



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-06-08
Ärende 4**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport april 2017

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för april godkänns.

Vällingby den 24 maj 2017

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 månadsmönster 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 10 116 mnkr (9 372) med en aktuell ränta på 1,23 % (1,36). Durationen uppgår till 2,36 år (2,42). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilagor

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2017

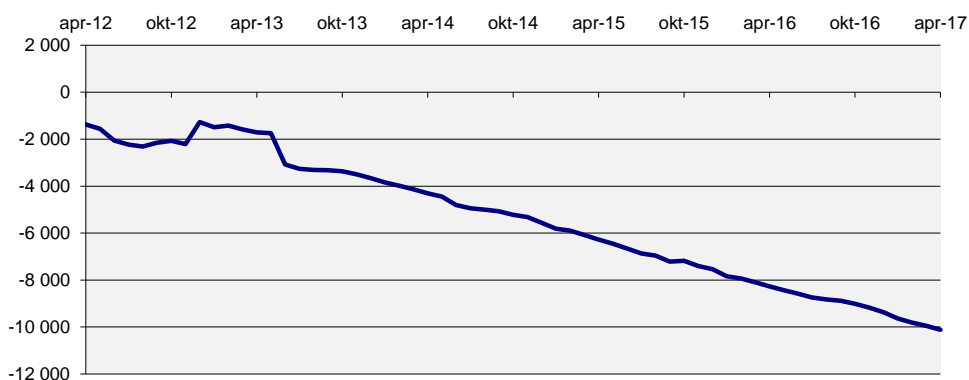
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 10 116 mnkr. Totalt är det en ökning med 162 mnkr sedan förra månaden, 86% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,23%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2017-04-30	2017-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	10 116	9 954	11 700	
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	10 118	9 956	11 700	86%

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

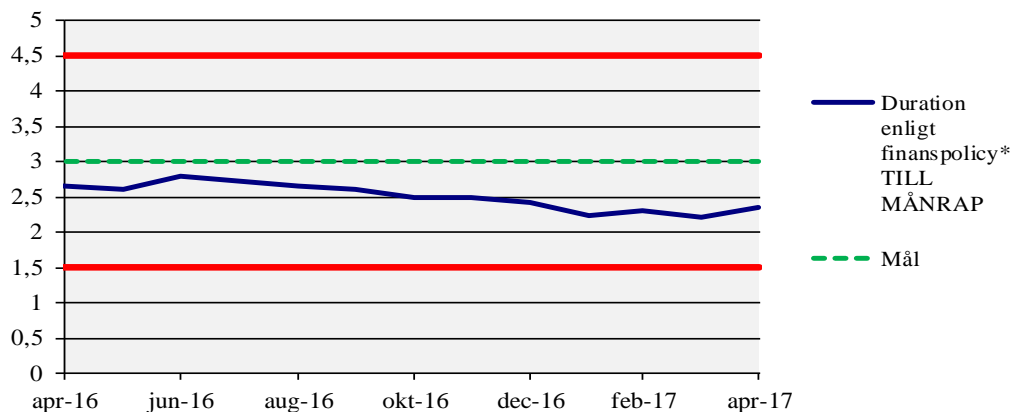
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad reviderades den 28 november 2016. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen uppdaterades den 22 mars 2017.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2017-04-30	2017-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	38 708	38 649	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	38 689	37 641	
Duration (år)	2,36	2,22	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	33,5%	31,7%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	13,0%	12,9%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	7 901	9 989	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för april 2017 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 maj 2017. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

