

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport april 2015

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för april 2015 godkänns.

Vällingby den 29 maj 2015

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 3,0 ±1,5 år).

Låneskulden uppgår per april månad till 6 279 mnkr (5 556) med en aktuell ränta på 2,13 % (2,34). Durationen uppgår till 3,59 år (2,97). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2015

Bolagets skuld

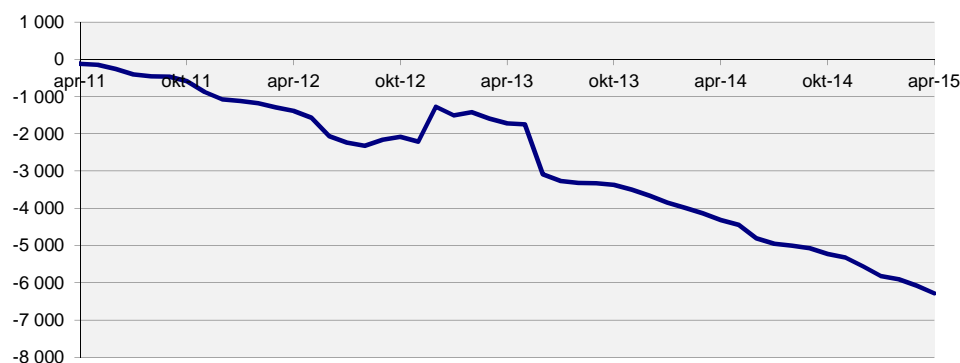
Skulden uppgick vid slutet av månaden till 6 279 mnkr. Totalt är det en ökning med 205 mnkr sedan förra månaden, 79% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,13%.

Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2015-04-30	2015-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	6 279	6 074	8 000	
Borgensåtagande	3	3		
Totalt	6 282	6 077	8 000	79%

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.

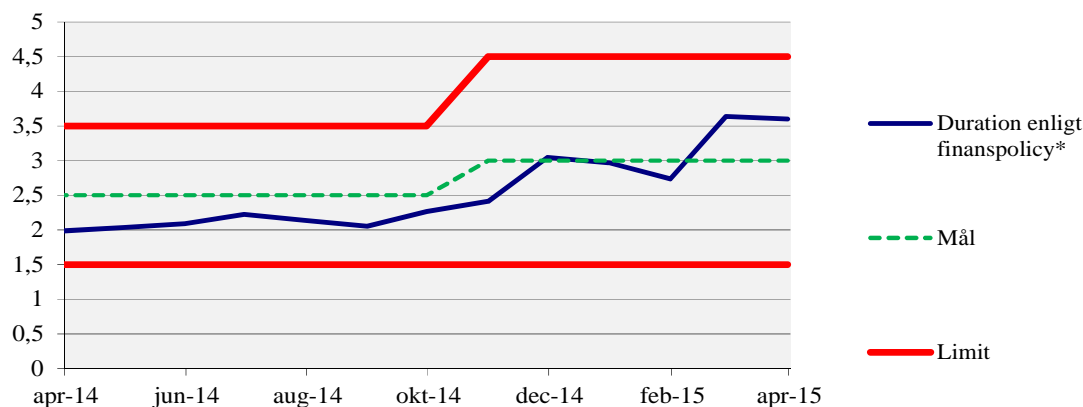
Rapporten är baserad på Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderad 18 mars 2015.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2015-04-30	2015-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	26 839	26 663	max 40 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	26 819	24 944	
Duration (år)	3,59	3,60	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	19,8%	6,1%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	16,3%	12,1%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	7 884	9 698	min 2 500

* Finansiell månadsrapport för april 2015 för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 13 maj 2015. Extern skuldförvaltningen hanteras i en skuldportfölj. Duration, ränteförfall och kapitalförfall beräknas på den totala externa skuldportföljen.

