



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-02-08
Ärende 5**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Finansiell rapport december 2017

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för december godkänns.

Vällingby den 24 januari 2018

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 augusti månad till 11 146 mnkr (10 736) med en aktuell ränta på 1,18 % (1,19). Durationen uppgår till 2,04 år (2,15). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilagor

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2017

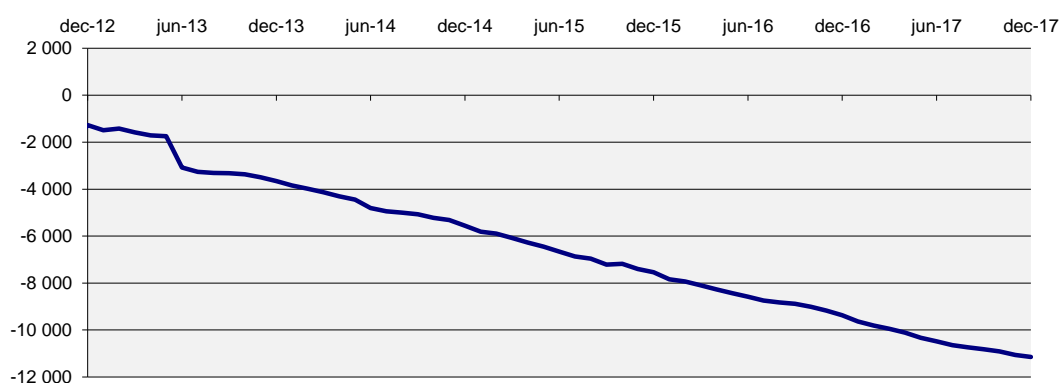
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 11 146 mnkr. Totalt är det en ökning med 90 mnkr sedan förra månaden, 83% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,18%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2017-12-31	2017-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	11 146	11 056	13 500	
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	11 148	11 058	13 500	83%

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

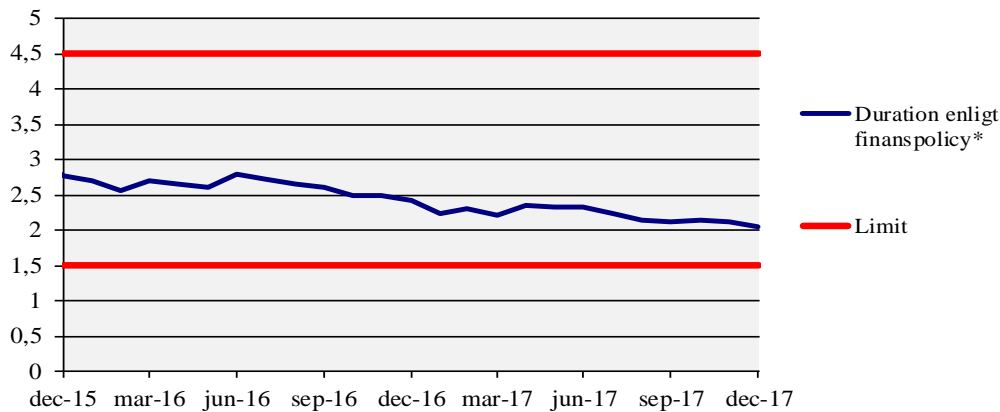
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes 27 november 2017. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 13 december 2017.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2017-12-31	2017-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	38 619	38 695	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	38 601	38 676	
Duration (år)	2,04	2,13	1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	35,9%	36,0%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	15,4%	15,5%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 489	8 414	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för december 2017 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 januari 2018. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

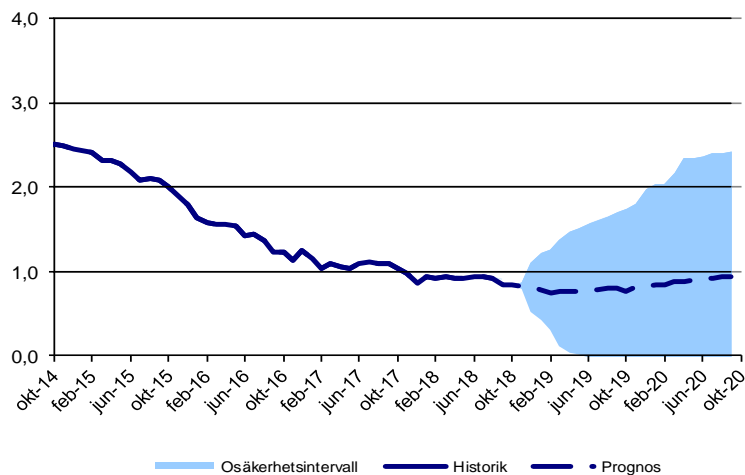


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik sedan 2014. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor). Osäkerheten ökar ju längre fram i tiden prognosen görs. Då enskilda prognosticerade månadsräntor är behäftade med stor osäkerhet redovisas i tabell 3 årliga genomsnitt för prognosticerad snittränta. De årliga genomsnitten revideras vid större förändringar.

