

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Finansiell rapport december 2014

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för december 2014 godkänns.

Vällingby den 6 februari 2015

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 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 2,5 ±1,0 år).

Låneskulden uppgår per december månad till 5 556 mnkr (4 997) med en aktuell ränta på 2,34 % (2,57). Durationen uppgår till 2,97 år (2,05). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2014

Bolagets skuld

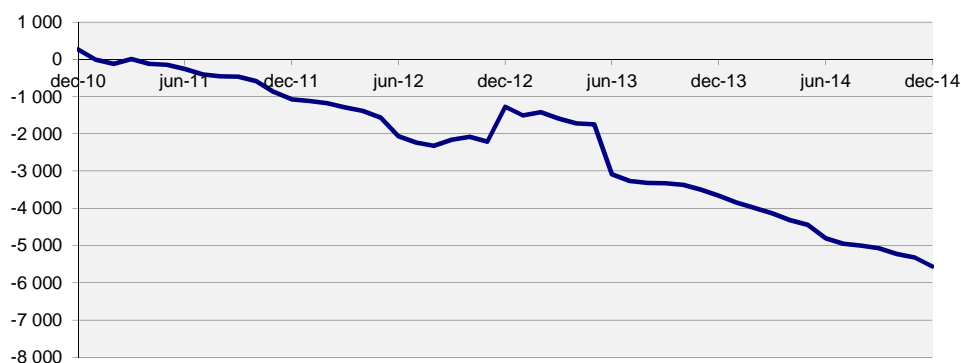
Skulden uppgick vid slutet av månaden till 5 556 mnkr. Totalt är det en ökning med 237 mnkr sedan förra månaden, 87% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,34%.

Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2014-12-31	2014-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 556	5 319	6 400	
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 561	5 324	6 400	87%

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 fastställdes 29 september 2014.

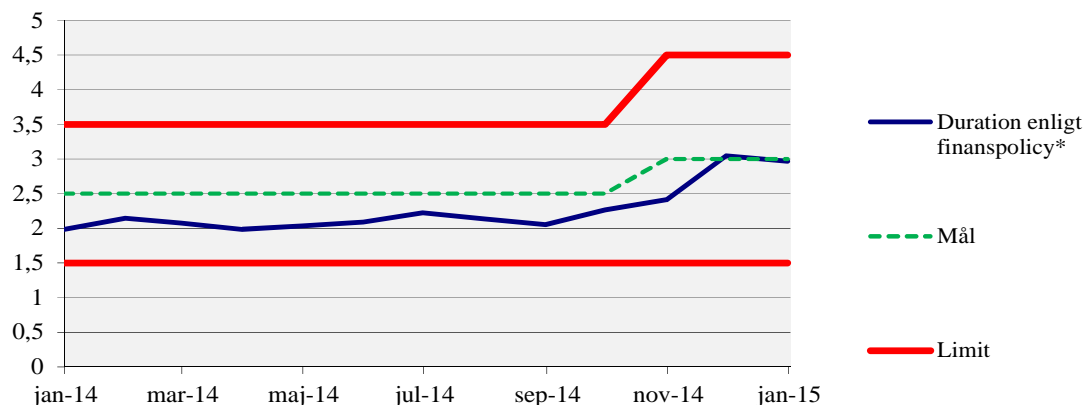
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades senast 17 december 2014.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2014-12-31	2014-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	23 148	23 148	max 40 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	22 825	22 351	
Duration (år)	2,97	3,05	3,5±1,5
Ränteförfall inom 1 år	21,0%	16,1%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	22,1%	18,9%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 302	8 776	min 2 500

* Finansiell månadsrapport för december 2014 för kommunkoncernen Stockholms stad fastställs i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 28 januari 2015. Extern skuldförvaltningen hanteras från 15 oktober 2014 i en skuldportfölj. Duration, ränteförfall och kapitalförfall beräknas på den totala externa skuldportföljen.

