

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport april 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för april 2013 godkänns.

Vällingby den 24 maj 2013

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Räntan på checkkrediterna 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 april månad till 1 717 mkr (1 271) med en aktuell ränta på 2,82 % (2,79). Durationen uppgår till 2,11 år (2,33). Förändringen av låneskulden beror på nettoeffekten av en ökad investeringsvolym och fastighetsförsäljningar.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2013

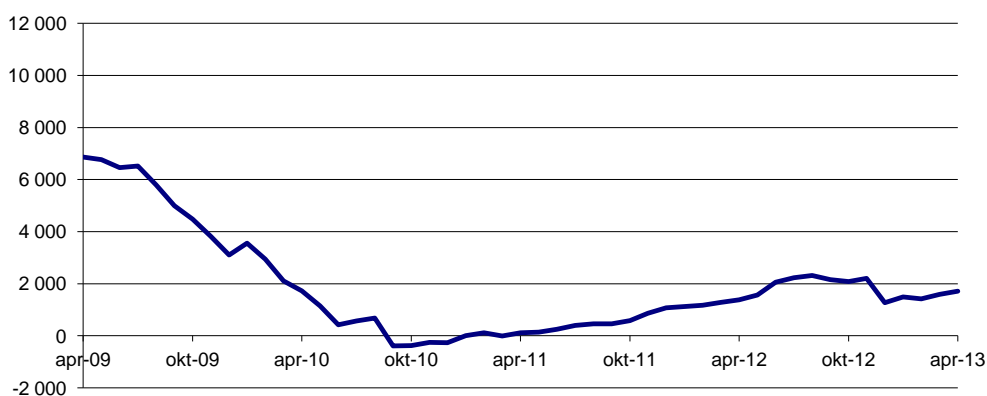
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 1 717 mnkr. Det är en ökning med 129 mnkr sedan förra månaden, och 36% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,82%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2013-04-30	2013-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	1 717	1 588	4 800	
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	1 722	1 593	4 800	36%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



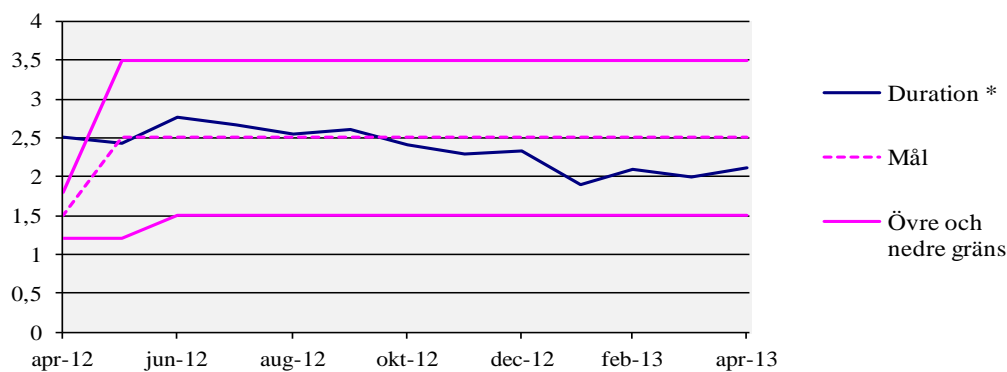
Kommunkoncernens finansiella ställning

Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad antogs 17 december 2012 samt Bilaga A till finanspolicy för kommunkoncernen reviderades 20 mars 2013.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2013-04-30	2013-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	17 179	16 822	max 30 000
varav kort skuldportfölj (mnkr)	17 179	16 822	
varav lång skuldportfölj (mnkr)	0	0	max 15% av total skuldportfölj
Extern nettoupplåning (mnkr)	15 490	14 865	
Duration (år)	2,11	2,00	2,5±1,0
Ränteförfall inom 1 år	0%	5%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	9%	16%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	2 874	3 268	min 2 500

