

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport april 2016

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för april godkänns.

Vällingby den 27 maj 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 3,0 ±1,0 år).

Låneskulden uppgår per april månad till 8 272 mnkr (7 538) med en aktuell ränta på 1,39 % (1,69). Durationen uppgår till 2,65 år (2,78). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2016

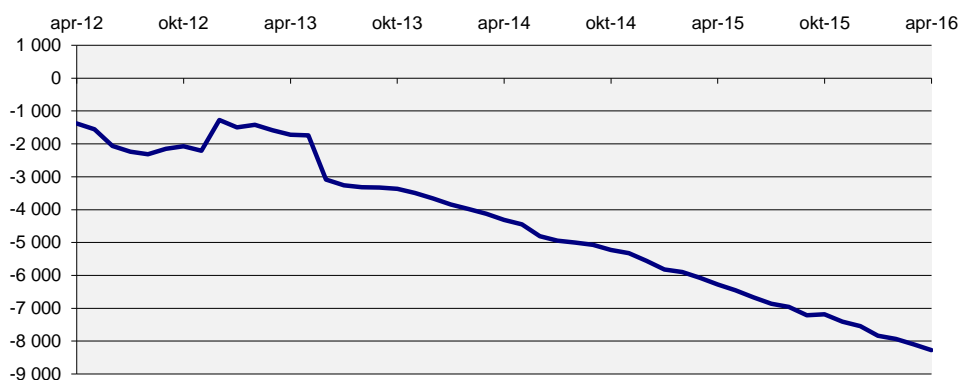
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 8 272 mnkr. Totalt är det en ökning med 178 mnkr sedan förra månaden, 82% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,39%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2016-04-30	2016-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	8 272	8 094	10 100	
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	8 274	8 096	10 100	82%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

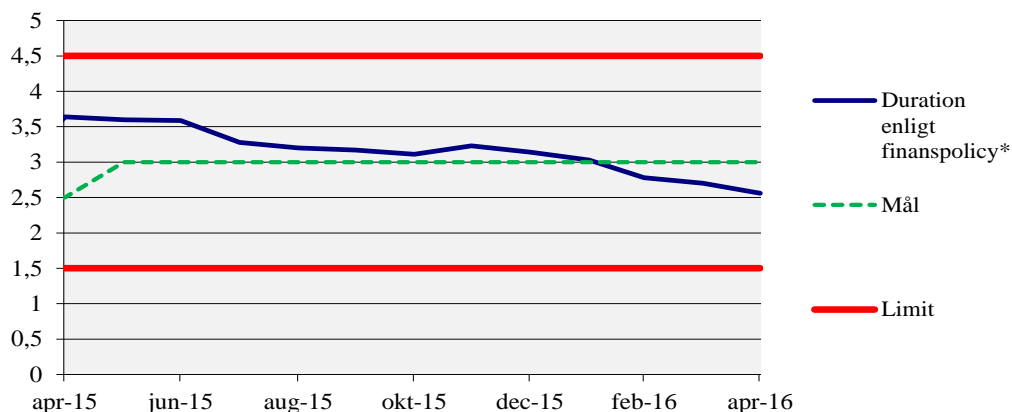
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad reviderades 30 november 2015. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 16 mars 2016.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2016-04-30	2016-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	34 799	34 960	max 50 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	34 779	33 751	
Duration (år)	2,65	2,71	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	32,5%	25,9%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	16,0%	12,2%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	7 911	9 190	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för april 2016 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 maj 2016. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