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

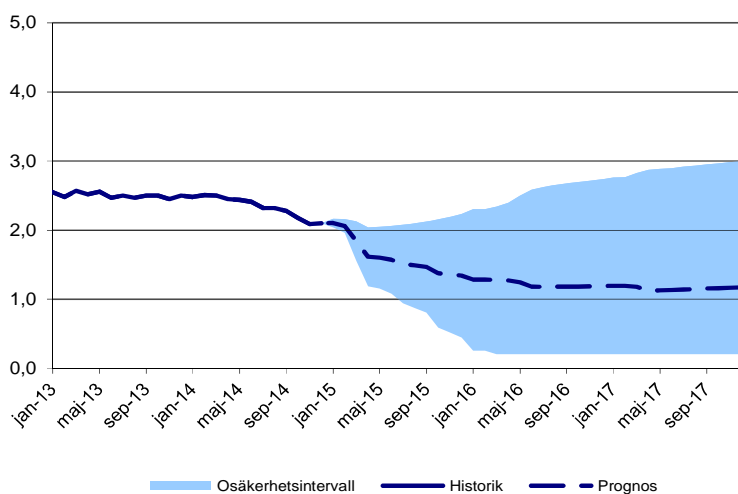


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med reviderad Finanspolicy.

Prognos för räntan

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan tre år framåt i tiden samt historik från 2013. 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 92,3 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 116,3 mnkr. Känsligheten är därmed 24,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jan-15	2,35	2,35	2,35
feb-15	2,35	2,42	2,29
mar-15	2,31	2,41	2,21
apr-15	2,09	2,38	1,81
maj-15	1,87	2,29	1,44
jun-15	1,85	2,30	1,40
jul-15	1,82	2,31	1,33
aug-15	1,76	2,33	1,19
sep-15	1,74	2,35	1,12
okt-15	1,72	2,37	1,06
nov-15	1,63	2,41	0,84
dec-15	1,61	2,44	0,77
jan-16	1,59	2,48	0,70
feb-16	1,54	2,56	0,51
mar-16	1,54	2,56	0,51
apr-16	1,53	2,59	0,46
maj-16	1,52	2,64	0,46
jun-16	1,50	2,75	0,46
jul-16	1,43	2,84	0,46
aug-16	1,43	2,87	0,46
sep-16	1,43	2,90	0,46
okt-16	1,43	2,93	0,46
nov-16	1,44	2,95	0,46
dec-16	1,44	2,97	0,46
jan-17	1,44	2,99	0,46
feb-17	1,45	3,01	0,46
mar-17	1,45	3,02	0,46
apr-17	3,00	3,08	0,46
maj-17	1,38	3,12	0,46
jun-17	1,38	3,14	0,46
jul-17	1,39	3,15	0,46
aug-17	1,39	3,17	0,46
sep-17	1,40	3,19	0,46
okt-17	1,41	3,20	0,46
nov-17	1,41	3,22	0,46
dec-17	1,42	3,23	0,46
jan-18	1,42	3,25	0,46

Marknadskommentarer per 2014-12-31

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska ekonomin har varit fortsatt stark under december med kraftig jobbtillväxt. Dock har arbetslösheten varit oförändrad. Den amerikanska centralbanken förbereder sig för kommande räntehöjningar men ett fallande oljepris kan sätta tillfälliga käppar i hjulet.

I eurozonen seglade Grekland åter upp som ett orosmoln. Landet riskerar åter att få lämna valutaunionen om det eurokritiska vänsterpartiet Syriza kommer till makten i det extraval som ska hållas i slutet av januari.

I Sverige har den nyvalda regeringen nått en överenskommelse med alliansen som är tänkt att underlätta för en minoritet att regera landet. Den så kallade decemberöverenskommelsen ska gälla i två mandatperioder.

Riksbanken aviserade inga omvälvande förändringar av penningpolitiken vid decembermötet men framhöll att de har verktyg att ta till och inflationen fortsätter att vara låg.