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

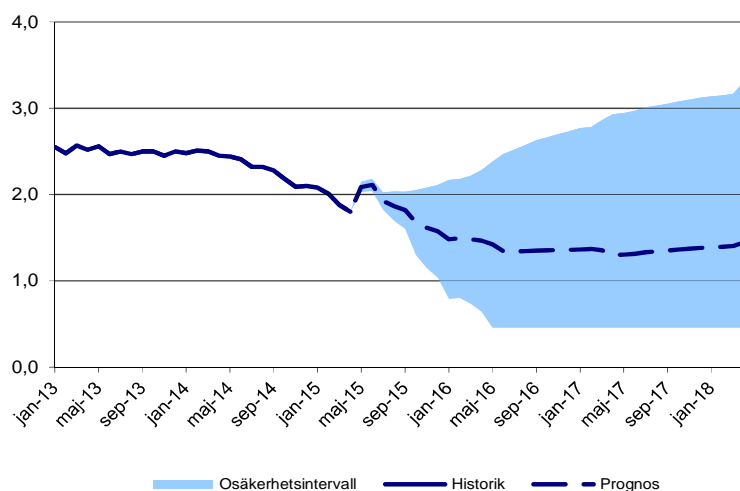


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik från 2013. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling 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 108,7 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 129,8 mnkr. Känsligheten är därmed 21,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
maj-15	2,05	2,05	2,05
jun-15	2,34	2,40	2,28
jul-15	2,36	2,43	2,29
aug-15	2,18	2,28	2,08
sep-15	2,12	2,29	1,95
okt-15	2,07	2,29	1,85
nov-15	1,93	2,30	1,55
dec-15	1,87	2,33	1,40
jan-16	1,83	2,36	1,29
feb-16	1,73	2,42	1,04
mar-16	1,74	2,43	1,05
apr-16	1,73	2,47	0,99
maj-16	1,72	2,54	0,89
jun-16	1,67	2,63	0,71
jul-16	1,59	2,72	0,71
aug-16	1,59	2,77	0,71
sep-16	1,59	2,82	0,71
okt-16	1,60	2,88	0,71
nov-16	1,60	2,91	0,71
dec-16	1,61	2,95	0,71
jan-17	1,61	2,99	0,71
feb-17	1,62	3,02	0,71
mar-17	1,62	3,03	0,71
apr-17	1,61	3,11	0,71
maj-17	1,55	3,18	0,71
jun-17	1,55	3,20	0,71
jul-17	1,57	3,22	0,71
aug-17	1,58	3,26	0,71
sep-17	1,59	3,28	0,71
okt-17	1,60	3,31	0,71
nov-17	1,61	3,33	0,71
dec-17	1,62	3,35	0,71
jan-18	1,63	3,37	0,71
feb-18	1,64	3,39	0,71
mar-18	1,65	3,40	0,71
apr-18	1,65	3,42	0,71
maj-18	1,70	3,57	0,71

Marknadskommentarer per 2015-04-30

Bilaga I

Sammanfattning

Tillväxten i den amerikanska ekonomin mattades av under första kvartalet 2015 och jobbtillväxten stannade av. Centralbanken, Federal Reserve, gör dock bedömningen att inbromsningen är tillfällig.

Även den kinesiska ekonomin bromsade in och regimen gör nu vad den kan för att nedgången inte ska bli långvarig.

Den europeiska centralbanken lämnade räntan orörd vid sitt möte i april och centralbankschef Mario Draghi menade på att de vidtagna åtgärderna ger effekt.

Grekland är ett fortsatt orosmoln och frågan är (fortfarande) hur EMU kan komma att påverkas av ett eventuellt grekiskt euroutträde. Samtidigt ser läget allt ljusare ut i det tidigare problemtyngda Spanien.

I Sverige lämnade Riksbanken räntan orörd men ökade storleken på sina stödköp av stadsobligationer. Inflationen för mars var positiv och Riksbanken bedömer att återhämtningen i ekonomin kommer att fortsätta.

Internationellt

- Sämre BNP-utveckling i USA
- Färre nya jobb
- Kinas tillväxt allt sämre

Den ekonomiska utvecklingen i USA har stannat av i början av året och BNP-tillväxten för första kvartalet uppgick till 0,2 procent. Detta var betydligt lägre än 1 procent, vilket var vad finansmarknadernas aktörer hade väntat sig.

Antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn steg med 126 000 i mars. Det var en långsammare ökningstakt än vad finansmarknadens aktörer hade väntat sig och även en bra bit under genomsnittet för de tolv senaste månaderna (269 000). Ökningarna i januari (239 000) och februari (295 000) reviderades också ned till 201 000 respektive 264 000. Samtidigt förblev den amerikanska arbetslösheten oförändrad jämfört med februari och uppgick till 5,5 procent även i mars.

Den amerikanska centralbanken meddelade i april att de ser nedgången i ekonomin som tillfällig och delvis beroende av svåra väderförhållanden under vintermånaderna. Samtidigt meddelade FED att de nu utesluter att en räntehöjning kommer att ske innan juni.

Den kinesiska centralbanken sänkte kapitalkraven för de kinesiska bankerna i april. Syftet är att öka bankernas utlåning och på så sätt även öka tillväxten i ekonomin. BNP-tillväxten landade på 7 procent (på årsbasis) för första kvartalet 2015, vilket händelsevis är samma nivå som den kinesiska regeringens tillväxtmål för helåret.

Europa

- ECB lämnar räntan orörd
- Grekland, Grekland, Grekland
- Bättre utsikter i Spanien

ECB lämnade räntan orörd på 0,05 procent vid sitt möte i april och noterade precis som vid sitt senaste möte att de tidigare införda åtgärderna börjar få effekt i eurozonen.

Det lysande undantaget är Grekland där krisen blir allt djupare och förhandlingarna om nya låneutbetalningar har kört fast. Landet ska återbetala närmare en miljard euro till IMF fram till mitten av maj. Därefter följer återbetalning av lån på ytterligare ca 1,5 miljarder euro i juni. Detta är pengar som Grekland i dagsläget inte har.

Effekterna av en grekisk betalningsinställelse är svåra att överblicka men eftersom den övervägande delen av den grekiska skulden nu ligger hos stora överstatliga institutioner (t.ex. IMF och ECB) så anser finansmarknadernas aktörer att de direkta spridningsriskerna till andra europeiska ekonomier är begränsade. Däremot verkar ingen kunna svara på vad det skulle innebära om Grekland faktiskt lämnade euron.

Till de svagare ekonomierna i Europa hör även Spanien som länge plågats av en krympande ekonomi och hög arbetslöshet. Läget har ljusnat något under senare tid och BNP-tillväxten för det första kvartalet 2015 uppgick till 2,6 procent. Regeringen räknar nu med en tillväxttakt på 2,9 procent för helåret.

Sverige

- Riksbanken rör inte räntan...
- ...men utökar obligationsköpen
- Inflationen stiger

Riksbanken lämnade styrräntan orörd på -0,25 procent vid sitt möte i slutet av april. Beslutet överraskade finansmarknadernas aktörer som hade väntat sig en sänkning. Riksbanken utökade dock sina obligationsköp till att omfatta statsobligationer för ytterligare 40-50 miljarder kronor. Riksbanken sänkte också prognosen över reporäntans framtida utveckling och reporäntan förväntas nu ligga under noll fram till 2017.

