



**Styrelseärende
Styrelsen 2013-02-14
Ärende 6**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

Finansiell rapport december 2012

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för december 2012 godkänns.

Vällingby den 1 februari 2013

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 december månad till 1 271 mkr (2 317) med en aktuell ränta på 2,79 % (2,94). Durationen uppgår till 2,33 år (2,55). Förändringen av låneskulden beror på nettoeffekten av en ökad investeringsvolym och fastighetsförsäljningar.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2012

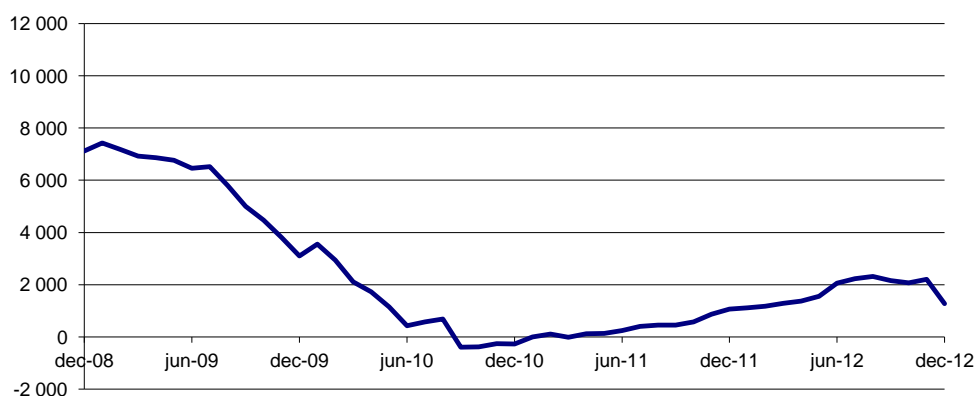
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 1 271 mnkr. Det är en minskning med 938 mnkr sedan förra månaden, och 27% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,79%. Stadens borgensåtagande var 14 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2012-12-31	2012-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	1 271	2 209	4 800	
Borgensåtagande	14	14		
Totalt	1 285	2 223	4 800	27%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



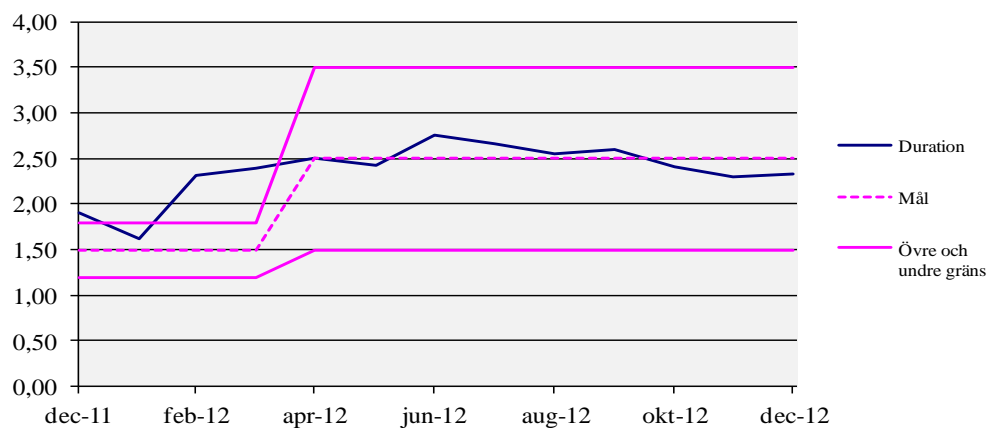
Kommunkoncernens finansiella ställning

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

	2012-12-31	2012-11-30	Limit
Finansiell nettoskuld (mnkr)	13 453	14 588	max 30 000
Duration (år)	2,33	2,30	2,5±1,0
Ränteförfall inom 1 år	4%	11%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	15%	22%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	5 617	5 855	min 2 500

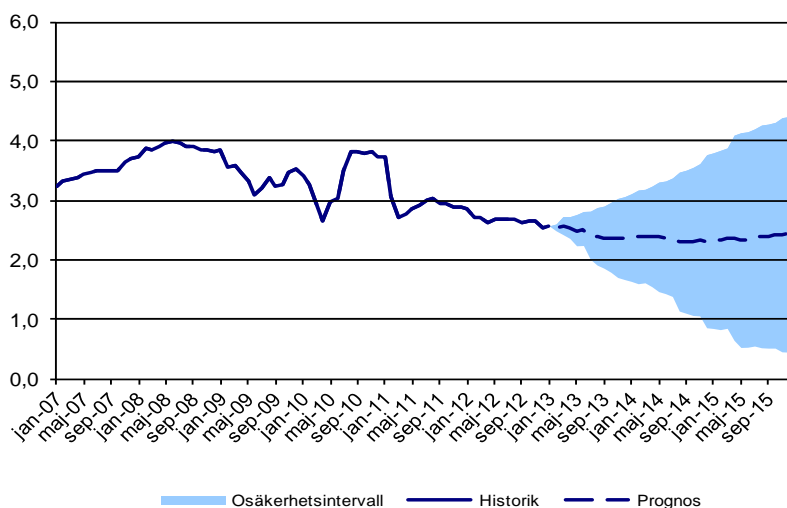
Diagram 2: Nettoportföljens duration (år)



