



**Styrelseärende
Styrelsen 2012-10-25
Ärende 6**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

Finansiell rapport augusti 2012

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för augusti 2012 godkänns.

Vällingby den 12 oktober 2012

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. För att undvika avvikelser utifrån ett månadsmonster 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 augusti månad till 2 317 mkr (1 377) med en aktuell ränta på 2,94 % (2,88). Durationen uppgår till 2,55 år (2,50). Förändringen av låneskulden beror på nettoeffekten av en ökad investeringsvolym och fastighetsförsäljningar.

Bilaga

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2012

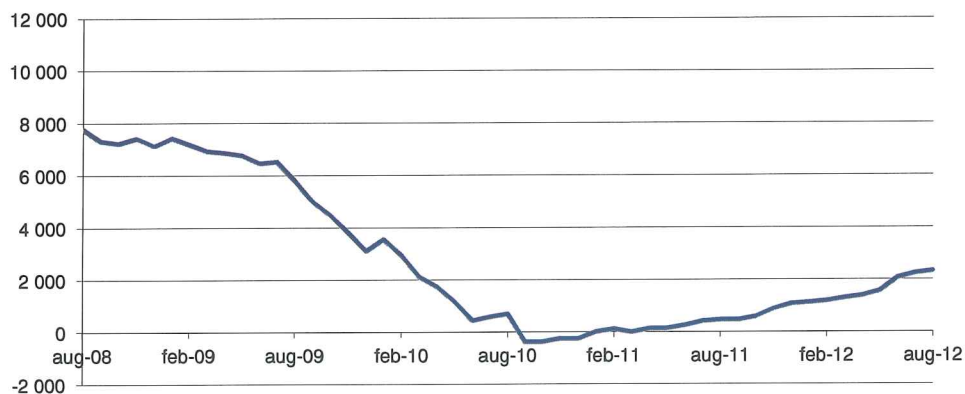
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 2 317 mnkr. Det är en ökning med 83 mnkr sedan förra månaden, och 47% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,94%. Stadens borgensåtagande var 14 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2012-08-31	2012-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	2 317	2 234	5 000	
Borgensåtagande	14	14		
Totalt	2 331	2 248	5 000	47%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

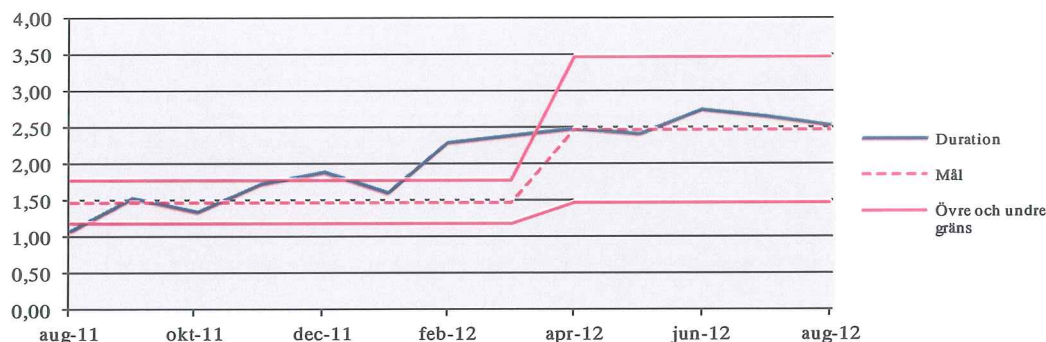
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2012-08-31	2012-07-31	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	14 201	14 147	max 30 000
Duration (år)	2,55	2,66	2,5±1,0
Ränteförfall inom 1 år	9%	9%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	20%	20%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	5 676	5 755	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)

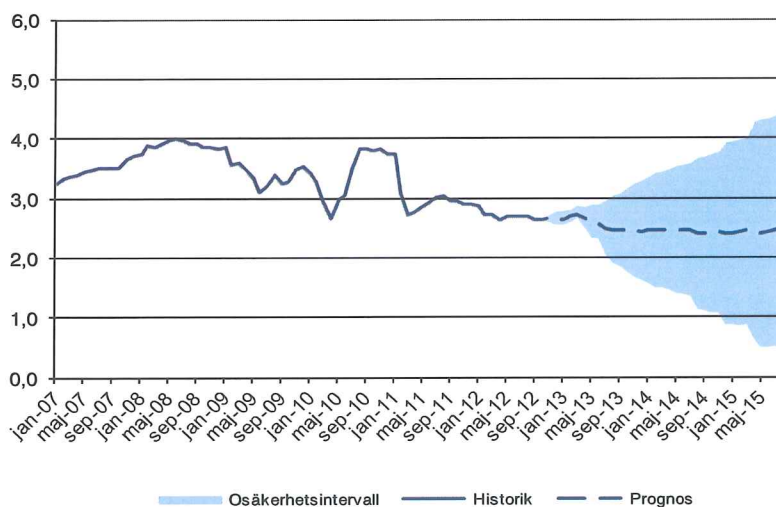


* I nuvarande situation med en extern nettoskuldportfölj som är lägre än 15 miljarder kronor ska, i enlighet med finanspolicyn, riskmandat i form av målduration inklusive avvikelsetervall inte anses begränsande.