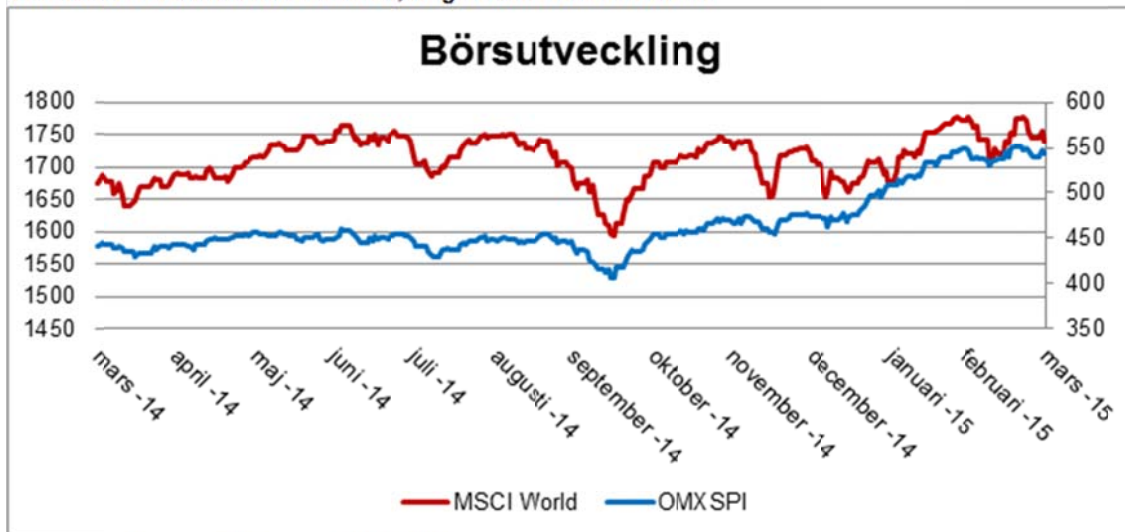
Inflationen (KPI) för mars uppgick till 0,2 procent och den underliggande inflationen (KPI men med fasta räntor) uppgick till 0,9 procent. Riksbanken prognosticerar en inflationstakt på 0,3 procent för helåret 2015 vilket är något högre än i februari-prognosen och en BNP-tillväxttakt på 3,2 procent.

Den svenska börsen har fallit med 0,98 procent under april och är upp 13,44 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex steg med 2,16 procent i april (räknat i USD) och är upp 4,02 procent sedan årsskiftet.

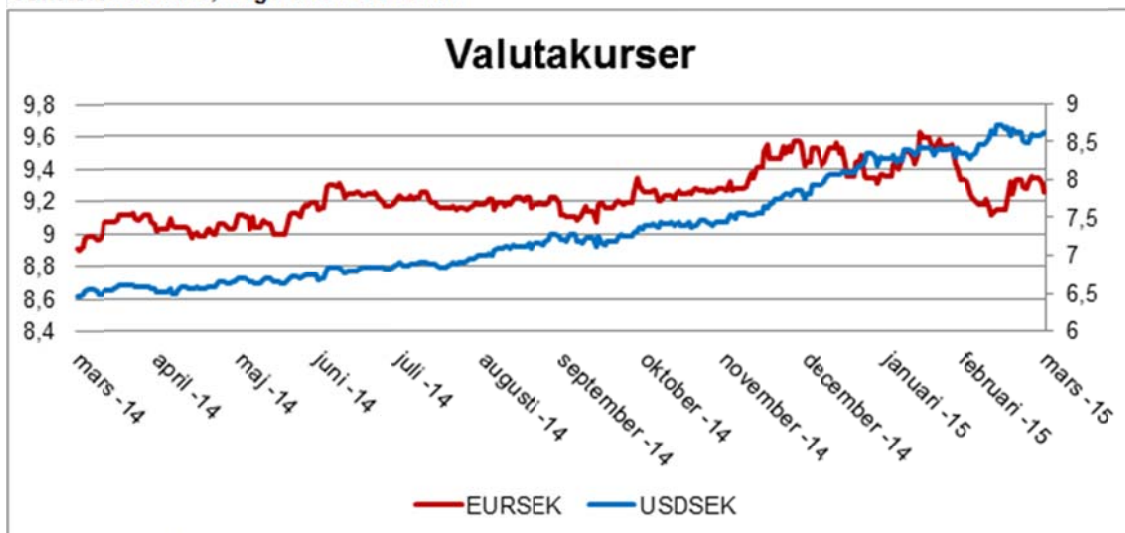
Kronan har försvagats med 0,98 procent mot euron under april och är tillbaka där den började vid årsskiftet. En euro kostade i slutet av april 9,35 kronor. Kronan har stärkts med 3,46 procent mot US-dollar i april men har tappat 6,74 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade i slutet av månaden 8,33 kronor.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 3-månadersränta

