

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport augusti 2014

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för augusti 2014 godkänns.

Vällingby den 10 oktober 2014

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 2,5 ±1,0 år).

Låneskulden uppgår per augusti månad till 4 997 mnkr (4 308) med en aktuell ränta på 2,57 % (2,75). Durationen uppgår till 2,05 år (2,04). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2014

Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 4 997 mnkr. Totalt är det en ökning med 50 mnkr sedan förra månaden, 78% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,57%.

Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2014-08-31	2014-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 997	4 947	6 400	
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 002	4 952	6 400	78%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

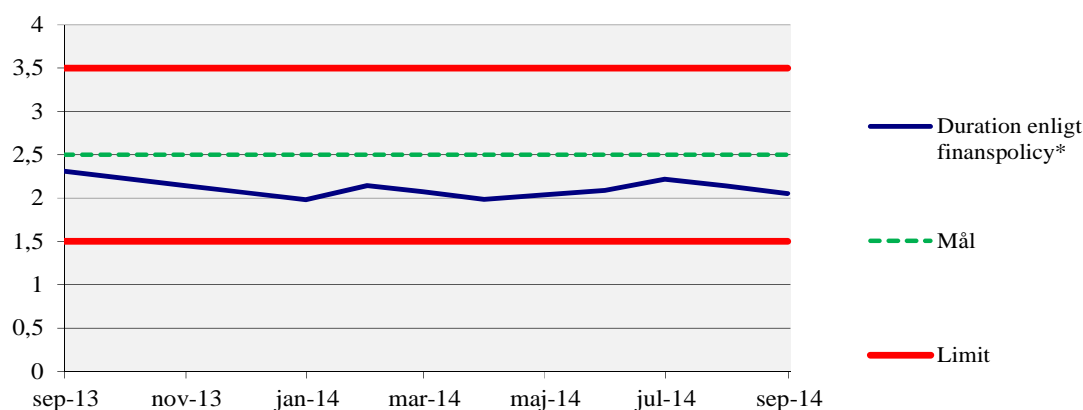
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter per 31 augusti. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad antogs 2 december 2013 samt ny Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes 20 augusti 2014.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2014-08-31	2014-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	21 713	21 713	max 35 000
varav kort skuldportfölj (mnkr)	20 413	20 413	
varav lång skuldportfölj (mnkr)	1 300	1 300	max 15% av extern upplåning
Extern nettoupplåning (mnkr)	19 327	19 853	
Duration (år)	2,05	2,14	2,5±1,0
Ränteförfall inom 1 år	22,8%	25,0%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	31,8%	31,8%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 698	8 172	min 2 500

* Finansiell månadsrapport för augusti 2014 för kommunkoncernen Stockholms stad fastställs i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 september 2014.

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

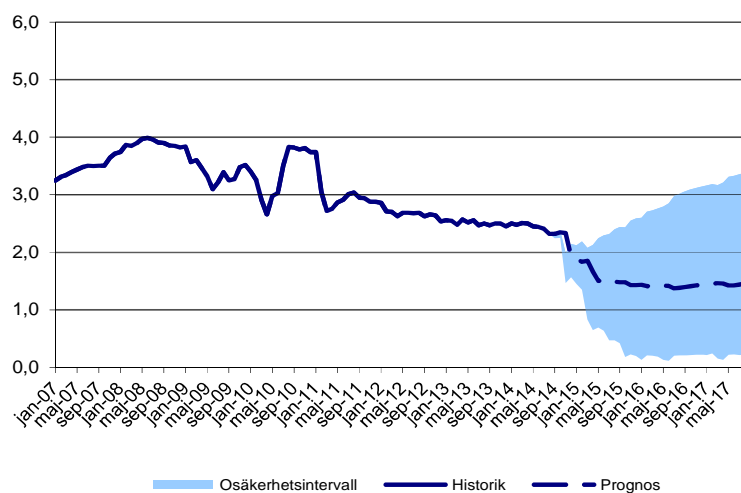


* Avseende durationsmått enligt policy beräknas duration baserad på extern kort skuldportfölj.

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 95,0 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 112,9 mnkr. Känsligheten är därmed 17,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
aug-14	2,57	2,57	2,57
sep-14	2,57	2,57	2,57
okt-14	2,60	2,65	2,55
nov-14	2,58	2,64	2,51
dec-14	2,17	2,43	1,92
jan-15	2,14	2,42	1,85
feb-15	2,09	2,42	1,75
mar-15	2,10	2,52	1,68
apr-15	1,91	2,53	1,29
maj-15	1,76	2,49	1,01
jun-15	1,76	2,53	0,98
jul-15	1,77	2,60	0,94
aug-15	1,74	2,66	0,81
sep-15	1,73	2,69	0,76
okt-15	1,73	2,74	0,72
nov-15	1,68	2,80	0,55
dec-15	1,68	2,84	0,51
jan-16	1,68	2,87	0,51
feb-16	1,66	2,95	0,51
mar-16	1,67	2,98	0,51
apr-16	1,67	3,01	0,51
maj-16	1,68	3,06	0,51
jun-16	1,66	3,14	0,51
jul-16	1,62	3,22	0,51
aug-16	1,64	3,26	0,51
sep-16	1,65	3,29	0,51
okt-16	1,66	3,33	0,51
nov-16	1,68	3,36	0,51
dec-16	1,69	3,38	0,51
jan-17	1,70	3,40	0,51
feb-17	1,71	3,43	0,51
mar-17	1,71	3,42	0,51
apr-17	1,71	3,50	0,51
maj-17	1,67	3,56	0,51
jun-17	1,68	3,57	0,51
jul-17	1,69	3,59	0,51
aug-17	1,71	3,62	0,51

