

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport december 2015

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för december godkänns.

Vällingby den 29 januari 2016

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 7 538 mnkr (6 961) med en aktuell ränta på 1,69 % (1,80). Durationen uppgår till 2,78 år (3,11). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2015

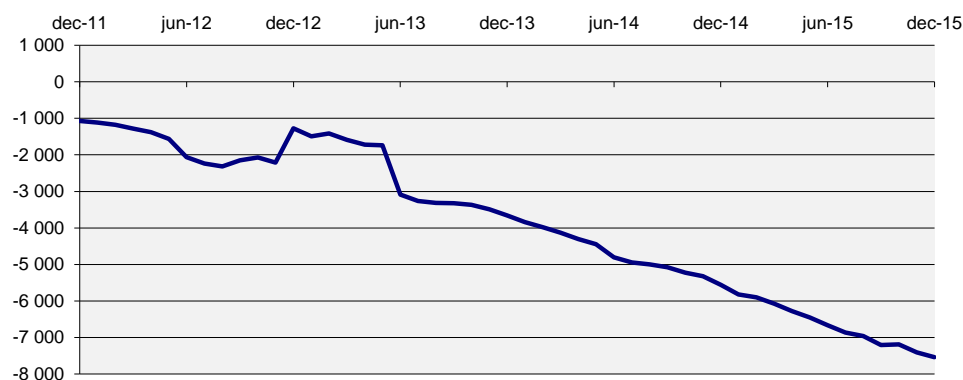
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 7 538 mnkr. Totalt är det en ökning med 134 mnkr sedan förra månaden, 75% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,69%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2015-12-31	2015-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	7 538	7 404	10 100	
Borgensåtagande	3	3		
Totalt	7 541	7 407	10 100	75%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

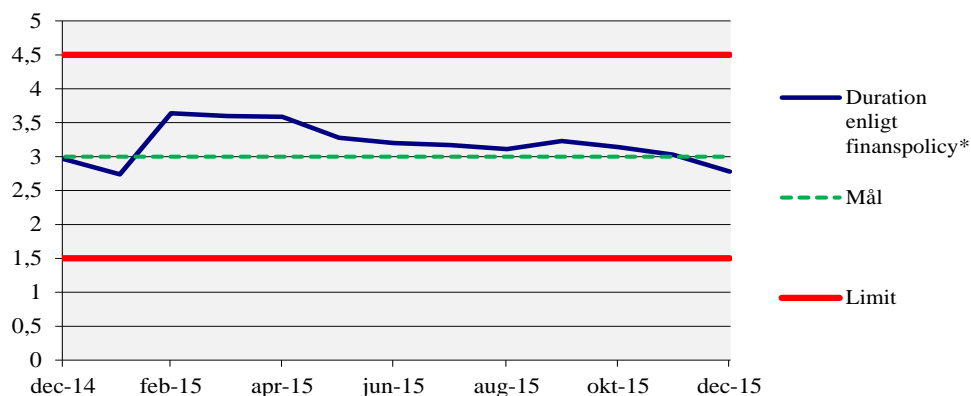
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad reviderades 30 november 2015. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 16 december 2015.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2015-12-31	2015-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	33 336	31 115	max 50 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	31 629	30 950	
Duration (år)	2,78	3,03	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	24,7%	23,0%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	19,5%	13,8%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 687	8 145	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för december 2015 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 27 januari 2016. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

