

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport augusti 2016

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för augusti godkänns.

Vällingby den 7 oktober 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 augusti månad till 8 826 mnkr (8 272) med en aktuell ränta på 1,34 % (1,39). Durationen uppgår till 2,65 år (2,65). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2016

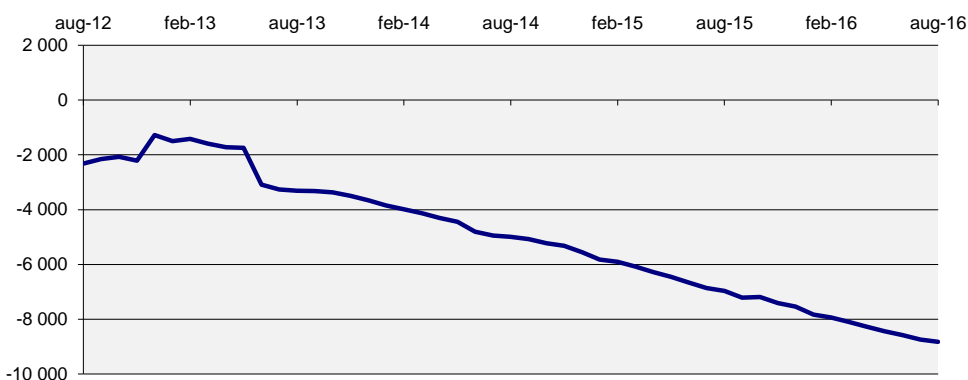
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 8 826 mnkr. Totalt är det en ökning med 85 mnkr sedan förra månaden, 87% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,34%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2016-08-31	2016-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	8 826	8 741	10 100	
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	8 828	8 743	10 100	87%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

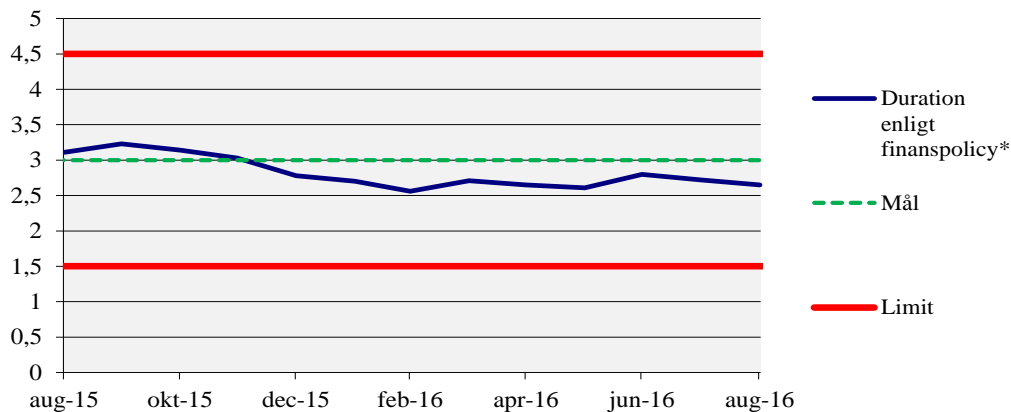
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad reviderades 30 november 2015. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades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

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2016-08-31	2016-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	35 770	35 429	max 50 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	35 751	35 410	
Duration (år)	2,65	2,72	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	28,8%	28,1%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	12,1%	11,0%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 660	8 581	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för augusti 2016 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 14 september 2016. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