Internationellt

- Fortsatt stark amerikansk ekonomi
- När höjer FED räntan?
- Allt lägre oljepris
- Japans premiärminister omvald

Den amerikanska ekonomin visar inga tecken på att sakta in. Antalet nya jobb utanför jordbrukssektorn ökade med 321 000st i november, vilket kan jämföras med 224 000st vilket är genomsnittet för de senaste tolv månaderna. Den amerikanska arbetslösheten för november var oförändrad jämfört med månaden innan och stannade på 5,8 procent.

Frågan på allas läppar är när den amerikanska centralbanken, Federal Reserve (FED) ska börja höja styrräntan. Finansmarknadens aktörer väntar sig en första höjning under sommaren 2015 men att räntehöjningstakten kan komma att bli långsammare än vad man tidigare trott då det låga oljepriset pressar inflationen.

Oljepriset har fortsatt att rasa under december och priset på Brent-olja föll med 34,0 procent under månaden. Brent-oljan tappade totalt 45,6 procent under 2014 och ett fat olja handlades i slutet av året till 55,33 US-dollar fatet.

Japans premiärminister Shinzo Abe fick förnyat förtroende i det japanska valet i mitten av december. Valdeltagandet var dock historiskt lågt och endast 53.3 procent röstade.

Europa

- Oro för Grekland tillbaka
- ECB avvaktar med ytterligare åtgärder

Ett Grekiskt euro-uttråde är åter en möjlighet sedan det grekiska parlamentet valt att inte ge sitt stöd till den sittande majoritetens presidentkandidat. Nu kräver istället konstitutionen att ett nyval hålls i slutet av januari. Nyvalet kan ge vänsterpartiet Syriza mer inflytande att tvinga fram en omförhandling av villkoren för det stödpaket som Grekland erhållit från EU, IMF och ECB. Tysklands förbundskansler Angela Merkel har som svar på detta sagt att eurozonen nu är stark nog att klara ett grekiskt uttråde ur euron.

Europeiska centralbanken (ECB) valde att avvakta med ytterligare stimulanser till eurozonens frusna ekonomi vid sitt räntemöte i december. Både styrräntan och den väntade utvecklingen för styrräntan lämnades oförändrad.

Sverige

- Decemberöverenskommelse
- Riksbanken sänker ränteprognosen
- Fortsatt negativ inflation

Den nybildade regeringen med statsminister Stefan Löfvén i spetsen lyckades inte få igenom sin budget i riksdagen då Sverige-demokraterna gav sitt stöd till Alliansens budgetförslag. I och med detta så meddelade Löfvén att nyval skulle utlysas innan årsskiftet. Nyvalet utlystes emellertid aldrig då regeringen tillslut lyckades få till en blocköverskridande överenskommelse med Alliansen. Den så kallade decemberöverenskommelsen har som syfte att underlätta för en minoritetsregering att regera landet. Detta ska ske genom att

parterna garanterar att den statsministerkandidat som representerar det största blocket släpps fram och att dennes budgetförslag inte fälls av överenskommelsens parter i riksdagen. Överenskommelsen ska gälla till 2022.

Riksbanken lät styrräntan vara oförändrad på noll procent vid sitt räntemöte i december. Samtidigt aviserade Riksbanken att räntan kan komma att hållas kvar på noll procent under längre tid än vad de trodde i oktober och att ytterligare åtgärder att kan bli aktuella om inflationen inte tar fart.