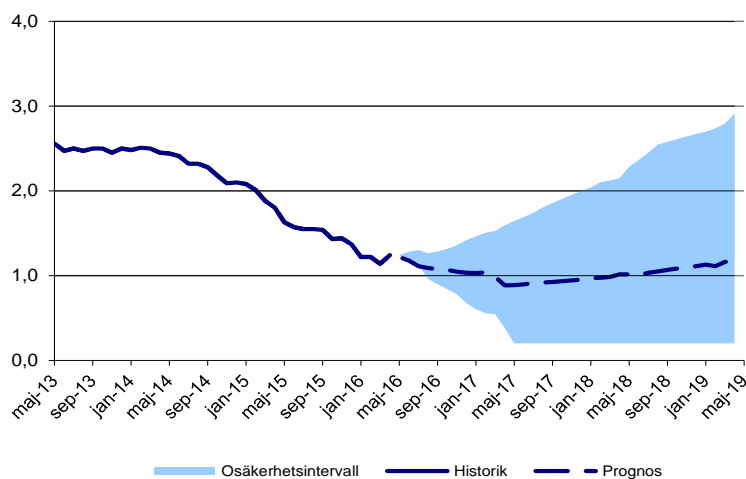


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 89,9 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 113,2 mnkr. Känsligheten är därmed 23,3 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
maj-16	1,49	1,49	1,49
jun-16	1,47	1,53	1,41
jul-16	1,42	1,55	1,38
aug-16	1,36	1,51	1,21
sep-16	1,34	1,53	1,15
okt-16	1,33	1,56	1,09
nov-16	1,32	1,61	1,03
dec-16	1,30	1,67	0,92
jan-17	1,28	1,71	0,85
feb-17	1,28	1,75	0,80
mar-17	1,29	1,77	0,80
apr-17	1,24	1,84	0,63
maj-17	1,14	1,89	0,45
jun-17	1,14	1,94	0,45
jul-17	1,15	1,99	0,45
aug-17	1,16	2,05	0,45
sep-17	1,17	2,10	0,45
okt-17	1,17	2,15	0,45
nov-17	1,18	2,20	0,45
dec-17	1,19	2,24	0,45
jan-18	1,20	2,29	0,45
feb-18	1,22	2,35	0,45
mar-18	1,22	2,37	0,45
apr-18	1,23	2,40	0,45
maj-18	1,26	2,53	0,45
jun-18	1,26	2,61	0,45
jul-18	1,26	2,70	0,45
aug-18	1,28	2,79	0,45
sep-18	1,30	2,82	0,45
okt-18	1,32	2,86	0,45
nov-18	1,33	2,89	0,45
dec-18	1,35	2,92	0,45
jan-19	1,36	2,95	0,45
feb-19	1,38	2,99	0,45
mar-19	1,36	3,04	0,45
apr-19	1,41	3,16	0,45
maj-19	1,43	3,19	0,45

Marknadskommentarer per 2016-04-30

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken sänker förväntningarna på hur många höjningar som kommer genomföras 2016. Samtidigt som den amerikanska ekonomin ser fortsatt stabil ut bl.a. med en stark arbetsmarknad, finns risker i omvärlden. Den främsta i form av ett eventuellt brittiskt EU-utträde.

Kina växer i förväntad takt och landets starka offentliga finanser är en motvikt mot ökad privat skuldsättning.

De större oljeproducerande länderna misslyckades med att nå en överenskommelse angående minskad produktion vid ett möte i Qatar under månaden.

ECB agerade inte vid sitt möte i april men är i stand-by läge om behov skulle uppstå.

Opinionsläget tycks ha svängt i Storbritannien inför folkomröstningen om fortsatt EU-medlemskap. Ja-sidan leder men mycket kan hända fram till valet.

Spanien går mot nyval efter att ha misslyckats med att bilda regering. Det splittrade valresultatet från 2015 är anledningen.

I Sverige har Riksbanken lämnat räntan orörd men förlängt stimulansåtgärderna. Samtidigt börjar den underliggande inflationen att stiga och arbetslösheten är stabil.