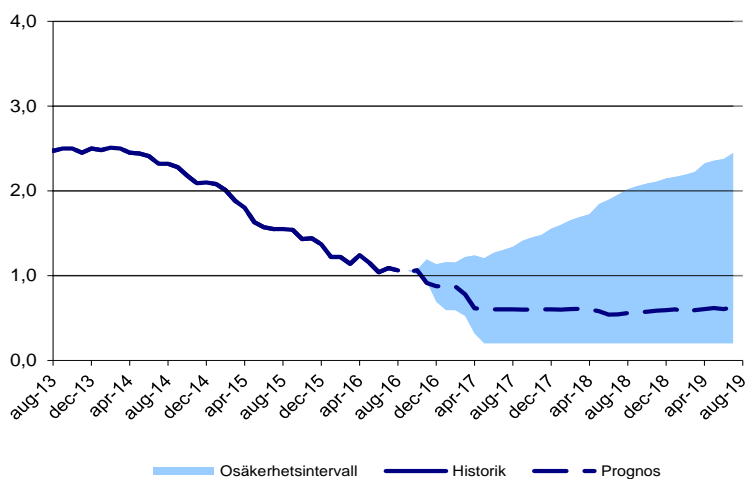


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 72,5 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 104,9 mnkr. Känsligheten är därmed 32,4 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
sep-16	1,31	1,31	1,31
okt-16	1,29	1,32	1,26
nov-16	1,31	1,44	1,18
dec-16	1,16	1,38	0,94
jan-17	1,13	1,41	0,84
feb-17	1,12	1,40	0,84
mar-17	1,12	1,47	0,77
apr-17	1,03	1,49	0,57
maj-17	0,86	1,45	0,45
jun-17	0,86	1,52	0,45
jul-17	0,85	1,55	0,45
aug-17	0,85	1,59	0,45
sep-17	0,85	1,66	0,45
okt-17	0,85	1,70	0,45
nov-17	0,85	1,73	0,45
dec-17	0,85	1,80	0,45
jan-18	0,85	1,85	0,45
feb-18	0,85	1,90	0,45
mar-18	0,86	1,94	0,45
apr-18	0,86	1,97	0,45
maj-18	0,85	2,09	0,45
jun-18	0,83	2,14	0,45
jul-18	0,79	2,20	0,45
aug-18	0,79	2,27	0,45
sep-18	0,81	2,31	0,45
okt-18	0,82	2,34	0,45
nov-18	0,82	2,36	0,45
dec-18	0,84	2,40	0,45
jan-19	0,84	2,41	0,45
feb-19	0,85	2,44	0,45
mar-19	0,81	2,47	0,45
apr-19	0,84	2,57	0,45
maj-19	0,86	2,61	0,45
jun-19	0,87	2,62	0,45
jul-19	0,85	2,69	0,45
aug-19	0,88	2,82	0,45
sep-19	0,89	2,85	0,45

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken Federal Reserve, FED, höll ett möte i Jackson Hole i slutet av augusti där Fed-chefen Janet Yellen indikerade en räntehöjning innan årsskiftet. Hon uteslöt inte heller att det redan kunde ske under september med hänvisning till att FEDs sysselsättnings- samt inflationsmål nästan var uppfyllda. Juli månad inbringade även fortsatt stark jobbstatistik från USA.

Japan har satsat på ännu ett stort finanspolitiskt stimulanspaket för att försöka få fart på den stapplande ekonomin.

Bank of England, BoE, sänkte styrräntan till 0,25 procent från 0,5 procent. Detta för att mildra de negativa effekterna av en kommande Brexit.

Både den Europeiska Centralbanken, ECB, och FED tonade ned de Brexit-relaterade riskerna. I Eurozonen ser man en försvagad konjunktur men med fortsatt stabil tillväxt som inte dämpats nämnvärt av Brexit.

Svensk ekonomi bromsar in enligt barometerstatistik från Konjunkturinstitutet. Nedgången relateras främst till sämre framtidsutsikter inom industrin samt hushållen.

Internationellt

- FED indikerar räntehöjning innan årsskiftet
- Fortsatt stark sysselsättning i USA
- Ännu ett japanskt stimulansförsök

Federal Reservs, Feds, vice-chef Stanley Fischer uttalade att den amerikanska ekonomin befinner sig nära Feds mål och att tillväxten väntas få en skjuts framöver. För tillfället ligger underliggande inflation på 1,6 procent, vilket är relativt nära målet om 2 procents inflation. Vid det årliga mötet för centralbankschefer i Jackson Hole höll Fed-chefen Janet Yellen tal där hon framhöll att en räntehöjning i september inte kunde uteslutas med hänvisning till att centralbankens mål för sysselsättning samt inflation nästan var uppfyllda. Den troligaste tidpunkten för en höjning är dock under december. Marknaden inprisar en sannolikhet om drygt 30 procent att en räntehöjning kommer att ske i september samt 60 procent att det kommer att inträffa innan årsskiftet.