Diagram 3: Historisk utveckling och prognos för snittränta (%) exklusive omkostnadsersättning



Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 122,3 mnkr för år 2018. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag ger motsvarande räntekostnad om 233,8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos inklusive omkostnadsersättning (%)

År	Snittränta	Utlåning	Inlåning
2018	0,85	1,10	0,65
2019	0,90	1,15	0,70
2020	0,90	1,15	0,70

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken höjde åter räntan i december vid Janet Yellens näst sista möte som ordförande och den amerikanska arbetsmarknaden är fortsatt stark.

President Trumps skattereform har nu beslutats av kongressen och presidenten undertecknade lagförslaget i slutet av december.

ECB rörde varken ränta eller obligationsköp vid sitt sista möte för året och spår samtidigt bättre konjunktur i eurozonen.

I Storbritannien fortsätter Brexit-förhandlingarna och i Katalonien har val till parlamentet genomförts.

Riksbanken lämnade ränta och obligationsköp orörda i december samtidigt som inflationssiffrorna överträffade prognosen.

Internationellt

- FED höjde räntan
- Skattereformen godkänd

I december höjde den amerikanska centralbanken styrräntan för tredje gången under 2017. Höjningen, som var väntad, skedde vid sittande ordförande Janet Yellens näst sista möte då Yellen avgår som ordförande i början av februari i år. Den amerikanska styrräntan är nu 1,5 procent. Samtidigt genomgår FED en omvälvning. I och med att vice ordförande Stanley Fischer ställt sin plats till förfogande tidigare under

hösten är FED-styrelsens ordinarie uppsättning om 7 ledamöter nu reducerad till 3.

Antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn i december uppgick till 148 000 st., vilket var sämre än de 190 000 st. som finansmarknadernas aktörer väntat sig. Arbetslösheten var oförändrad på 4,1. FED förväntar sig att arbetslösheten sjunker till 3,9 procent under 2018.

Den amerikanska skattereformen har nu godkänts av den amerikanska kongressen och president Trump skrev under lagförslaget innan han gick på julleddighet. Därmed sänks de amerikanska skatterna med sammanlagt 1500 miljarder USD över en 10-årsperiod.

Den amerikanska kongressen godkände även finansiering som förhindrar en nedstängning av statsapparaten innan jul. Förslaget röstades igenom med 231 röster mot 188 och flyttar fram deadline till den 19 januari.

Europa

- Inga förändringar från ECB
- Brexit-följetongen fortsätter
- Katalonien har gått till val

Den europeiska centralbanken. ECB, lämnade, som väntat, både styrränta och obligationsköp oförändrade vid sitt sista möte 2017. Tillväxtprognosen för eurozonens ekonomier reviderades dock upp kraftigt. ECBs prognos för BNP-tillväxt under 2018 är nu 2,3 procent, vilket är 0,5 procentenheter högre än prognosen i september. Även prognosen över inflationen

skrevs upp med 0,2 procentenheter till 1,4 procent jämfört med prognosen i september som visade på 1,2 procents inflation.

Den brittiska premiärministern, Theresa May, har nått en överenskommelse med det nordirländska unionistpartiet DUP som, enligt DUP, säkerställer att Nordirland kommer att behandlas på samma sätt som Storbritannien vid en Brexit och att inga speciallösningar kommer att accepteras för Nordirland, även om Irland fortsatt är med i EU. Samtidigt drabbades May av ytterligare en motgång, då parlamentet krävt att det slutgiltiga utträdesavtalet ska godkännas genom en omröstning i Parlamentet.

Utfallet av valet i Katalonien innebär att de tre partier som förordar katalansk självständighet från Spanien får majoritet i parlamentet. Resultatet måste beskrivas som ett nederlag för den Spanska regeringen.

Sverige

- Riksbanken lämnar räntan orörd
- Svajig kronkurs
- Öväntat hög inflation i december

Utfallet av Riksbankens möte i december var till stor del i linje med vad finansmarknadernas aktörer hade väntat sig. Riksbanken lät räntan ligga på -0,5 procent och ändrade inte heller prognosen över den framtida räntan, den så kallade räntebanan. Något som däremot överraskade många var att Riksbanken valde att återinvestera hela sitt innehav i de obligationer som förfaller under de kommande 18 månaderna i förtid. Detta innebär en tillfällig stimulans till den svenska ekonomin då

förfallen motsvarar 50 miljarder svenska kronor. Riksbanken avser köpa nominella obligationer för omkring 20-22 miljarder kronor i halvåret fram till mitten av 2019, vilket innebär att Riksbanken då kommer att inneha nästan 50 procent av den totala utestående stocken av nominella statsobligationer.

Kronan har åkt berg och dalbana mot euron under månaden. Priset på en euro var uppe över 10 kronor under inledningen av december. Detta berodde delvis på cykliska flöden och delvis på den oroliga bostadsmarknaden. När nya inflationssiffror för november överraskade på uppsidan vände det tvärt och kronan stärktes ned mot 9,88.