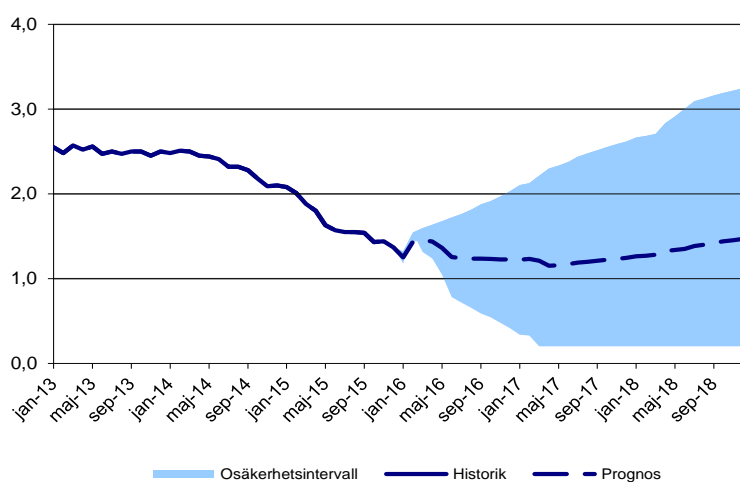


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 98,2 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 125,9 mnkr. Känsligheten är därmed 27,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jan-16	1,62	1,62	1,62
feb-16	1,50	1,57	1,43
mar-16	1,68	1,79	1,79
apr-16	1,70	1,85	1,56
maj-16	1,69	1,88	1,49
jun-16	1,61	1,93	1,30
jul-16	1,50	1,97	1,03
aug-16	1,49	2,01	0,97
sep-16	1,49	2,06	0,91
okt-16	1,48	2,13	0,84
nov-16	1,48	2,16	0,79
dec-16	1,48	2,22	0,73
jan-17	1,48	2,28	0,66
feb-17	1,47	2,35	0,59
mar-17	1,48	2,38	0,58
apr-17	1,46	2,46	0,45
maj-17	1,40	2,55	0,45
jun-17	1,41	2,58	0,45
jul-17	1,42	2,63	0,45
aug-17	1,44	2,69	0,45
sep-17	1,45	2,73	0,45
okt-17	1,46	2,76	0,45
nov-17	1,47	2,80	0,45
dec-17	1,48	2,84	0,45
jan-18	1,50	2,87	0,45
feb-18	1,51	2,91	0,45
mar-18	1,52	2,93	0,45
apr-18	1,53	2,96	0,45
maj-18	1,57	3,08	0,45
jun-18	1,59	3,16	0,45
jul-18	1,60	3,25	0,45
aug-18	1,63	3,34	0,45
sep-18	1,65	3,38	0,45
okt-18	1,67	3,41	0,45
nov-18	1,69	3,44	0,45
dec-18	1,70	3,47	0,45
jan-19	1,72	3,49	0,45

Marknadskommentarer per 2015-12-31

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken Federal Reserve höjde slutligen styrräntan i december efter fortsatt stark amerikansk arbetsmarknadsdata.

Oljepriset fortsatte att falla i december, men oljekartellen OPEC valde att inte minska produktionen och Saudiarabiens linje öppnar för ett ännu lägre oljepris framöver.

De stimulansåtgärder som presenterades av den europeiska centralbanken, ECB, mötte inte marknadens förväntningar. Inflationstakten för euroområdet för december var dessutom svag. Samtidigt lämnade Bank of England ränta och stödköp av tillgångar orörda.

Valresultatet i Spanien innebär ett mer komplicerat parlamentariskt läge då den sittande regeringen förlorat majoritet i parlamentet och flera möjliga vågmästare finns.

I Sverige valde Riksbanken att lämna räntan orörd samtidigt som de öppnade för interventioner på valutamarknaden i syfte att försvaga kronan. Riksbanken reviderade även upp den svenska tillväxttakten för 2015 och 2016.

Internationellt

- Räntehöjning från FED
- Stark arbetsmarknad
- Oljepriset faller

Vid sitt möte i mitten av december beslutade den amerikanska centralbanken, Federal Reserve (FED) till slut att höja styrräntan. Det faktum att den amerikanska ekonomin har fortsatt att utvecklas starkt, bland annat skapades 211 000 nya jobb i november och arbetslösheten är nere på 5 procent, gjorde att höjningen på 0,25 procentenheter var väntad och att inga större marknadsreaktioner följde på beskedet. Det nya intervallet för styrräntan är 0,25 – 0,50 procent, jämfört med tidigare 0 – 0,25. FED betonade att den fortsatta höjningstakten kommer att vara försiktig och anpassas till den ekonomiska utvecklingen.