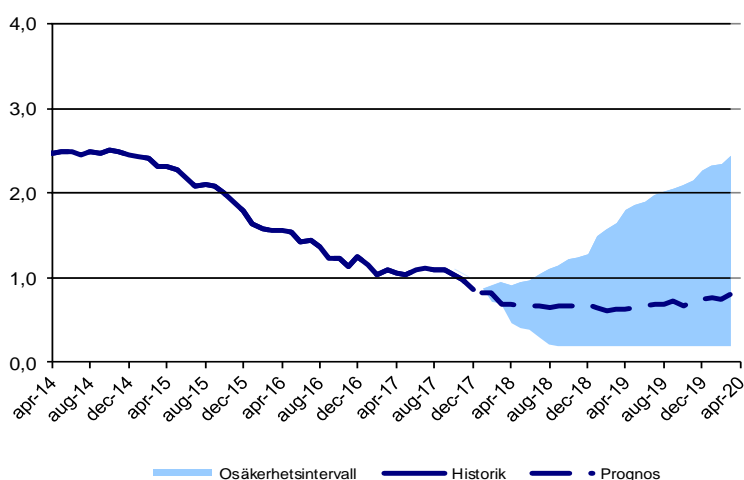


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik från 2014. 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 71,5 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 105,5 mnkr. Känsligheten är därmed 34,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
maj-17	1,12	1,12	1,12
jun-17	1,06	1,16	0,96
jul-17	1,07	1,20	0,94
aug-17	0,93	1,16	0,71
sep-17	0,93	1,20	0,65
okt-17	0,92	1,21	0,64
nov-17	0,92	1,30	0,53
dec-17	0,91	1,36	0,46
jan-18	0,91	1,38	0,45
feb-18	0,91	1,46	0,45
mar-18	0,92	1,50	0,45
apr-18	0,92	1,53	0,45
maj-18	0,93	1,73	0,45
jun-18	0,90	1,81	0,45
jul-18	0,85	1,89	0,45
aug-18	0,87	2,05	0,45
sep-18	0,89	2,10	0,45
okt-18	0,90	2,15	0,45
nov-18	0,92	2,22	0,45
dec-18	0,93	2,27	0,45
jan-19	0,94	2,30	0,45
feb-19	0,97	2,35	0,45
mar-19	0,92	2,39	0,45
apr-19	0,97	2,52	0,45
maj-19	1,00	2,58	0,45
jun-19	1,01	2,60	0,45
jul-19	1,00	2,69	0,45
aug-19	1,05	2,86	0,45
sep-19	1,05	2,87	0,45
okt-19	1,07	2,89	0,45
nov-19	1,09	2,92	0,45
dec-19	1,10	2,93	0,45
jan-20	1,11	2,96	0,45
feb-20	1,13	2,99	0,45
mar-20	1,13	2,99	0,45
apr-20	1,20	3,24	0,45
maj-20	1,26	3,34	0,45

Sammanfattning

Den amerikanska ekonomin bromsade in mer än väntat under första kvartalet och antalet nyskapande jobb mattades av i mars. Analytiker bedömer dock det endast som en temporär svacka.

Den Europeiska centralbanken (ECB) lämnade återigen styrräntor och obligationsköpsprogram oförändrade efter mötet i april. Euroområdet kom med starkare inflationsutfall än väntat.

Den andra valomgången i franska presidentvalet hålls i maj och står mellan mittenkandidaten Emmanuel Macron och högerpopulistiska Marine Le Pen.

Brittiske premiärministern Theresa May har utlyst nyval som ska hållas i juni i år.

I Sverige lämnade Riksbanken räntan orörd men förlängde sina stödköp av statsobligationer och senarelade kommande räntehöjningar. Allt för att nå målet om två procent inflation.

Internationellt

- Trög BNP-start på året
- Färre nyskapande jobb
- IMF – mer stabilt men ökade hot

Usa:s BNP-estimat för första kvartalet visade på att tillväxten saktade in kraftigare än väntat till den lägsta takten på tre år. Den amerikanska ekonomin växte med endast 0,7 procent (i årstakt) första kvartalet jämfört med förväntande 1,0 procent. Det var framförallt bristande privat

konsumtion och nedgång i de offentliga finanserna som dämpade årets första kvartal. Dock bedömer analytiker att detta endast är en tillfällig BNP-svacka.

Efter månader av urstark jobbstatistik i USA bromsade även den in under mars. Jobbtillväxten för mars månad blev klart svagare än väntat. Antalet sysselsatta utanför jordbrukssektorn i USA ökade med 98 000 personer, väntat var 180 000. Samtidigt revideras januari och februarisiffror ned med 20 000 för respektive månad. Den årliga löneökningstakten sjönk till 2,7 procent i mars från 2,8 procent, vilket var väntat. Arbetslösheten sjönk dock oväntat mycket ned till 4,5 procent från 4,7 procent föregående månad.