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 30,8 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 35,3 mnkr. Känsligheten är därmed 4,5 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jan-13	2,81	2,81	2,81
feb-13	2,79	2,84	2,73
mar-13	2,82	2,97	2,67
apr-13	2,78	2,97	2,60
maj-13	2,74	3,00	2,48
jun-13	2,77	3,05	2,48
jul-13	2,65	3,06	2,25
aug-13	2,64	3,12	2,15
sep-13	2,62	3,14	2,10
okt-13	2,62	3,21	2,03
nov-13	2,61	3,27	1,94
dec-13	2,61	3,30	1,91
jan-14	2,62	3,35	1,88
feb-14	2,63	3,41	1,84
mar-14	2,64	3,43	1,85
apr-14	2,64	3,48	1,79
maj-14	2,63	3,55	1,71
jun-14	2,62	3,56	1,67
jul-14	2,62	3,62	1,62
aug-14	2,55	3,71	1,38
sep-14	2,55	3,75	1,34
okt-14	2,56	3,79	1,30
nov-14	2,58	3,86	1,30
dec-14	2,56	4,01	1,10
jan-15	2,57	4,04	1,09
feb-15	2,58	4,08	1,07
mar-15	2,62	4,12	1,09
apr-15	2,63	4,34	0,89
maj-15	2,59	4,38	0,77
jun-15	2,60	4,39	0,77
jul-15	2,63	4,44	0,79
aug-15	2,65	4,51	0,76
sep-15	2,66	4,52	0,76
okt-15	2,67	4,55	0,76
nov-15	2,68	4,63	0,69
dec-15	2,69	4,65	0,69
jan-16	2,70	4,67	0,69

Marknadskommentarer

Bilaga I

Sammanfattning

December har präglats av en avvaktande börsutveckling på de flesta håll i världen. I USA nåddes till slut en uppgörelse mellan republikaner och demokrater avseende en ny budget. Uppgårelsen drog ut på tiden men avvärjde slutligen hotet om det fiskala stupet. I Japan har en ny regering utsetts. Regeringen leds av det konservativa partiet Liberaldemokraterna. Den tyska arbetsmarknaden verkar motståndskraftig för skuldskrisen men den svenska regeringen skriver ned sin tillväxtprognos för 2013.

Internationellt

- **Det fiskala stupet är avvärjt**
- **Nya obligationsköp från Fed**
- **Maktskifte i Japan**

Efter långdragna förhandlingar som avslutades strax innan tidsfristen löpte ut den 1 januari, stod det klart att USA:s kongress godkände president Barack Obamas budgetförslag. Det var framför allt, det av republikanerna dominerade, representanthuset som länge motsatte sig förslaget. Godkännandet innebär att USA nu undviker det så kallade fiskala stupet. ”Stupet” hade inneburit automatiska skattehöjningar och nedskärningar i offentlig sektor motsvarande ca 4

procent av BNP vilket riskerade att leda den amerikanska ekonomin in i recession.

Den amerikanska centralbanken, Federal Reserve (Fed), kommer efter årsskiftet att utöka sina köp av amerikanska statspapper med 45 miljarder dollar i månaden. Tanken är att detta ska pressa räntorna och innebära att fler amerikaner uppmuntras till konsumtion och investeringar. Fed meddelade även att centralbanken avser hålla styrräntan nära noll så länge som arbetslösheten är över 6,5 procent och inflationsprognosen på 2 års sikt inte stiger över 2,5 procent.

De konservativa Liberaldemokraterna vann det japanska parlamentsvalet i mitten på december. Partiet vill dubbla inflationsmålet från 1 till 2 procent samt genomföra stora infrastrukturinvesteringar för att få igång den japanska tillväxten. Den japanska statsskulden är för närvarande 237 procent av BNP och riskerar nu att öka i en snabbare takt än tidigare.

Europa

- **Stark tysk arbetsmarknad 2012**
- **Ingen ”rikemansskatt” i Frankrike**



Tysk arbetslöshet förblev oförändrad på 6,9 procent (säsongjusterat) under december. Denna utveckling var något mer positiv än vad finansmarknadernas aktörer hade väntat sig. Situationen på den tyska arbetsmarknaden år 2012 har varit den bästa sedan Öst- och Västtyskland återförenades 1990. Arbetsmarknaden verkar därmed fortsatt motståndskraftig mot den europeiska skuldcrisen.

Frankrikes president Francois Hollande fick i slutet av december backa från ett av sina viktigaste vallöften – att införa en högre skatt för höginkomsttagare. Marginalskattesatsen skulle uppgå till max 75 procent och skulle belasta årsinkomster på över en miljon euro. Den franska motsvarigheten till en författningsdomstol ansåg att skatten strider emot den franska författningens princip om likabehandling och dömde därmed ut förslaget.