Internationellt

- Hur många höjningar från FED?
- Kina växer i linje med mål
- Inget tak för oljeproduktion

Den amerikanska centralbanken, Federal Reserve, FED, lät räntan ligga vid sitt möte i april. Beslutet låg i linje med finansmarknadernas aktörers förväntningar. I protokollet från mars-mötet framgick att FED går från fyra väntade höjningar under 2016 till två. Nästa FED-möte är i juni, endast en vecka innan Storbritannien röstar om fortsatt medlemskap i EU. Finansmarknadernas aktörer spekulerar nu i om FED kommer att våga höja så nära inpå omröstningen. Samtidigt indikerade FED vid sitt aprilmöte att de fokuserar mindre på osäkerhet i omvärlden och mer på utvecklingen i den inhemska ekonomin.

Amerikansk BNP för första kvartalet kom in något under finansmarknadernas förväntningar och stannade på 0,5 procent omräknat till årstakt. Förväntat var 0,7 procents tillväxt.

Amerikansk arbetsmarknad ser fortsatt stark ut och antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn uppgick till 215 000st i mars, vilket var över förväntade 205 000st. Arbetslösheten steg till 5,0 procent i mars från 4,9 procent i februari.

Den kinesiska ekonomin växte med 6,7 procent under första kvartalet 2016 vilket är i linje med det målet om 6,5 till 7 procents tillväxt för året. Den privata

skuldsättningen i Kina är hög och har oroat finansmarknadernas aktörer men statens finanser är goda och landet bedöms kunna möta eventuella nedgångar i ekonomin med utökade stimulanser.

Representanter för flera av världens större oljeproducenter träffades i mitten av april i Doha, Qatar, för att försöka komma överens om ett avtal om att frysa oljeproduktionen. Förväntningarna var stora men resultatet blev ett misslyckande då Iran avstod från att delta vid förhandlingarna.

Europa

- ECB ligger still
- Britter vill stanna i EU?
- Nyval i Spanien

Efter att ha expanderat stimulanspaketet (tillgångsköp motsvarande 80 miljarder euro i månaden) vid sitt möte i mars, valde den europeiska centralbanken, ECB, att avvakta vid mötet i april. Dock tydliggjorde centralbankschef Mario Draghi att ytterligare stimulanser kan komma att införas vid behov.

De senaste opinionsundersökningarna indikerar att briter vill stanna i EU. Undersökningarna indikerar för närvarande 50 procents stöd för att stanna och 40 procent för att lämna. Många briter uppger dock att de är osäkra på hur de kommer att rösta.

Efter ett tredje misslyckat försök att bilda regering går Spanien mot nyval. Det splittrade valresultatet från december 2015 har gjort det omöjligt att bilda regering.

Det konservativa ”Partido Popular” tappade stort i valet och fick endast 28,7 procent av rösterna. Samtidigt gick två mindre partier framåt, ett på höger- (”Ciudadanos”) och ett på vänsterkanten (”Podemos”). Nyvalet blir det första sedan Spanien blev en demokrati efter att Franco föll.

Sverige

- Riksbanken förlänger stimulanser
- Inflationen stiger

Riksbanken meddelade i samband med sitt möte i slutet av månaden att de låter styrräntan ligga kvar på -0,5 procent. Samtidigt förlängdes programmet för tillgångsköp fram till andra halvan av 2016. Riksbanken kommer där med att köpa statsobligationer för ytterligare 45 miljarder kronor.