Diagram 2: Duration för kommunkoncernens externa korta skuldportfölj (år)

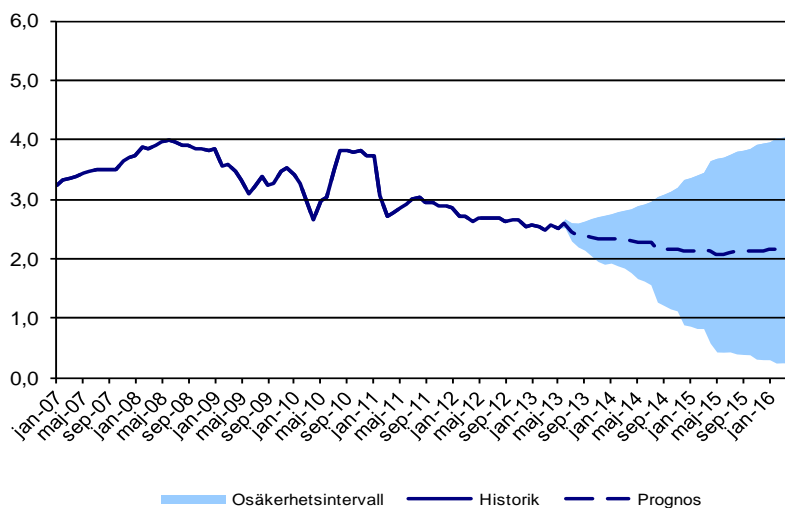


* Avseende durationsmättet avses extern nettoupplåning fram till 31 december 2012. Därefter beräknas duration baserad på extern kort skuldportfölj.

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 40,6 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 45,7 mnkr. Känsligheten är därmed 5,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
maj-13	2,77	2,77	2,77
jun-13	2,85	2,92	2,78
jul-13	2,70	2,85	2,55
aug-13	2,65	2,85	2,45
sep-13	2,64	2,88	2,40
okt-13	2,61	2,93	2,30
nov-13	2,58	2,96	2,21
dec-13	2,57	2,98	2,16
jan-14	2,59	3,01	2,18
feb-14	2,59	3,04	2,13
mar-14	2,58	3,07	2,10
apr-14	2,56	3,09	2,02
maj-14	2,53	3,14	1,92
jun-14	2,53	3,17	1,88
jul-14	2,52	3,21	1,82
aug-14	2,41	3,30	1,52
sep-14	2,41	3,34	1,47
okt-14	2,40	3,39	1,41
nov-14	2,42	3,45	1,37
dec-14	2,37	3,59	1,14
jan-15	2,37	3,62	1,12
feb-15	2,38	3,66	1,08
mar-15	2,40	3,71	1,08
apr-15	2,38	3,90	0,83
maj-15	2,33	3,94	0,68
jun-15	2,33	3,96	0,68
jul-15	2,36	4,01	0,68
aug-15	2,37	4,06	0,65
sep-15	2,37	4,08	0,64
okt-15	2,39	4,11	0,64
nov-15	2,39	4,18	0,56
dec-15	2,39	4,20	0,55
jan-16	2,40	4,22	0,55
feb-16	2,41	4,29	0,50
mar-16	2,42	4,30	0,50
apr-16	2,42	4,32	0,50
maj-16	2,44	4,35	0,50

Marknadskommentarer

Sammanfattning

April har bjudit på en positiv utveckling på många av världens börser. Från Kina har det kommit svagare tillväxtdata än väntat medan USA går starkt. Europa känner fortsatt av skuldskrisen och EU-kommissionen har tvingats lätta på budgetkraven för Frankrike och Spanien. Den svenska regeringens tillväxtprognos för det kommande året har skrivits ned och den svenska ekonomin väntas nu växa långsamt under både 2013 och 2014.