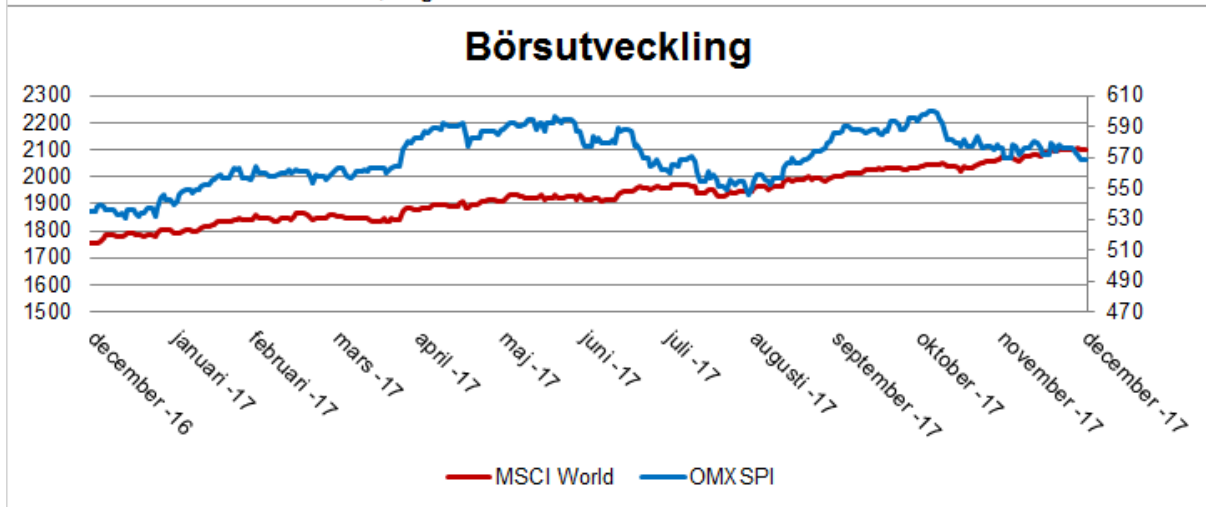
Inflationen för november uppgick till 2,0 procent mätt som KPIF jämfört med 1,7 procent som var Riksbankens prognos. Den främsta orsaken är att energipriserna blev högre än väntat. Rensat för energipriser var inflationen i linje med Riksbankens prognos.

Den svenska börsen föll med 1,2 procent under december, men är upp ca 10 procent inklusive utdelning sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex steg med 1,3 procent i december och är upp 20 procent (i USD) sedan årsskiftet.

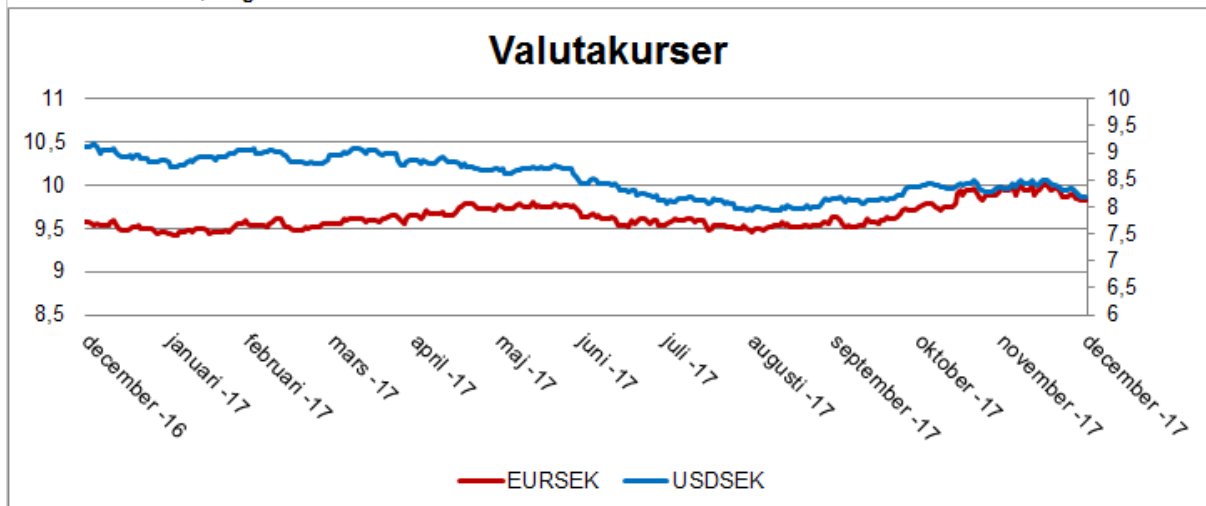
En euro kostade i slutet av december 9,83 kr och kronan har stärkts med 1,4 procent mot euron sedan föregående månad. Sedan årsskiftet har kronan dock försvagats med 2,8 procent. Kronan har stärkts med 2,3 procent mot US-dollar under november och har sedan årsskiftet stärkts med 10,3 procent. En US-dollar kostade i slutet på månaden 8,18kr



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

