



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-02-07
Ärende 5**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport december 2018

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för december godkänns.

Vällingby den 23 januari 2019

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 (nu 3,0 ± 1,5 år).

Låneskulden uppgår per december månad till 12 567 mnkr (12 078) med en aktuell ränta på 0,94% (0,91%). Durationen uppgår till 1,94 år (1,98). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilagor

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2018

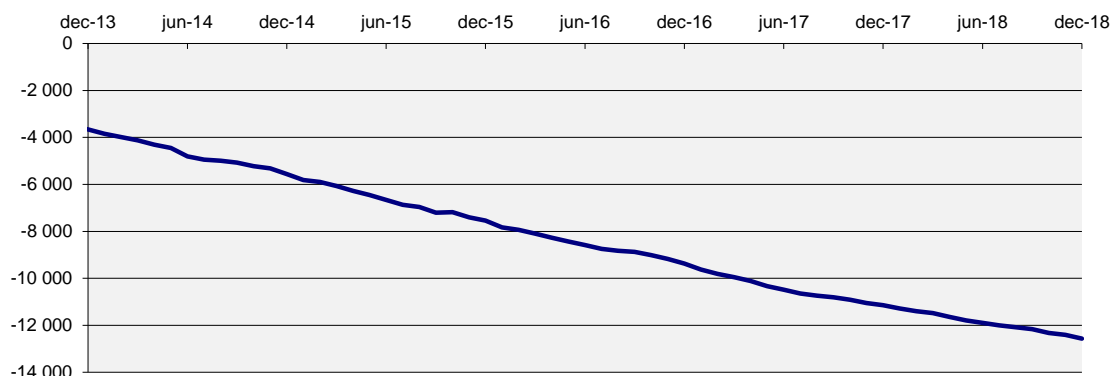
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 12 567 mnkr. Totalt är det en ökning med 163 mnkr sedan förra månaden, 93% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,94%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2018-12-31	2018-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 567	12 404	13 500	93%
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	12 569	12 406		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

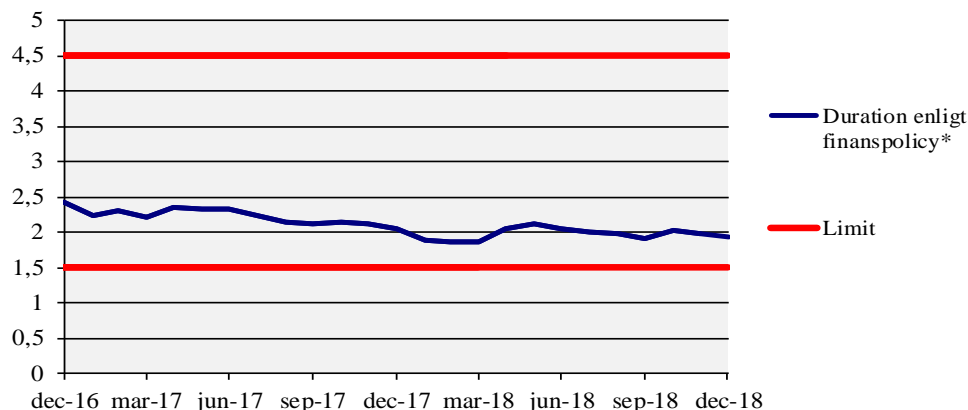
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes den 27 november 2017. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 24 oktober 2018. Finanspolicy och Bilaga A uppdaterades i december, vilket börjar gälla från 1 januari 2019.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2018-12-31	2018-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	48 106	46 820	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	48 051	46 802	
Duration (år)	1,94	1,99	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	40,2%	42,9%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	19,1%	21,1%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 037	7 586	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för december 2018 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 16 januari 2019. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