Sverige

- **Regeringen ser lägre tillväxt 2013**
- **Riksbanken sänkte reporäntan**

Regeringen skriver ned tillväxtprognosen för 2013. Regeringens tillväxtprognos, som tidigare visade 2,7 procents

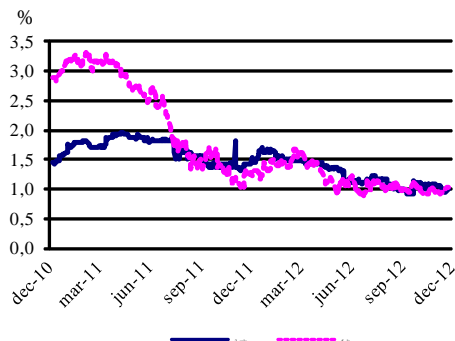
tillväxt för 2013 har nu reviderats ned till 1,1 procent. Regeringen, som fått kritik för att ha en allt för ljus framtidssyn, presenterar nu en prognos som kan jämföras med t.ex. Konjunkturinstitutet som spår en tillväxt på 0,8 procent för 2013 och Riksbanken som tror på 1,2 procents tillväxt.

Riksbanken sänkte reporäntan vid sitt möte i mitten av december. Sänkningen var väntad och kom mot bakgrund av en allt kärvare svensk arbetsmarknad med låg inflation och stigande arbetslöshet. De senaste siffrorna från SCB (november) visade på en inflationstakt på -0,1 procent, det vill säga deflation, samt en arbetslöshet motsvarande 7,5 procent.

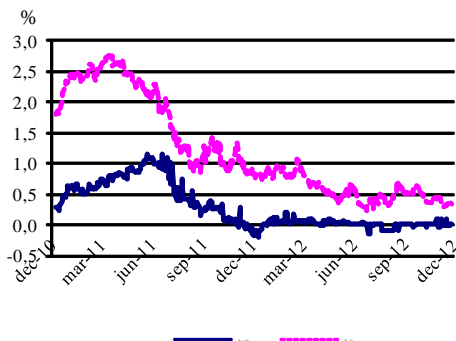
Det svenska börsindexet OMXSPI har stigit med 2,0 procent i december och har ökat totalt 12,0 procent under 2012. Det breda globala börsindexet MSCI-World stigit med 1,8 procent under december och är upp ca 13,2 procent 2012.

Kronan har stärkts med 2,4 procent mot USD samt oförändrad mot euron under december. En dollar kostade i slutet av månaden 6,50 kronor och en euro kostade 8,58 kronor. Detta innebär att kronan stärkts med 5,4 procent mot USD och med 3,7 procent mot euron under 2012.

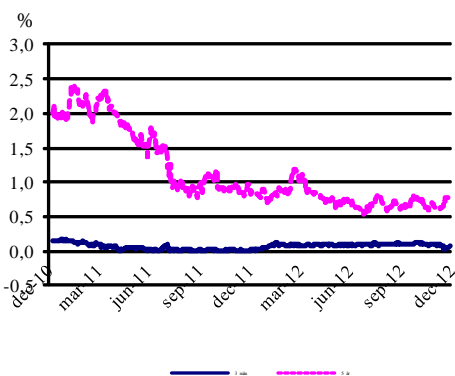
Svenska statsräntor



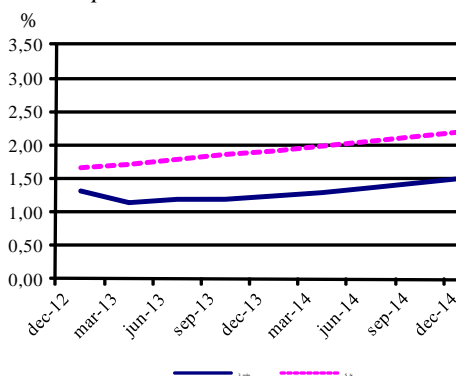
Europeiska statsräntor



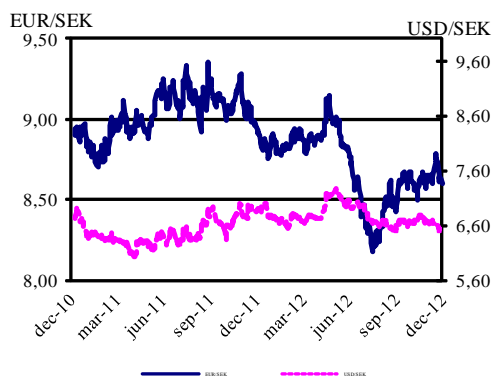
Amerikanska statsräntor



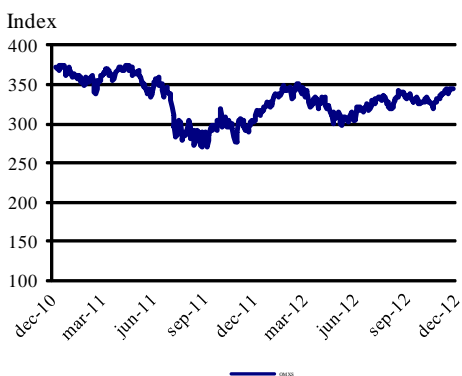
*Svenska implicita räntor**



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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