



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-04-25
Ärende 5**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport februari 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för februari 2019 godkänns.

Vällingby den 10 april 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.

Låneskulden uppgår per februari månad till 12 899 mnkr (12 786) med en aktuell ränta på 0,90% (0,93%). Durationen uppgår till 2,05 år (1,91). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

1. Finansiell rapport februari 2019
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

februari 2019

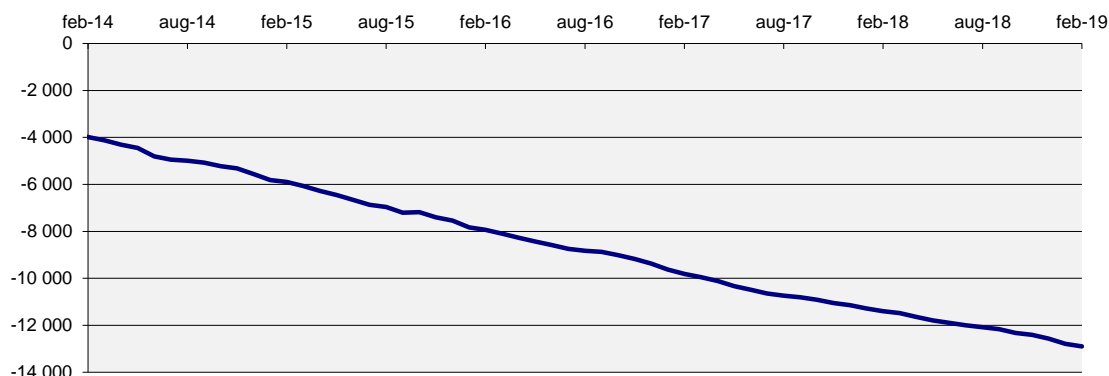
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 12 899 mnkr. Totalt är det en ökning med 113 mnkr sedan förra månaden, 91% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,9%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2019-02-28	2019-01-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 899	12 786	14 200	91%
Borgensåtagande	3	2		
Totalt	12 902	12 788		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

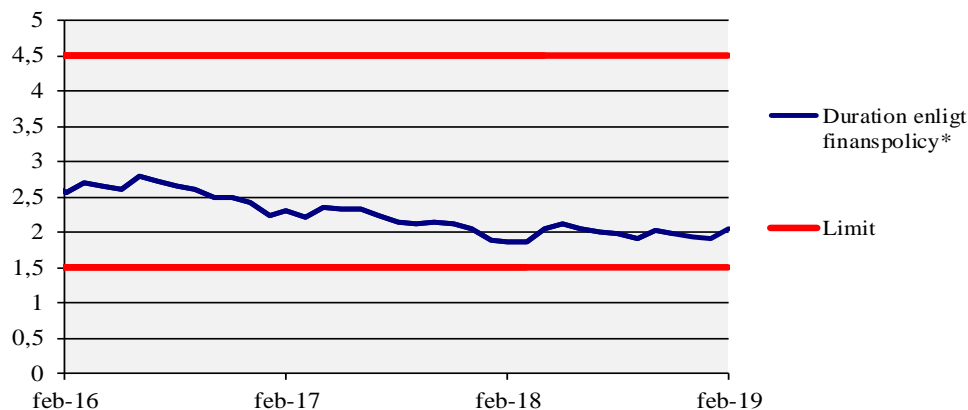
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes den 17 december 2018. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 20 februari 2019. Uppdaterad finanspolicy gäller från och med den 1 januari 2019.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2019-02-28	2019-01-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	51 095	50 112	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	50 343	50 094	
Duration (år)	2,05	1,91	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	41,8%	38,7%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	20,0%	18,3%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	11 234	8 644	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för februari 2019 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 27 mars 2019. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

