



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-10-18
Ärende 5**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport augusti 2018

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för augusti 2018 godkänns.

Vällingby den 3 oktober 2018

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Räntan på checkkrediterna sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. För att undvika avvikelser utifrån ett månadsmonter 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 (Limit 1,5 år – 4 år).

Låneskulden uppgår per augusti månad till 12 078 mnkr (11 645) med en aktuell ränta på 0,91 % (1,12 %). Durationen uppgår till 1,98 år (2,05). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilagor

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2018

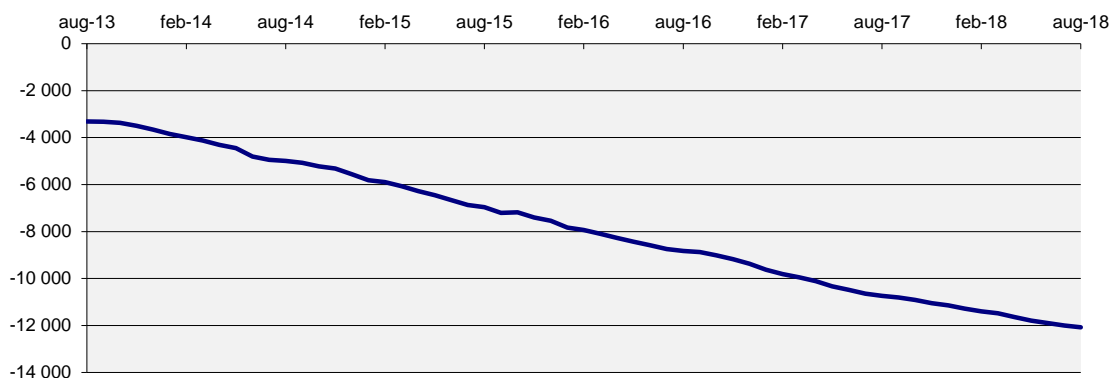
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 12 078 mnkr. Totalt är det en ökning med 80 mnkr sedan förra månaden, 89% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,91%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2018-08-31	2018-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 078	11 998	13 500	89%
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	12 080	12 000		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

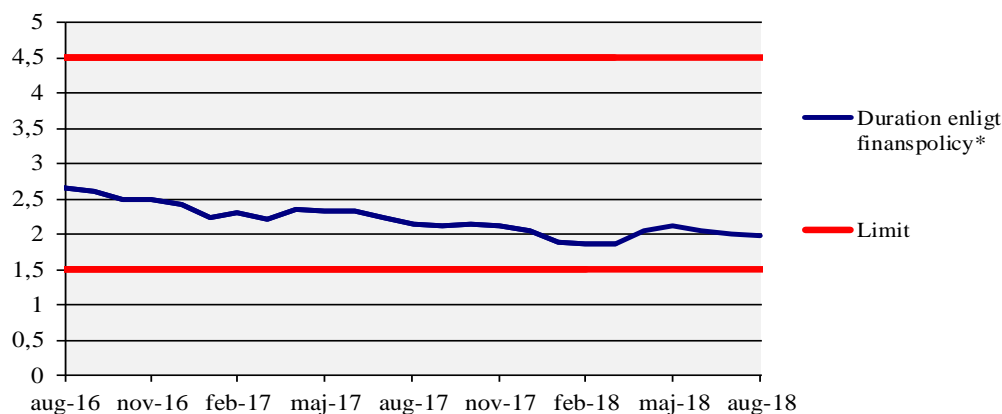
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes den 27 november 2017. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 20 juni 2018.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2018-08-31	2018-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	44 836	43 645	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	44 818	43 592	
Duration (år)	1,98	2,01	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	45,9%	44,4%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	23,2%	21,1%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	7 809	9 035	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för augusti 2018 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 september 2018. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

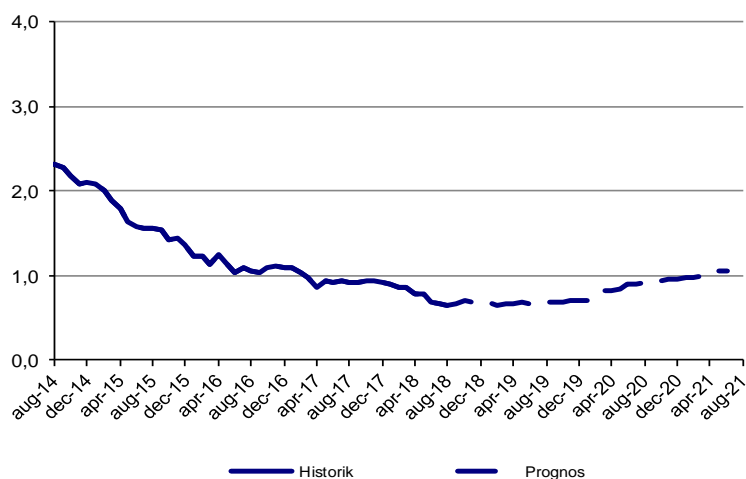


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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).