Internationellt

- Svagare tillväxt i Kina
- USA går starkt...
- ... men inte på alla fronter

Kinas BNP steg med 7,7 procent under första kvartalet 2013. Detta var något sämre än vad de finansiella marknadernas aktörer hade väntat sig. Samtidigt var den kinesiska importen oväntat stark i förhållande till exporten och Kina visade ett underskott i handels - balansen för mars.

De amerikanska börserna har stigit under april och det breda börsindexet S & P 500 nådde sin högsta nivå

Bilaga I

någonsin i slutet av månaden. Glädjesiffror från den amerikanska arbetsmarknaden hjälpte sedan till att lyfta börserna ytterligare. Antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn ökade med totalt 165 000 i april. Arbetslösheten var lägre än väntat och i april uppgick den till 7,5 procent. Detta var en minskning med 0,1 procentenheter från månaden innan. Det finns dock orosmoln kvar på den amerikanska himlen. Inflationen var fortsatt låg, endast 1,4 procent, trots låga räntor och valutainjektioner från centralbanken Federal Reserve.

Europa

- Räntesänkning från ECB
- Frankrike och Spanien får uppskov
- Stark spansk börs trots ekonomiska svårigheter

Den europeiska centralbanken (ECB) sänkte i början av maj styrräntan med 0,25 procentenheter till 0,5 procent. Sänkningen var väntad av finansmarknadens aktörer då eurozonens ekonomier fortsatt brottas med stora ekonomiska och politiska bekymmer. Enligt EU-kommissionen kommer eurozonens tillväxt att bli negativ under 2013 (-0,1 procent) för att därefter åter vända uppåt till positiva siffror. Kommissionen beslutade att ge

Frankrike och Spanien ytterligare två år att nå målet om maximalt budgetunderskott på 3 procent av BNP. Den spanska börsen har stigit med fem procent under april och tioårsräntan närmar sig fyra procent. Detta är drygt en procentenhet lägre än vid årsskiftet. Anledningen till detta är ECB:s tidigare löften om att göra det som krävs för att hålla eurozonens ekonomi under armarna. Den spanska arbetslösheten ligger dock kvar på extremt höga nivåer. Av den arbetsföra befolkningen står fortfarande 27 procent utan arbete och för ungdomar är arbetslösheten över 50 procent.

Sverige

- Riksbanken lämnar räntan oförändrad
- Regeringen skriver ned tillväxtprognosen
- Arbetslösheten väntas minska 2014

Riksbanken lämnade reporäntan oförändrad på 1 procent vid sitt möte i april. Samtidigt sänkte de sin prognos över framtida ränteutveckling. Riksbanken försöker balansera en mycket låg inflation, som motiverar en räntesänkning, mot en växande privat skuldsättning vilken riskerar att tillta vid en eventuell räntesänkning.

Vårbudgeten som lades fram av finansminister Anders Borg i mitten

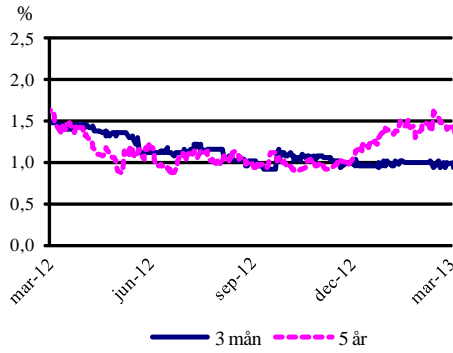
av april innehöll en ordentlig nedskrivning av tillväxtprognosen för 2014. Tillväxtprognosen skrevs ned från 3 till 2,2 procent. Den internationella valutafonden (IMF) tror på 1,0 procents tillväxt för svensk ekonomi under 2013 vilket är något lägre än den svenska regeringen prognos på 1,2 procent. EU-kommissionens tillväxtprognos för Sverige uppgår till 1,5 procent för 2013.

EU-kommissionen väntar sig en svensk arbetslöshet på 8,3 procent för 2013 och att den därefter vänder ned mot 8,1 procent för 2014.

