penningpolitiska möte i början på maj att sänka sin styrränta med ytterligare 0,25 procentenheter till 1 procent, vilket var i enlighet med förväntningarna hos marknadens aktörer. ECB annonserade samtidigt att de kommer att köpa säkerställda bostadsobligationer till ett värde av 60 miljarder euro, motsvarande ca 630 miljarder kronor. ECB hoppas i dagsläget att köpen ska kunna ske utan sedelpressfinansiering. De ekonomiska utsikterna för Europa har försämrats rejält under de senaste månaderna och EU-kommissionen räknar med en minskning av BNP på 4 procent under 2009. Enligt EU-kommissionen kan en viss återhämtning ske under 2010. I Tyskland har dock statistik inkommit som visar på positiva tongångar för konjunkturen och tyska investerare har även blivit tydligt mer optimistiska om framtiden.

I Asien visar Kina på en viss återhämtning, men trots delvis uppmuntrande ekonomiska indikatorer menar IMF att det behövs statistik över ytterligare några månader framöver innan bilden klarnar över Kinas framtida ekonomiska utveckling. Japans har i sin tur det fortsatt besvärligt i spåren av den globala krisen och centralbanken (Bank of Japan) varnar för att problemen med finansiering för företagen fortsätter, vilket kan kräva ytterligare behov av stimulans för ekonomin.

Det globala börsindexet World MSCI fortsatte uppåt under april, men med vissa svängningar, och avslutade månaden med knappt 11 procent. Sedan årsskiftet visar dock samma index en nedgång med 3 procent.

Under april försvagades den amerikanska dollarn ytterligare mot kronan med drygt 2 procent jämfört med mars månads utgång. Månaden avslutades på 8,06 kronor. Sedan årsskiftet har dollarn dock stärkts med drygt 3 procent. Euron har också fortsatt att försvagats mot kronan under april med drygt 2 procent och avslutade månaden på 10,66 kronor, vilket är samma nivå som vid årsskiftet.

Oljepriset (Brent) fortsatte att öka något under april månad och avslutade månaden drygt 4 dollar högre på 50 dollar/fat jämfört med mars. Sedan årsskiftet har oljepriset ökat med knappt 46 procent.

Sverige

Riksbanken sänkte i samband med sitt penningpolitiska möte den 21 april reporäntan med 0,5 procentenheter ned till 0,5 procent. Riksbanken meddelade samtidigt att de ämnar hålla reporäntan låg under lång tid framöver och att räntan höjs först i början av 2011. Riksbanken meddelade även att det kan bli aktuellt, om utsikterna för konjunkturen försämras ytterligare i förhållande till nuvarande prognos, att köpa statsobligationer och eventuellt även bostadsobligationer för att hålla räntorna nere även på längre löptider.

Marknadens aktörer förväntar sig att den svenska BNP-siffran för första kvartalet 2009 kan bli sämre än BNP-siffran för det fjärde kvartalet 2008 (-4,9 %). Även Konjunkturinstitutets (KI) senaste konjunkturbarometer, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget, visar på fortsatt svag utveckling i svensk ekonomi.

Den relativa arbetslösheten bland personer i arbetsför ålder¹ var 7,8 procent under det första kvartalet 2009, vilket är en ökning med 1,5 procentenheter jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Den preliminära varselstatistiken för april visar dock på något lägre tal än tidigare och beräknas ligga kring 13 000 varsel, vilket är lägre än varselstatistiken för både februari och mars (16 000 varsel).

Börsens breda index OMX - Stockholm Stock Exchange uppvisade en rejäl uppgång under april och resulterade i en ökning på knappt 19 procent i slutet av månaden. Sedan årsskiftet har samma index haft en uppgång med drygt 16 procent.

¹ Åldern 15-74 år.