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



Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 111,7 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 232,5 mnkr. Känsligheten är därmed 120,8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
sep-18	0,45	0,90
okt-18	0,47	0,92
nov-18	0,50	0,95
dec-18	0,48	0,93
jan-19	0,49	0,94
feb-19	0,49	0,94
mar-19	0,44	0,89
apr-19	0,47	0,92
maj-19	0,48	0,93
jun-19	0,48	0,93
jul-19	0,46	0,91
aug-19	0,48	0,93
sep-19	0,48	0,93
okt-19	0,48	0,93
nov-19	0,49	0,94
dec-19	0,50	0,95
jan-20	0,50	0,95
feb-20	0,51	0,96
mar-20	0,54	0,99
apr-20	0,62	1,07
maj-20	0,62	1,07
jun-20	0,65	1,10
jul-20	0,70	1,15
aug-20	0,70	1,15
sep-20	0,72	1,17
okt-20	0,72	1,17
nov-20	0,74	1,19
dec-20	0,76	1,21
jan-21	0,76	1,21
feb-21	0,77	1,22
mar-21	0,79	1,24
apr-21	0,80	1,25
maj-21	0,83	1,28
jun-21	0,85	1,30
jul-21	0,85	1,30

Sammanfattning

USA och Mexiko är överens om att ersätta NAFTA-avtalet med ett nytt bilateralt handelsavtal.

Kongressen, som måste godkänna det nya avtalet, vill även att Kanada ska ingå i avtalet.

USAs S&P 500 har varit uppe på en ny rekordnivå i augusti.

Argentinas centralbank höjde styrräntan från 45 % till 60 % i ett försök att stabilisera peson.

Teresa May kämpar med sin Brexit-plan, men möter hårt motstånd på hemmaplan då flera anser att hon har gjort för många eftergifter.

Den svenska kronan har det tufft och grundproblemet är fortfarande minusräntan.

Kön för att få en hyresrätt växer snabbt och har fördubblats i landets tre storstäder jämfört med situationen för 2 mandatperioder sedan.

Valrörelsen börjar röra sig mot sitt slut och enligt opinionsundersökningarna ser det svårt ut att få ihop en majoritetsregering.

Internationellt

USA och Mexiko är överens om att ersätta NAFTA-avtalet med ett nytt bilateralt handelsavtal. Det nya avtalet innebär en skärpning av reglerna för export av bilar från Mexiko. 75 % av innehållet i bilar ska vara producerat i Nordamerika (upp från tidigare 62,5 %) och 40-45 % av produktionen ska utföras av arbetare med löner på åtminstone 16 USD per timme. Jordbruksprodukter förblir tullfria, men USA:s stål och aluminiumtullar kvarstår.

Avtalet måste godkännas av kongressen och Trump pressar därför både Kanada och kongressen till att acceptera Vita husets syn på ett omarbetat NAFTA-avtal. Trump aviserar att han kan gå vidare med ett avtal med Mexiko utan Kanada och att ”kongressen inte ska lägga sig i frågan”. Kongressen vill nämligen att även Kanada ska ingå i ett nytt avtal. Förhandlingsklimatet blev inte bättre av att media tog del av off-the-record kommentarer från Trump att ett avtal med Kanada blir helt på Vita husets villkor.

Trump's tidigare jurist Michael Cohen har erkänt att han på uppdrag av sin tidigare

arbetsgivare under presidentkampanjen 2016 betalade för att tysta två kvinnor, vilket strider mot reglerna för kampanjfinansiering.

USAs S&P 500 har varit uppe på nytt börsrekord.

Argentinas centralbank höjde styrräntan från 45 % till 60 % i försök att stabilisera peson. Det räckte dock inte för att få stopp på fallet och peson som tappat ungefär halva sitt värde i år försvagades ytterligare 12 % efter höjningen. Den senaste krisen startade efter att president Macri bett IMF att snabba på utbetalningen av landets 50 miljarder dollar stora IMF-paket. IMF-chefen Lagarde sa att man kommer se över programmet. De flesta räknar med att det i så fall kommer innebära ännu hårdare krav på åtstramningar för Argentina.

Europa

Teresa May kämpar med sin Brexit-plan som möter hårt motstånd från bland annat de tidigare ministrarna Boris Johnson och David Davies som menar att den innehåller för många eftergifter. Även EU är kritisk och chefsförhandlaren Michael Barnier har påpekat att han är starkt emot planen och ser den som ett försök för Storbritannien att plocka russin ur kakan, vilket skulle underminera den gemensamma marknaden. Risken att Mays plan röstas ner i det brittiska underhuset är redan överhängande och många ser det som

ofrånkomligt att May dessutom tvingas till ytterligare eftergifter mot EU.