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 59,7 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 64,1 mnkr. Känsligheten är därmed 4,4 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
sep-12	2,88	2,88	2,88
okt-12	2,86	2,88	2,84
nov-12	2,89	2,94	2,82
dec-12	2,87	3,01	2,77
jan-13	2,88	3,02	2,78
feb-13	2,92	3,03	2,82
mar-13	2,97	3,10	2,89
apr-13	2,90	3,08	2,73
maj-13	2,84	3,12	2,56
jun-13	2,83	3,12	2,54
jul-13	2,73	3,19	2,26
aug-13	2,70	3,27	2,13
sep-13	2,69	3,30	2,08
okt-13	2,69	3,39	1,99
nov-13	2,69	3,47	1,91
dec-13	2,69	3,51	1,85
jan-14	2,69	3,58	1,80
feb-14	2,69	3,65	1,73
mar-14	2,70	3,67	1,73
apr-14	2,70	3,71	1,69
maj-14	2,70	3,77	1,63
jun-14	2,70	3,78	1,62
jul-14	2,71	3,81	1,59
aug-14	2,64	3,90	1,37
sep-14	2,64	3,92	1,35
okt-14	2,64	3,96	1,31
nov-14	2,66	4,00	1,31
dec-14	2,64	4,15	1,11
jan-15	2,65	4,17	1,11
feb-15	2,66	4,20	1,09
mar-15	2,69	4,24	1,11
apr-15	2,70	4,50	0,87
maj-15	2,65	4,54	0,73
jun-15	2,66	4,56	0,73
jul-15	2,69	4,60	0,75
aug-15	2,71	4,67	0,72
sep-15	2,71	4,68	0,71

Sammanfattning

Krisen i euroområdet fortsätter att prägla den ekonomiska utvecklingen i världen. Fokus under augusti månad har främst legat på den europeiska centralbankens möjligheter att hjälpa de krisdrabbade länderna i södra Europa. Att Kina har börjat tappa fart blir allt tydligare och USA visar upp en svag men stabil utveckling. I Sverige blev BNP-tillväxten oväntat stark under andra kvartalet men inköpschefsindex föll i augusti.

Internationellt

- Tydlig inbromsning i Kina
- Japans export föll kraftigt
- Svag men stabil utveckling i USA

Den kinesiska BNP-tillväxten föll för sjätte kvartalet i rad till 7,6 procent för andra kvartalet 2012. Detta trots stimulansåtgärder från den kinesiska regeringen. Den viktiga bostadsmarknaden börjar däremot visa tecken på återhämtning.

Den japanska exporten sjönk med 8,1 procent omräknat i årstakt. Siffrorna var betydligt sämre än väntat då de finansiella marknadernas aktörer hade förväntat sig en minskning med 2,9 procent. Siffrorna

förklaras av den svaga ekonomiska utvecklingen i Kina och Europa.

Utvecklingen i USA kan beskrivas som svag men stabil. Antalet nya jobb utanför jordbrukssektorn ökade med 163 000 i juli vilket kan jämföras med ett genomsnitt på 73 000 nya jobb för april/juni. En tumregel är att det krävs 200 000 nya jobb för att arbetslösheten ska hållas konstant. Arbetslösheten steg med 0,1 procentenheter till 8,3 procent i juli. De amerikanska huspriserna ökade med 1,8 procent under det andra kvartalet men BNP-tillväxten stannade på 1,7 procent för samma kvartal. Det kan jämföras med en tillväxttakt på 2,0 procent under det första kvartalet.

Chefen för den amerikanska centralbanken, Ben Bernanke, kom inte med några besked om konkreta stimulansåtgärder i sitt tal vid centralbankschefernas konferens i Jackson Hole i slutet av augusti. Han underströk att det ekonomiska läget är allvarligt och att centralbanken är redo att göra mer om så skulle behövas.

Europa

- Grekland i allt större bekymmer
- Stora förhoppningar på ECB

Risken för att Grekland kan komma att lämna eurosamarbetet kvarstår.