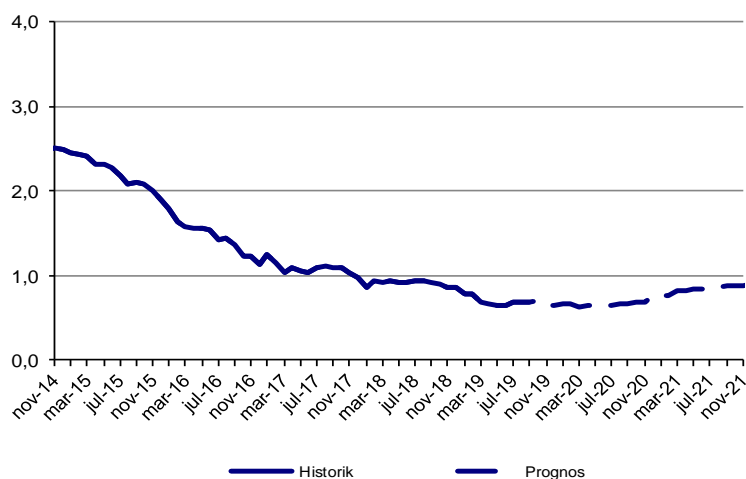


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 114,1 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 239,8 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 125,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
jan-19	0,48	0,93
feb-19	0,50	0,95
mar-19	0,45	0,90
apr-19	0,46	0,91
maj-19	0,46	0,91
jun-19	0,46	0,91
jul-19	0,43	0,88
aug-19	0,44	0,89
sep-19	0,45	0,90
okt-19	0,45	0,90
nov-19	0,45	0,90
dec-19	0,46	0,91
jan-20	0,47	0,92
feb-20	0,48	0,93
mar-20	0,48	0,93
apr-20	0,56	1,01
maj-20	0,57	1,02
jun-20	0,57	1,02
jul-20	0,62	1,07
aug-20	0,63	1,08
sep-20	0,63	1,08
okt-20	0,64	1,09
nov-20	0,65	1,10
dec-20	0,66	1,11
jan-21	0,67	1,12
feb-21	0,68	1,13
mar-21	0,68	1,13
apr-21	0,70	1,15
maj-21	0,73	1,18
jun-21	0,74	1,19
jul-21	0,75	1,20
aug-21	0,81	1,26
sep-21	0,81	1,26
okt-21	0,82	1,27
nov-21	0,83	1,28
dec-21	0,83	1,28
jan-22	0,84	1,29

Sammanfattning

Volatiliteten på världens börser kvarstår. Konjunktur och handelskrig oroar. VIX-indexet ligger nu nära årets rekordnivå från januari.

Delar av USAs statsapparat har stängts ned. Trump och demokraterna har inte enats om hur muren mot Mexiko ska finansieras.

Fed höjde som väntat målet för styrräntan till intervallet 2,25 – 2,50 %.

Demokraten Nancy Pelosi valdes till ny talman i representanthuset.

Nordkoreas ledare Kim Jong-Un har åkt över till Kina för att möta Xi. Jinping.

Brittiska parlamentet ska rösta om utträdesavtalet preliminärt den 15 januari.

Italien och Bryssel har nått en överenskommelse om ett mindre budgetunderskott än tidigare.

Riksbanken höjde räntan för första gången på sju år till -0,25 %.

En vd-undersökning i Dagens Industri (Di) visar på att en majoritet av företagen tror på sämre makroläge i Sverige under år 2019.

Torsdagen den 10 januari 2019 ska partiledarna ge besked om hur förhandlingarna har gått för att rösta om ett skarpt förslag den 16 januari.

Internationellt

Volatiliteten på börserna kvarstår. Under juldagarna har världens börser haft stora nedgångar främst på grund av konjunkturoro och handelskrig. Några dagar senare vände det efter nyheter att USA-representanter ska till Kina i början på år 2019 för handelssamtal samt starka handelssiffror för julhandeln. VIX-indexet som mäter marknadsvolatilitet på USA-börserna ligger nu nära årets rekordnivå från januari.

Delar av USAs statsapparat har stängts ned. Tvisten består i att president Trump meddelat att han inte kommer underteckna en budget om den inte också innehåller finansiering för muren mot Mexiko.

Fed höjde som väntat målet för styrräntan till intervallet 2,25 - 2,50 %. Trump har kritiserat Fed och menar att deras räntehöjningar är största hotet mot ekonomin. Fed signalerar nu att det eventuellt bara blir två räntehöjningar 2019 istället för tre.

Demokraten Nancy Pelosi valdes till ny talman i representanthuset. Hon var även talman mellan 2007-2011.

Nordkoreas ledare Kim Jong-Un har åkt till Kina i sitt bepansrade tåg, vilket i media beskrivs som att Kim sonderar terrängen inför ett nytt möjligt möte med Trump.

Europa

Det brittiska parlamentet ska rösta om utträdesavtalet preliminärt den 15 januari 2019. Motståndet mot avtalet kvarstår och avtalet skulle enligt BBC falla vid omröstning idag. En ny mätning visar att vid en ny folkomröstning skulle 54 % rösta för att stanna och 46 % för att lämna, vilket visar hur jämnt det fortfarande är. Brittisk press skriver om rykten att företrädare för EU och Storbritannien diskuterar möjligheten att förlänga den formella deadline som tidigare är satt till den 29 mars.

Italienska finansdepartementet meddelar att Italien och Bryssel nått en

överenskommelse om ett mindre budgetunderskott än tidigare. Att Macron tvingats till att öka de franska utgifterna efter alla strejker och protester bidrar sannolikt till ett mjukare Bryssel.

Sverige

Riksbanken höjde räntan för första gången på sju år. Räntan höjdes från -0,5 % till -0,25 %.