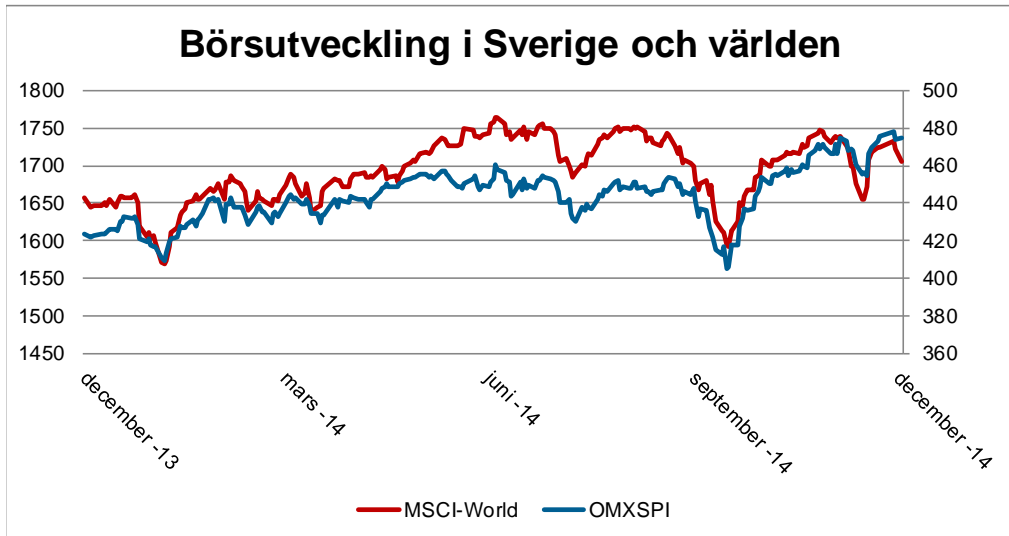
Inflationstakten (mätt som KPI) fortsatte att vara negativ i november (-0,2 procent) och Riksbanken bedömer att den kommer att fortsätta att vara låg under den närmsta tiden då det kraftiga oljeprisfallet får genomslag på prisutvecklingen. Arbetslösheten föll med 0,1 procentenheter i november och stannade på 7,4 procent.

Den svenska börsen steg med 1,7 procent i december och med sammanlagt 12,0 procent under 2014. Detta kan jämföras med världsmarknadsindex som föll med 1,5 procent i december och vars uppgång stannade vid 2,9 procent för helåret.

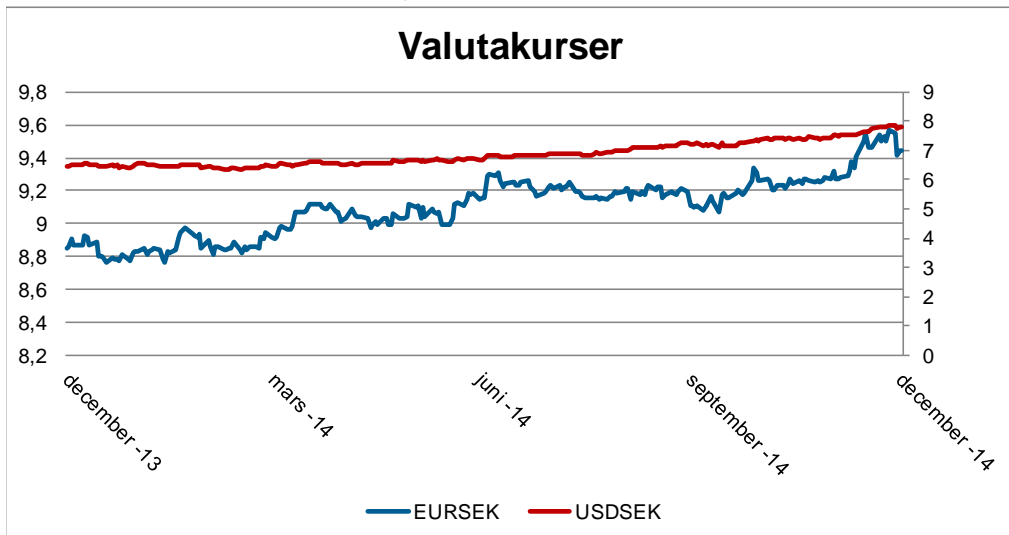
Kronan har försvagats med 3,1 procent mot euron under december och har tappat 7,7 procent sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av månaden 9,55 kronor. Kronan har försvagats med 4,0 procent mot dollarn under december och har tappat 20 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade 7,74 kronor i slutet av december.



Världsmarknadsindex på vänsteraxeln och svenskt börsindex på högeraxeln



EURSEK på vänsteraxeln och USDSEK på högeraxeln



10-årsränta på vänsteraxeln och 3-månadersränta på högeraxeln