Sverige

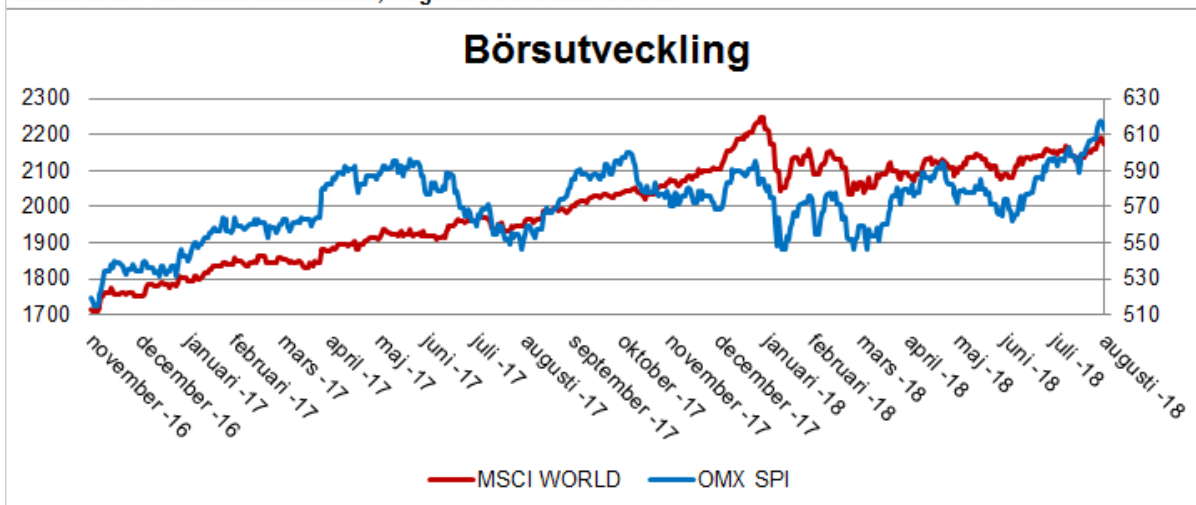
Den svenska kronan har det tufft. Dåliga nyheter som oro för boprisfall, global handelskonflikt eller svag global riskaptit får valutan att försvagas. Grundproblemet är dock fortfarande minusräntan.

SvD redovisar siffror som visar att köerna för att få en hyresrätt växer snabbt. Nästan 1 miljon personer köar för att få en hyresrätt i landets tre storstäder. Värst är situationen i Stockholm där kön växer flera gånger snabbare än antalet lägenheter som blir tomma. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms kommun är 10,7 år, nästan dubbelt så lång som år 2010.

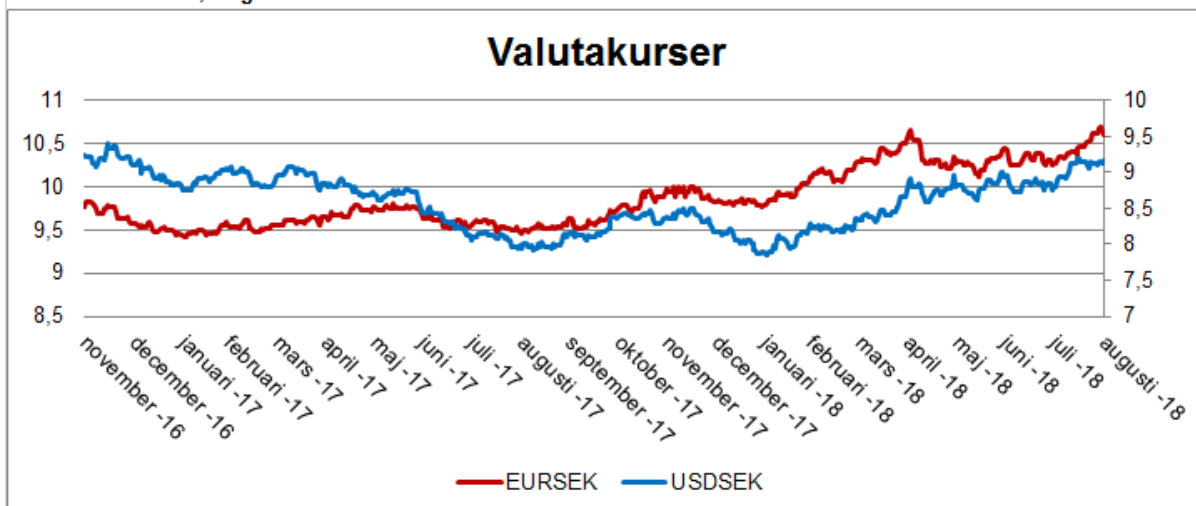
I början på september lämnar Riksbanken räntebesked och det är även val. Det spekuleras mycket om regeringsfrågan och det publiceras nya opinionsundersökningar varje dag. Klart är att väljarna säger sitt på söndagen den 9 september och det är först då vi vet vad underlaget blir. Att få ihop en majoritetsregering ser ut att bli komplicerat.

Den svenska börsen har gått upp 11,46 % (inklusive utdelningar) sedan årsskiftet. I juli var inflationen 2,2 % mätt som KPIF. I slutet av augusti kostade en euro 10,6 kr och en US-dollar 9,2 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