Internationella Valutafonden, IMF, publicerade sin globala finansiella stabilitetsrapport i april. I rapporten visade IMF på en fortsatt förbättring av den globala finansiella stabiliteten sedan förra publikationen i höstas. IMF varnar dock om ökade hot mot stabiliteten i form av global politisk osäkerhet och pekade samtidigt oroande på skuldsättningen och räntetäckningsraden hos de amerikanska företagen.

Europa

- ECB lämnar räntan oförändrad
- Macron mot Le Pen i andra omgången
- Storbritannien går till nyval

Den europeiska centralbankens, ECB:s, räntebesked i april var närapå identiskt med vad som bestämdes i mars. De lämnade återigen såväl styrräntor

som obligationsköpprogram oförändrade efter mötet i april. Köp-takten fortsätter som tidigare bestämt året ut eller längre vid behov med 60 miljarder euro per månad. Mario Draghi meddelade även att den underliggande inflationen är fortsatt dämpad, men förväntas öka stabilt på längre sikt. I april hoppade dock inflationen upp mer än väntat till 1,9 procent från 1,5 procent i mars, förväntat var 1,8 procent. Beskedet mottogs med stigande räntor i Europa och euron fick en skjuts uppåt.

Den första valomgången i franska presidentvalet är nu avklarad. Det blev mittenkandidaten Emmanuel Macron och högerpopulistiska Marine Le Pen som gick vidare till en andra avgörande valomgång den 7:e maj i år. Valresultatet var i linje med opinionsundersökningarna men marknaden reagerade kraftigare än väntat. Börserna i Europa och Asien steg rejält och på räntemarknaden kunde man även se minskade ränteskillnader mellan norra och södra Europa.

Brittiska premiärministern Theresa May har utlyst nyval. Valet har fått klartecken från brittiska parlamentet och ska hållas den 8:e juni. Nyvalet motiverades av att May inte är nöjd med det stöd hon i dagsläget har i parlamentet. Vidare hävdar May att regeringen behöver en mer stabil grund i parlamentet för att kunna styra den politik hon anser nödvändig för landets utträdeprocess ur EU.

Sverige

- Riksbanken- mjukare än väntat
- Inflationen bromsar in
- Färre arbetslösa i mars

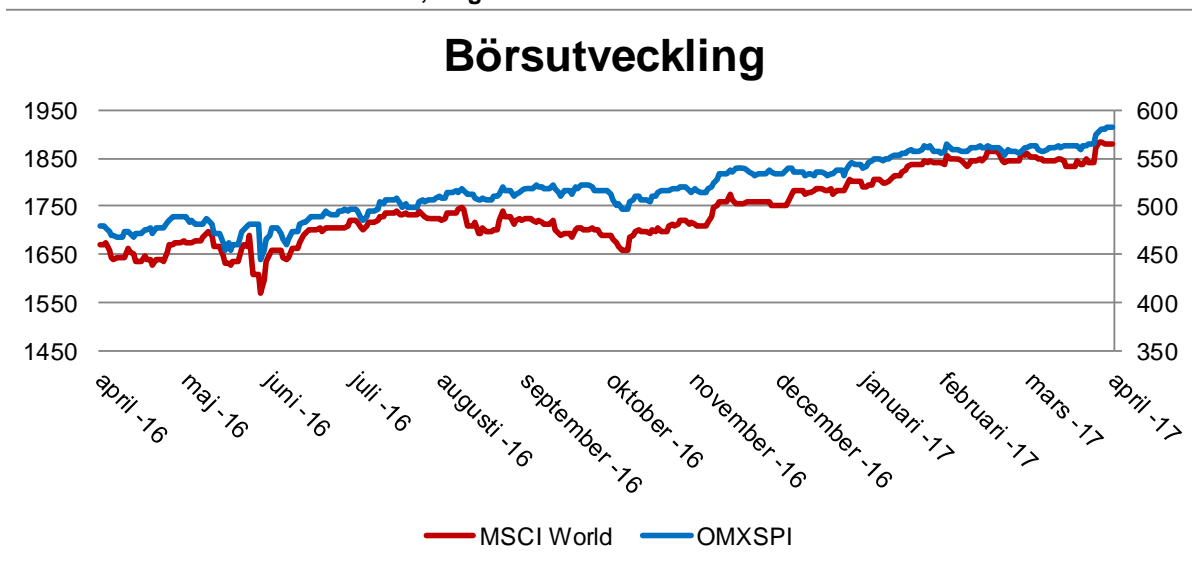
Riksbanken lämnade som väntat räntan oförändrad på -0,5 procent men övriga besked var däremot mer mjuka än väntat. De valde att förlänga obligationsköpen ytterligare ett halvår med 15 miljarder och senarelade kommande räntehöjningar ett kvartal där första höjningen väntas ske i mitten av 2018. Riksbanken reviderade även ned inflationsprognosen för 2018 och 2019 som var kopplat till bland annat de nya slutna löneavtalen som kom in lägre än väntat.