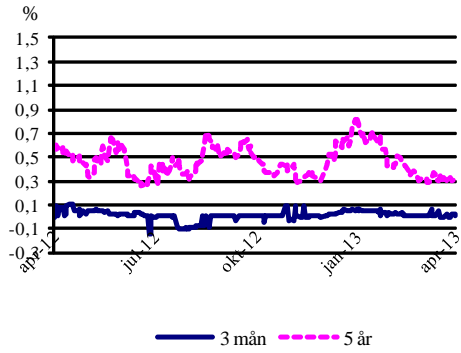
De svenska börserna har legat förhållandevis stilla under april och utvecklingen för det breda svenska börsindexet OMXSPI har varit svagt negativ (-0,6 procent). Det breda världsmarknadsindexet MSCI-world har stigit med 2,3 procent under april, främst drivet av den positiva börsutvecklingen i Japan och USA där den japanska börsen har stigit med hela 14 procent under april.

Kronan har försvagats något (1,9 procent) mot euron under april men har stärkts med 1,2 procent sett till helåret. En euro kostade i slutet av april 8,5 kr. Kronan har legat still mot US-dollar under april men försvagats något (1,9 procent) sett till helåret. I slutet av april kostade en US-dollar 6,5 kr.

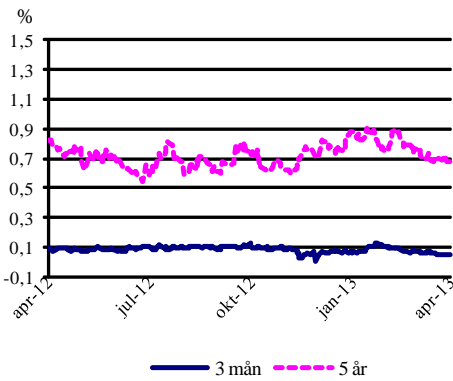
Svenska statsräntor



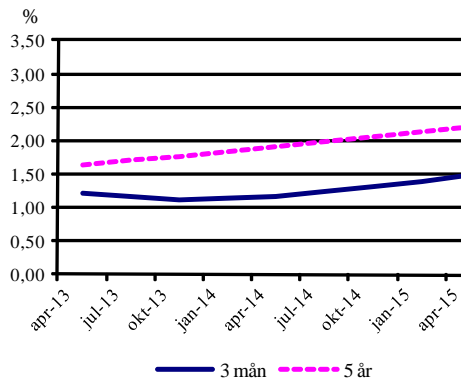
Europeiska statsräntor



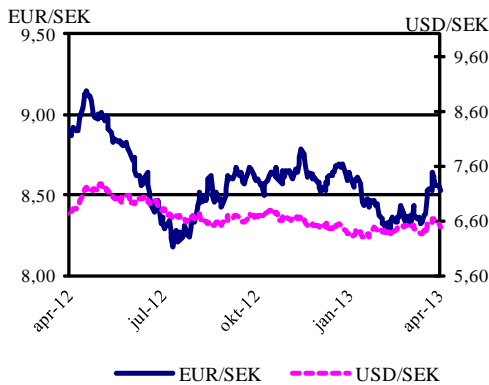
Amerikanska statsräntor



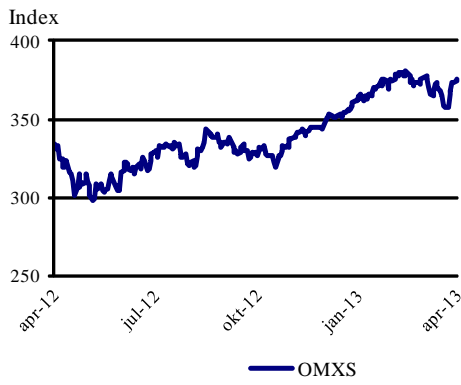
*Svenska implicita räntor**



Valutakurser



Stockholmsbörsen



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