Oljepriset har fortsatt nedåt i december. OPEC (Organisation of Petroleum Exporting Countries) beslutade vid sitt möte i början av månaden att överge den begränsning som gällt för medlemsländernas gemensamma oljeproduktion. Begränsningen, som var satt till 30 miljoner fat om dagen, har inte efterlevts på drygt ett år. Saudiarabien har dessutom gjort klart att beslut om eventuella minskningar av oljeproduktionen ska fattas i samråd med oljeproducenter utanför OPEC, vilket finansmarknadernas aktörer anser innebär en lägre sannolikhet för ett minskat oljeutbud i närtid. Oljepriset föll på nyheten och ett fat olja kostade i slutet av året 37,28 US dollar.

Europa

- Besvikelse över ECB
- BOE lämnar räntan orörd

- Valresultat i Spanien bjuder på utmaningar

Den europeiska centralbanken ECB valde vid sitt möte i början av december att sänka inlåningsräntan till -0,3 procent samt att förlänga stödköpen av räntepapper med tre månader. Totalt uppgår nu stödköpen till närmare 1500 miljarder euro. Inflationstakten för euroområdet uppgick till 0,2 procent i december, vilket var oförändrat jämfört med månaden innan men sämre än vad finansmarknadernas aktörer hade väntat sig. ECB lät dock den viktiga refinansierings-räntan ligga kvar på 0,05 procent och på det hela taget reagerade finansmarknaderna negativt på ECB:s åtgärder. Finansmarknadernas aktörer hade väntat sig större krafttag för att ge stöd åt eurozonens ekonomier.

Den brittiska centralbanken Bank of England valde vid sitt möte i december att lämna styrräntan oförändrad på 0,5 procent.

Det har varit val i Spanien. Den sittande regeringen som leddes av det konservativa partiet "Partido Popular" blev åter största parti men förlorade en tredjedel av sina platser och därmed även majoriteten i parlamentet. Ett komplicerat parlamentarsikt läge har nu uppstått och ett flertal partier kan få en vågmästarroll i en framtida koalitionsregering.

Sverige

- Riksbanken rör inte räntan
- Tillväxttakten revideras upp

- Positiv men låg inflation

Riksbanken lämnade räntan oförändrad vid sitt möte i mitten av december, men indikerade att det kan bli aktuellt att sälja kronor om kursen stärks i för stor utsträckning. Det är inte uppenbart vilken nivå som måste passeras för att Riksbanken ska välja att intervensera för att försvaga kronan.

Samtidigt reviderade Riksbanken upp prognosticerad BNP-tillväxt för Sverige ordentligt för 2015 och 2016. Tillväxten väntas nu bli 3,7 procent för 2015 och 3,6 procent under 2016 (3,3 respektive 3,0 i oktoberprognosen).