Fortsatt stark jobbstatistik presenterades för USA även i juli månad med 255 000 nyskapande jobb utanför jordbrukssektorn. Det överträffade återigen finansmarknadernas förväntningar som låg på 180 000 nya jobb. Arbetslösheten var oförändrad sedan juni med 4,9 procent. Finansmarknadernas aktörer förväntade sig en minskning till 4,8 procent.

Japans premiärminister Shinzo Abe presenterade ännu ett stort finanspolitiskt stimulanspaket i ett försök att få igång den inbromsande ekonomin som har stapplat sig fram i över 25 år. Paketet innehöll åtgärder på 275 miljarder dollar vilket motsvarar 6 procent av japansk BNP. Det råder dock tvivel bland analytiker att paketet kommer att ge önskad effekt.

Europa

- BoE sänkte räntan
- Minskad risknivå brexit
- Eurozonen – svagare men stabil tillväxt

Det har gått drygt två månader sedan Storbritannien röstade för att lämna EU. I augusti togs beslutet av Storbritanniens centralbank, Bank of England (BoE), att sänka styrräntan till 0,25 procent från 0,5 procent. Detta för att ge stöd åt ekonomin sedan Brexit-omröstningen. Vidare har BoE även vidtagit andra stimulansåtgärder som att stödköpa företagsobligationer för 10 miljarder pund. Preliminära sammanvägda inköpsindex (PMI) prognoser indikerade risk för recession i Storbritannien. Det är dock värt att notera att än så länge har konsekvenserna varit mildare än väntat. Ett svagare pund har drivit på exporten och turismen, vilket har dämpat Brexit-effekterna. ECB och FED har gått ut med en minskad risknivå i spåren av Brexit. Det ska dock inte ropas hej än. Den största utmaningen ligger framför brittena med utträdesförhandlingar som nu väntas äga rum först i början av 2017.

Euroområdet sammanvägda PMI steg i augusti till 53,3 jämfört med 53,2 förra månad. Ett index över 50 indikerar tillväxt i ekonomin. Tyskland uppvisar emellertid en försvagning av konjturen inom industrin och tjänstesektorn men tillväxten ses fortfarande som stabil.

Sverige

- Sverige bromsar in
- Starkare arbetsmarknad

Svensk ekonomi bromsar in. Det visade statistik från konjunkturinstitutet (KI). Den så kallade barometerindikatorn, som sammanfattar företagets samt hushållens syn på ekonomin, föll till 100 i augusti från 102,2 i juli. Det är den lägsta noteringen sedan hösten 2013. Nedgången relateras främst till svikande förtroende inom industrin med lägre ordergångar samt ifrån hushållen. KI justerade ned sin prognos för BNP-tillväxten till 3,3 procent för 2016. I juni låg estimatet på 3,6 procent.