Oron för vilka effekter ett utträde skulle kunna få har dock avtagit i takt med Greklands utlandsskuld successivt har flyttats från privata aktörer i det europeiska banksystemet till ECB, IMF och övriga EU-länders stater.

Arbetslösheten i euroområdet var 11,3 procent i juli och förhoppningarna är nu stora på att ECB-chefen ska lanserar kraftfulla åtgärder för att stödja den hackande europeiska ekonomin vid ECB:s räntemöte i början på september. ECB kan komma att lansera stödköp av statspapper från de krisdrabbade ekonomierna för att på så sätt hjälpa till att reducera krisländernas lånekostnader.

Sverige

- **Stark krona leder till räntesänkning?**
- **Högre svensk tillväxt än väntat.**

Euron har varit nere på nivåer strax under 8,20 kr i augusti. Detta har medfört att många svenska exportföretag har höjt rösten för att Riksbanken ska sänka räntan vid sitt möte i början på september. Effekten av en räntesänkning är dock osäker då kronstyrkan kan vara en

effekt av Sveriges ”safe haven-status” snarare än en relativt hög styrränta.

Svensk BNP ökade med 2,3 procent andra kvartalet i år jämfört med samma period förra året vilket var mer än vad de finansiella marknadernas aktörer förväntat sig. Inköpschefsindex föll dock i augusti och pekar nu på en kontraktion av ekonomin. Inflationen för juli månad var 0,7 procent och arbetslösheten var 7,0 procent.

Kronan var oförändrad mot euron under augusti men har stärkts med 6,5 procent sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av augusti 8,33 kr.

Kronan har stärkts med 2,5 procent mot den amerikanska dollarn under augusti och med 3,6 procent sedan årsskiftet. En dollar kostade i slutet av augusti 6,63 kr.

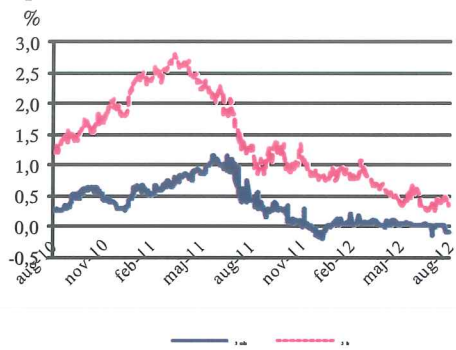
Det svenska börsindexet OMXSPI har fallit med 2,2 procent under augusti men har stigit 4,2 procent sedan årsskiftet. Den svenska tioårsräntan är i princip oförändrad under augusti och har fallit med ca 0,2 procentenheter sedan årsskiftet.

Det breda världsmarknadsindexet MSCI-World har stigit med 2,3 procent under månaden och är nu upp 8,2 procent sedan årsskiftet.

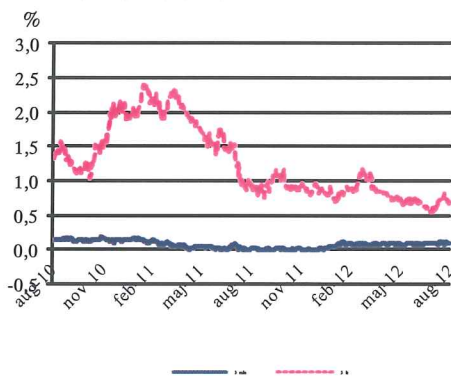
Svenska statsräntor



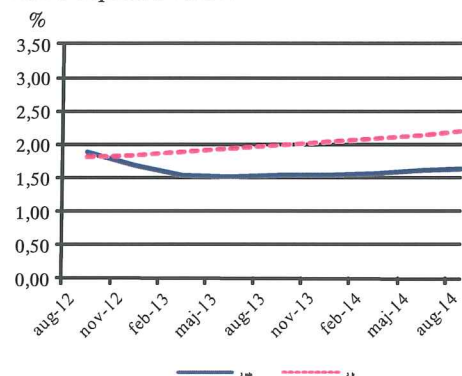
Europeiska statsräntor



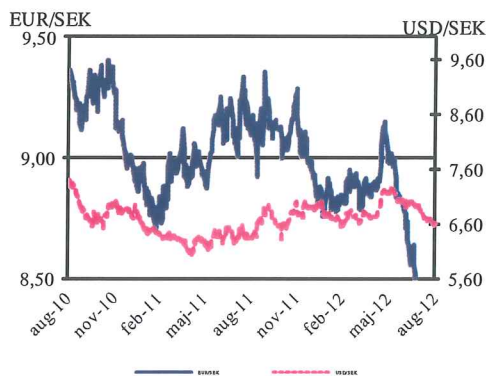
Amerikanska statsräntor



Svenska implicita räntor*



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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