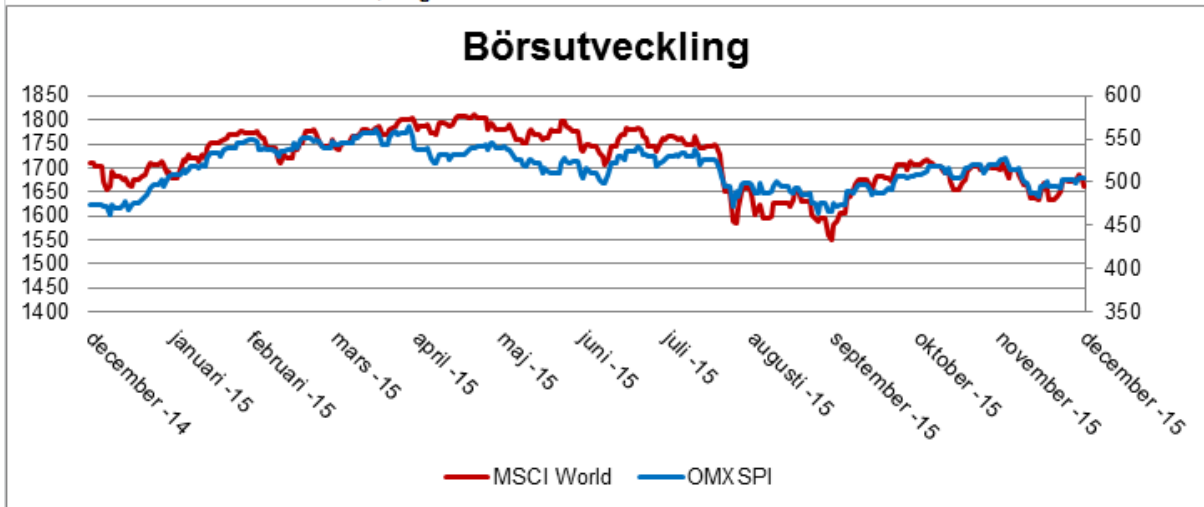
Arbetslösheten uppgick till 7 procent (säsongrensat) i november och inflationstakten (mätt som KPI) uppgick till 0,1 procent. Inflationstakten med fast räntenivå (KPIF) uppgick till 1,0 procent för samma period.

Den svenska börsen har fallit med 4,08 procent under december och slutade året upp 6,59 procent. Världsmarknadsindex föll med 1,06 procent i december avslutade året ned 1,55 procent (räknat i USD).

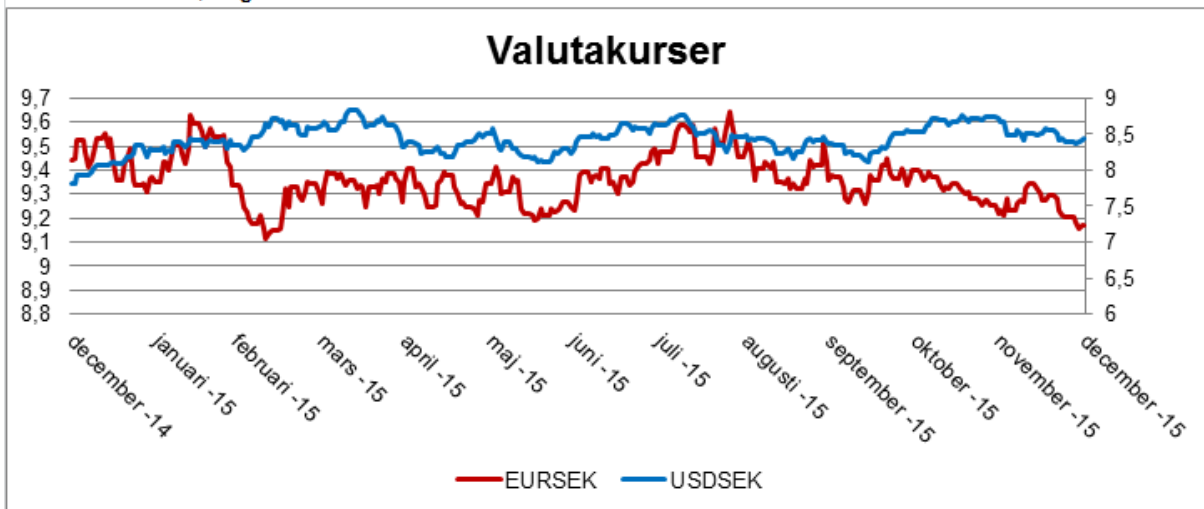
Kronan har stärkts med 0,58 procent mot euron under december och med 2,63 procent sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av december 9,17kr. Kronan har stärkts med 3,67 procent mot US-dollar i december men har försvagats med 8,60 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade i slutet av månaden 8,44 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 1-årsränta