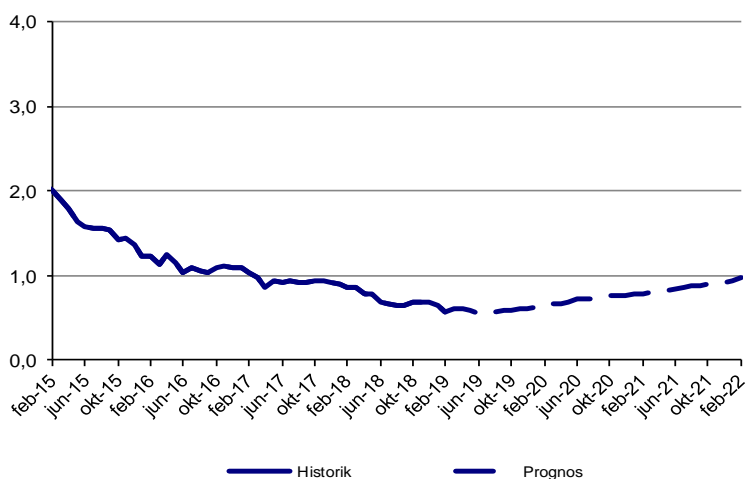


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik sedan 2015. 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 108,1 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 237,1 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 129,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
mar-19	0,36	0,81
apr-19	0,40	0,85
maj-19	0,41	0,86
jun-19	0,38	0,83
jul-19	0,36	0,81
aug-19	0,36	0,81
sep-19	0,37	0,82
okt-19	0,38	0,83
nov-19	0,39	0,84
dec-19	0,41	0,86
jan-20	0,41	0,86
feb-20	0,42	0,87
mar-20	0,44	0,89
apr-20	0,47	0,92
maj-20	0,47	0,92
jun-20	0,48	0,93
jul-20	0,52	0,97
aug-20	0,52	0,97
sep-20	0,53	0,98
okt-20	0,55	1,00
nov-20	0,55	1,00
dec-20	0,56	1,01
jan-21	0,57	1,02
feb-21	0,58	1,03
mar-21	0,59	1,04
apr-21	0,61	1,06
maj-21	0,61	1,06
jun-21	0,62	1,07
jul-21	0,63	1,08
aug-21	0,67	1,12
sep-21	0,68	1,13
okt-21	0,68	1,13
nov-21	0,70	1,15
dec-21	0,71	1,16
jan-22	0,71	1,16
feb-22	0,74	1,19
mar-22	0,77	1,22

Sammanfattning

USAs planerade tullhöjning på kinesiska varor skjuts upp.

Trumps utlysta nödläge har röstats ned i representanthuset. Förslaget går nu vidare till senaten som kontrolleras av republikanerna.

Trump har träffat Nordkoreas Kim Jong-Un i Hanoi. Mötet resulterade inte i någon ny överenskommelse.

Feds chef Powell tror att centralbanken snart kommer att kunna presentera en plan för att normalisera balansräkningen.

May har meddelat att parlamentet kommer att genomföra en ny omröstning om utträdesavtalet senast den 12 mars.

I en rapport från tyska tankesmedjan Centre for European Policy konstateras att Tyskland är största vinnare på euron medan Italien är den största förloraren.

Sveriges BNP för fjärde kvartalet blev 1,2 %.

Riksbanken har publicerat sitt protokoll från senaste mötet. Både Flodén och Ingves kommenterar svårigheterna med växelkursprognoser och att kronans försvagning efter räntehöjningen var förvånande.

Stockholm växer och elnätsbolaget Ellevio prognostiserar att stamnätet i Stockholm når sin maxkapacitet redan 2021.

Stamnätet kommer tidigast att vara förstärkt 2027.

Internationellt

USAs planerade tullhöjning på kinesiska varor den 1 mars har skjutits upp. Trump menar att stora framsteg har gjorts i förhandlingarna med Kina och att om utvecklingen fortsätter kommer Trump att anordna ett toppmöte med Xi i Florida för att underteckna ett avtal.

Trump utlyste ett nationellt nödläge för att kunna bygga muren mot Mexiko. Representanthuset röstade senare för att avbryta nödläget. Förslaget kommer nu att gå vidare till senaten som kontrolleras av republikanerna. Om även senaten röstar ned förslaget kommer Trump sannolikt att använda sitt veto. För att detta inte ska vara möjligt krävs det att två tredjedelar av båda kammare röstar emot.