Marknadskommentarer per 2014-08-31**Bilaga I****Sammanfattning**

Krisen i Ukraina har eskalerat ytterligare under augusti och ingen lösning verkar finnas i sikte. Nya sanktioner mot Ryssland har införts från både EU och USA som svar.

Den amerikanska ekonomin ser allt bättre ut och i oktober avslutas centralbankens stödköp av obligationer. Arbetslösheten har sjunkit stadigt och finansmarknadens aktörer väntar nu på besked om när centralbanken ska börja höja räntan.

Den europeiska ekonomin går fortsatt trögt och inflationen vägrar att ta fart. Tyska 10-års räntor är på historiskt låga nivåer landets ekonomi krympte under andra kvartalet.

Den europeiska centralbankschefen Mario Draghi underströk i ett tal i slutet av augusti åter sin oro för fallande inflationsförväntningar och framhöll att ECB är beredda att ta till okonventionella metoder för att få upp den europeiska inflationen.

Den svenska ekonomin fortsätter sin långsamma återhämtning och Konjunkturinstitutets barometerindikator visar på ett positivt konjunkturläge. Den svenska börsen inledde och avslutade månaden på ungefär samma nivå och kronan försvagades mot dollarn men stärktes mot euron.

Internationellt

- Fortsatt osäkert i Ukraina
- Sanktioner från USA och EU
- Vad gör FED?

Det spända läget i Ukraina har trappats upp ytterligare under augusti. USA och EU har infört ytterligare sanktioner mot Ryssland. EU är mycket beroende av rysk gas (ca 30 procent av den gas som används i Europa kommer ifrån Ryssland) och har därför varit mer återhållsamma i sina sanktioner än vad USA varit. Rysslands ekonomi är svag men landet står starkt på kort sikt, tack vare en stor valutareserv och låg skuldsättning (statskulden uppgår idag till 11 procent av BNP).

Den amerikanska ekonomin visar fortsatt tecken på styrka och tillväxttakten för andra kvartalet 2014 uppmättes till hela 4.2 procent i årstakt. Arbetsmarknaden fortsätter att återhämta sig och många nya jobb skapas (ca 200 000 jobb utanför jordbrukssektorn i juli). Den amerikanska centralbankschefen Janet Yellen påpekade i ett tal i slutet av augusti att fler jobb nu har skapats än som gick förlorade under finanskrisen. Arbetslösheten närmar sig mer normala nivåer (6,2 procent i juli) och de obligationsköp som genomförts av FED i syfte att stimulera den amerikanska ekonomin och som, i takt med att ekonomin blivit starkare successivt trappats ned, kommer sannolikt att avslutas under oktober. Finansmarknadens aktörer väntar sig att styrräntan höjs i mitten av 2015.

Europa

- Svårt ekonomiskt läge i eurozonen
- ECB gör vad som krävs?
- Ny regering i Frankrike

Eurozonens tillväxt uteblev under andra kvartalet 2014 och den hittills starkaste ekonomin i regionen (den tyska) krympte med 0,2 procent. Den tyska 10-årsräntan föll under 1 procent i mitten av augusti och de korta tyska räntorna har till och med varit negativa.

Vid en årlig konferens för centralbankschefer i Jackson Hole, USA, talade ordföranden för den europeiska centralbanken (ECB) Mario Draghi. Han lyfte fram att eurozonens inflationstakt har sjunkit stadigt sedan 2012 uttryckte oro för fallande inflationsförväntningar. Han upprepade att ECB kan komma att använda okonventionella metoder för att undvika att eurozonen hamnar i deflation. Eurozonens inflationstakt uppmättes till 0,3 procent i augusti samtidigt som arbetslösheten uppmättes till 11,5 procent.

Frankrikes premiärminister Manuel Valls fick i slutet av augusti i uppdrag att omformera den franska regeringen efter att flera sittande ministrar framfört öppen kritik mot president Francois Hollandes ekonomiska politik. Hollande anklagades för att fokusera för mycket på åtstramningar och att de ekonomiska stimulanserna varit otillräckliga. I den nya regeringen ersätts bland annat den tidigare ekonomiministern som varit en av Hollandes mest vokala kritiker. Den

franska arbetslösheten uppgick till 10,1 procent i juli.