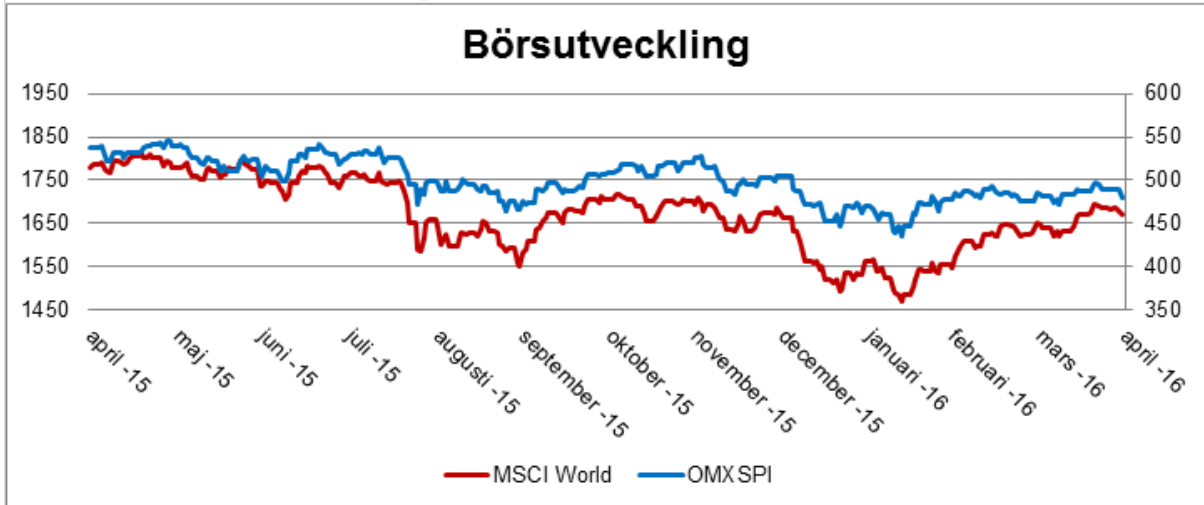
Arbetslösheten uppgick i mars till 7,1 procent och inflationen var fortsatt svag men positiv. KPI steg med 0,8 procent medan den underliggande inflationen (KPI med fasta räntor) steg med 1,5 procent.

Den svenska börsen föll med 0,6 procent i april och är ned 4,88 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex steg med 1,38 procent i april och är ned 0,34 procent sedan årsskiftet (räknat i USD).

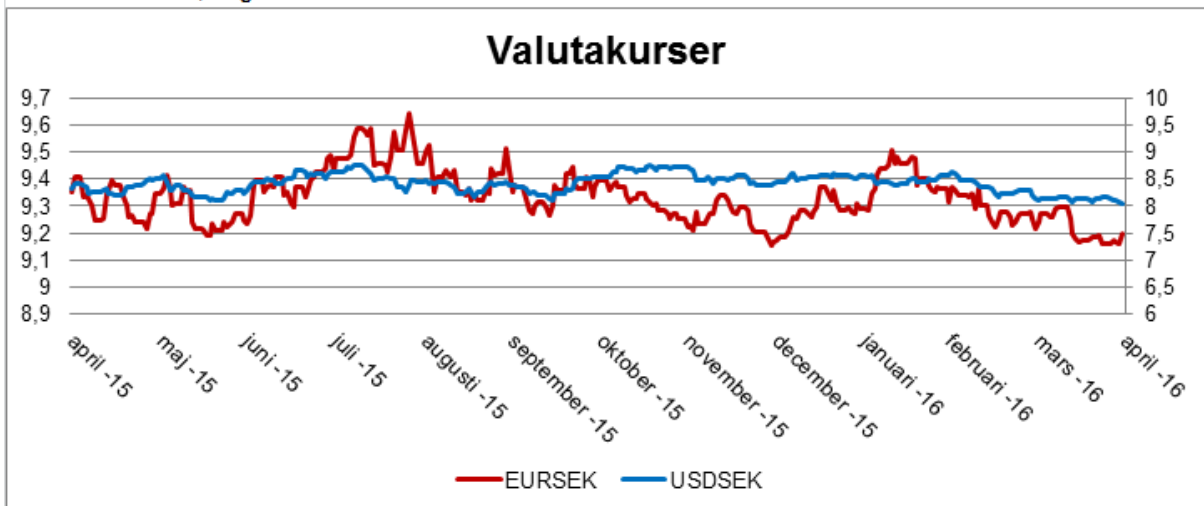
Kronan har stärkts med 0,45 procent mot euron under april men har försvagats med 0,33 procent sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av månaden 9,20 kr. Kronan har stärkts med 1,05 procent mot dollarn i april och med 4,46 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade i slutet av månaden 8,03 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