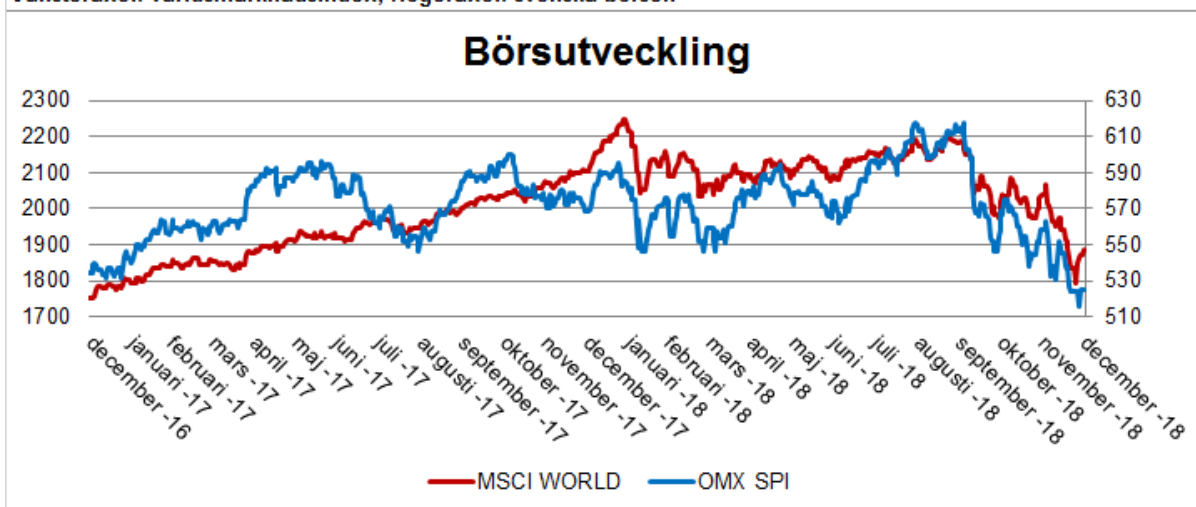
Prognoserna förutspår inga förändringar förrän andra halvåret 2019 då det blir dags för nästa höjning.

Enligt en vd-undersökning redovisad i Di tror en majoritet (ca 52 %) av företagen på sämre makroläge i Sverige 2019 samtidigt som 44 % tror på en oförändrad och 4 % tror på en bättre konjunktur.

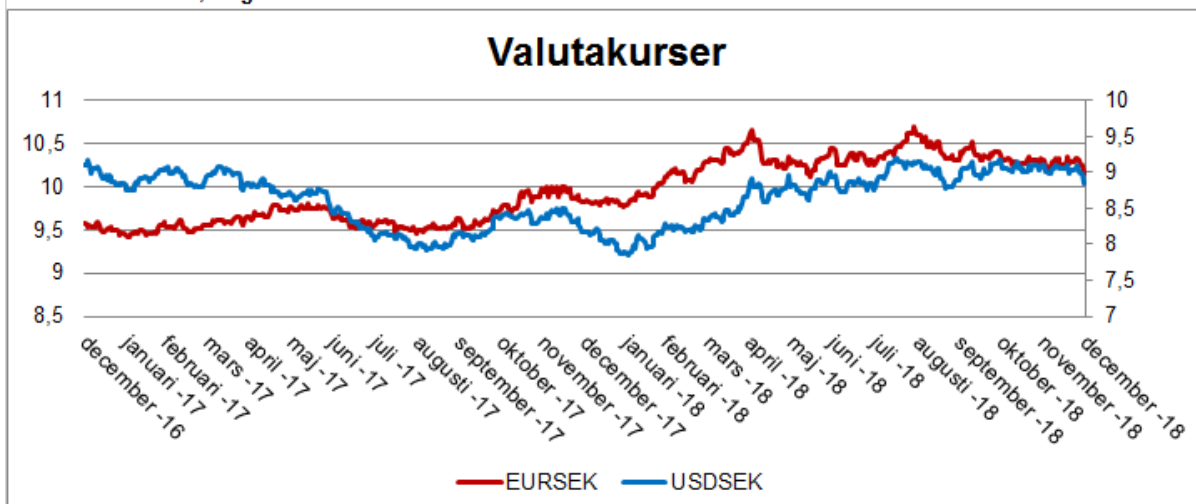
Det har varit tyst från partiledarna under juledigheten. Statsministerkandidaterna har haft en informell telefonuppdatering med talmanen. Torsdagen den 10 januari 2019 ska partiledarna ge besked om hur det har gått i förhandlingarna, vilket ska följas av en talmansrunda med förslag till statsminister den 14 januari och därefter en omröstning i kammaren den 16 januari. Både L och C har partiråd i helgen innan för att bestämma vem de ska stödja.

Den svenska börsen gick ned 4,16 % (inklusive utdelningar) under 2018. I november var inflationen 2,1 % mätt som KPIF. I slutet av oktober kostade en euro 10,2 kr och en US-dollar 8,9 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