Sverige

- Avvaktande utveckling i svensk ekonomi...
- ... men stark konjunkturbarometer från KI.

Den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig långsamt men ser stark ut i relation till övriga Europa. Den säsongsjusterade arbetslösheten uppgick i juli till 7,9 procent i juli och under andra kvartalet växte BNP med 1,9 procent. Prisnivån, mätt som KPI var oförändrad i juli.

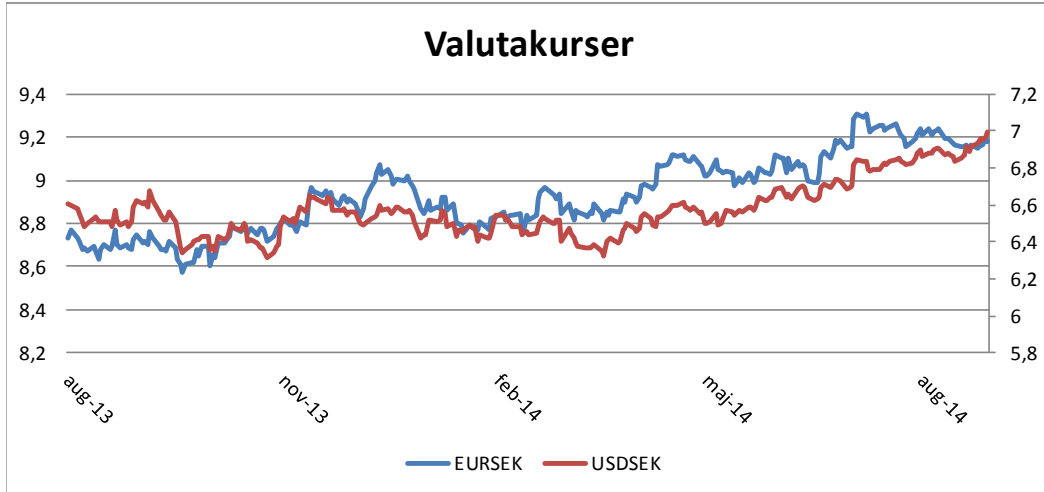
Konjunkturinstitutets barometerindikator som ”tar tempen” på den svenska konjunkturen antog ett värde av 103,2 i augusti och ligger nu på sin högsta nivå sedan februari i år. Ett värde över 100 indikerar en stark ekonomisk utveckling.

Den svenska börsen har stigit med 0,5 procent i augusti (exklusive utdelningar) och är nu upp 6,3 procent sedan årsskiftet. Även det breda världsmarknadsindexet MSCI-world har stigit under månaden och är upp 2,0 procent. Världsmarknadsindexet har stigit med 5,3 procent under 2014.

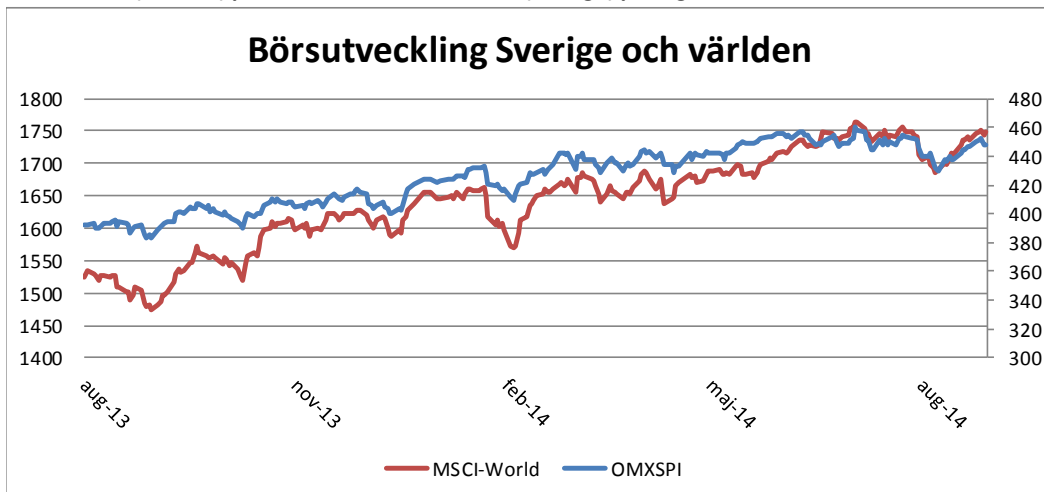
Kronan har försvagats något mot US-dollar (1,3 procent) under augusti och har tappat hela 8,6 procent under 2014. En dollar kostade i slutet av augusti 6,99 kr. Kronan har stärkts något mot Euron (0,6 procent) under augusti och har nu tappat 3,8 procent för helåret. En euro kostade vid månadsskiftet 9,18 kr.



EURSEK på vänsteraxeln och USDSEK på högeraxeln



MSCI-World(världen) på vänsteraxeln och OMXSPI (Sverige) på högeraxeln



10-årsräntapå vänsteraxeln och 3-månadersränta på högeraxeln