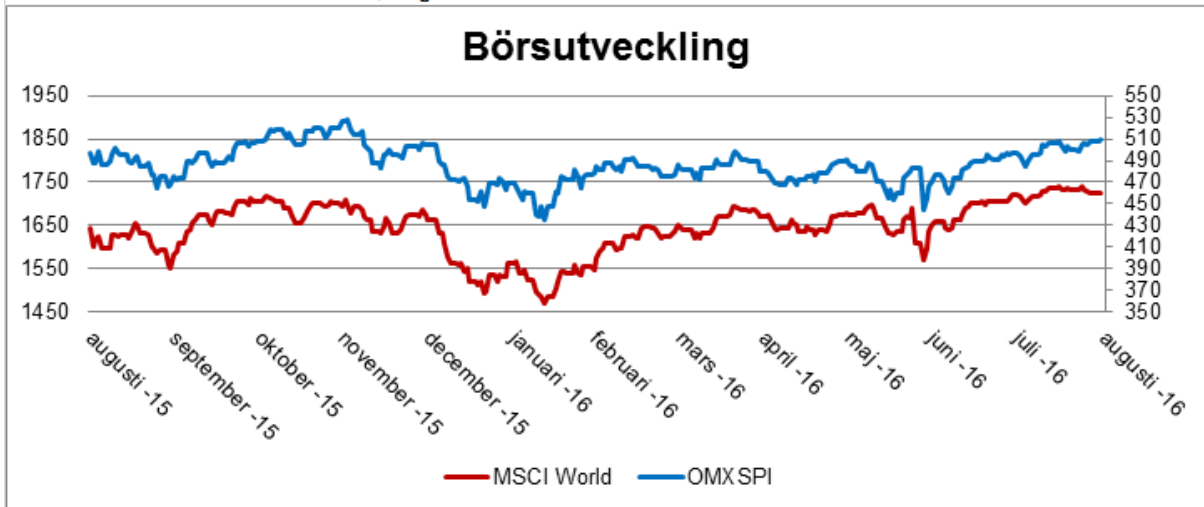
Arbetsmarknaden har däremot varit oväntat starkt i år även om den säsongsrensade arbetslösheten steg till 7,0 procent i juli från 6,6 procent i juni. Indikationer visar gott humör på arbetsmarknaden där det för tillfället prognosticeras att arbetslösheten ska fortsätta ned mot 6 procent i början på 2018. KPI uppgick i juli till 1,1 procent medan den underliggande inflationen (KPI med fasta räntor) steg med 1,4 procent.

Den svenska börsen steg med 2,46 procent i augusti och är nu upp 0,70 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex föll med 0,13 procent i augusti.

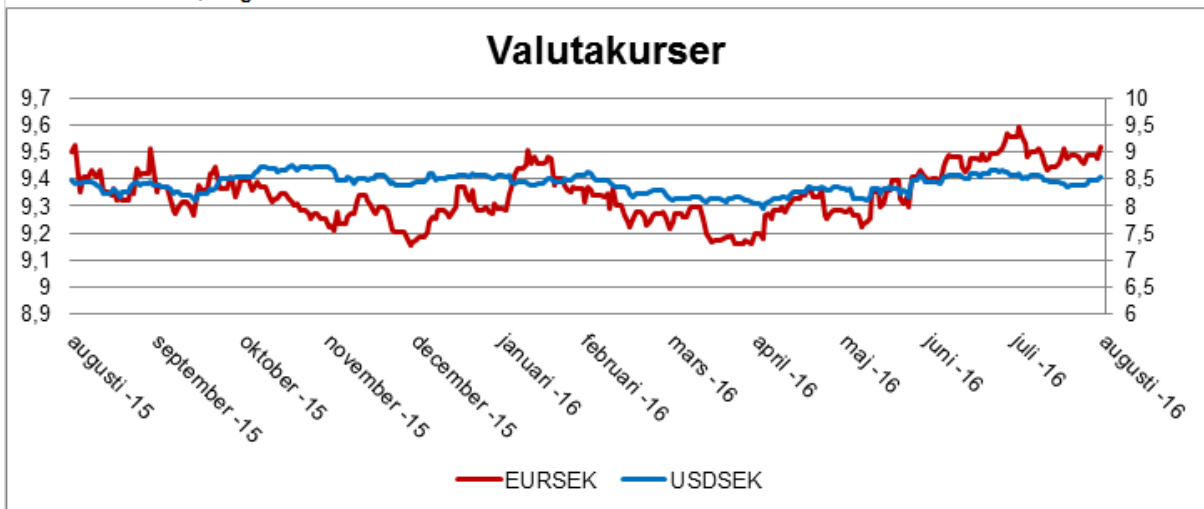
Kronan har försvagats med 0,05 procent mot euron under augusti och med 4,16 procent sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av månaden 9,55 kr. Kronan har försvagats med 0,04 procent mot dollarn i augusti och med 1,41 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade i slutet av månaden 8,56 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