Inflationstrycket backade oväntat mycket i mars även om ett bakslag var väntat från Riksbanken. Inflationstakten enligt KPI var 1,3 procent i mars och inflationsmättet KPIF (inflation med fast ränta) som nådde inflationsmålet föregående månad föll till 1,5 procent i mars. Arbetslösheten uppgick till 6,8 procent i mars, en minskning med 0,9 procentenheter från föregående månad. Den säsongsrensade arbetslösheten uppgick till 6,4 procent.

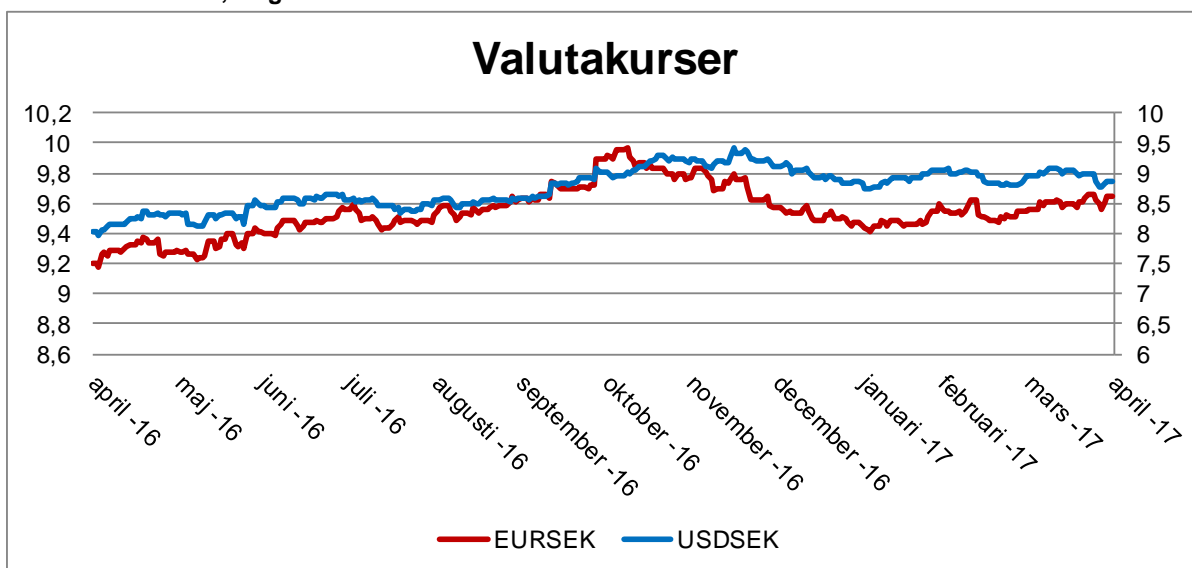
Rapportsäsongen har dragit igång och Stockholmsbörsen har nått ”all-time-high” i april. Bolagsrapporterna för Q1 har visat betydligt mer positiva än negativa överraskningar. Den svenska börsen steg med 3,51 procent i april och är upp 9,01 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex steg med 1,33 procent i april och är upp 7,26 procent sedan årsskiftet.

En euro kostade i slutet av april 9,65 kr, vilket innebär en försvagning mot kronan på 0,94 procent sedan föregående månad. Sedan årsskiftet har kronan försvagats mot euron med 0,75 procent. Kronan har stärkts med 1,31 procent mot dollarn under april och har stärkts med 2,77 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade i slutet av månaden 8,85 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