Trump har träffat Nordkoreas Kim Jong-Un i Hanoi. Det blev ingen överenskommelse. Nordkorea ville att alla sanktioner skulle lyftas, vilket inte accepterades av USA. Enligt Trump var Nordkorea villiga att ge vissa eftergifter, men inte de som USA efterfrågat.

Nordkorea kommenterade senare att de inte alls krävde att alla sanktioner skulle hävas.

Feds chef Powell tror att centralbanken snart kommer att kunna presentera en plan för att normalisera balansräkningen. Powell betonar att utvecklingen av den amerikanska ekonomin är god och att tillväxtperioden är en av de längsta någonsin.

Europa

May har meddelat parlamentet att en ny omröstning om utträdesavtalet kommer att genomföras senast den 12 mars. Vid ett nej kommer parlamentet även att rösta om landet ska lämna EU utan ett avtal. Om båda omröstningarna röstas ned blir det en förlängning av Artikel 50, vilket innebär att datumet för utträde skjuts framåt.

I en rapport av den tyska tankesmedjan Centre for European Policy konstateras att Tyskland är den största vinnaren på euron medan både Italien och Frankrike hör till de största förlorarna. Varje tysk är ca 23 000 euro rikare medan en italienare har förlorat ca 74 000 euro.

Sverige

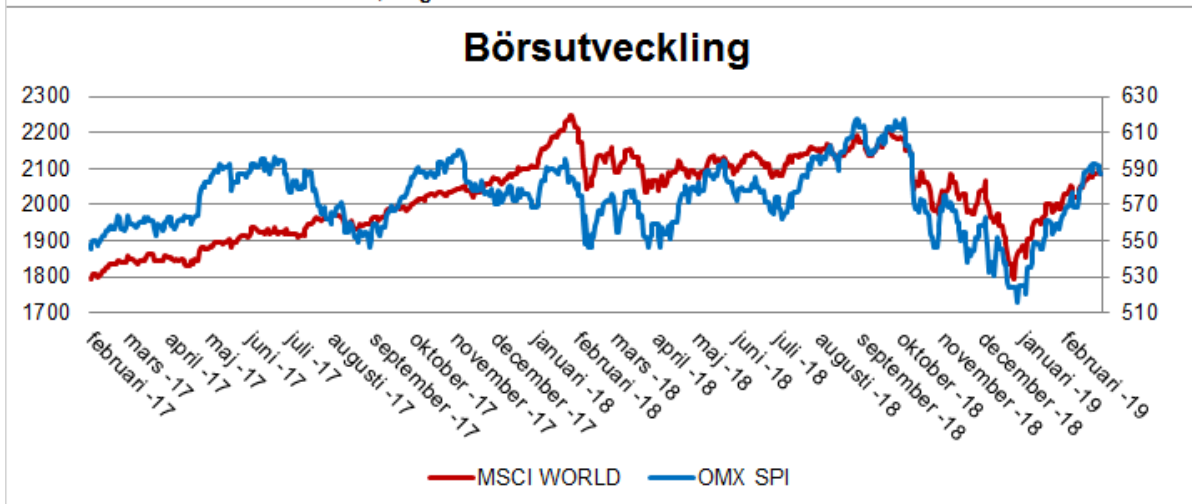
Sveriges BNP för fjärde kvartalet överraskade positivt. Efter nedgången i tredje kvartalet ökade BNP med 1,2 % för kvartalet. Den årliga ökningen för 2018 blev 2,4 %.

Riksbanken har publicerat sitt protokoll från det senaste mötet. Flodén uttryckte förvåning över kronans försvagning efter räntehöjningen i december då förväntningarna på omvärldens penningpolitik har skiftat i en mer expansiv riktning under den här perioden medan förväntningarna på svensk penningpolitik varit mer stabila. Ingves noterade svårigheterna med växelkursprognoser och att riksbankens prognostiserade kronförstärkning gått åt motsatt håll.

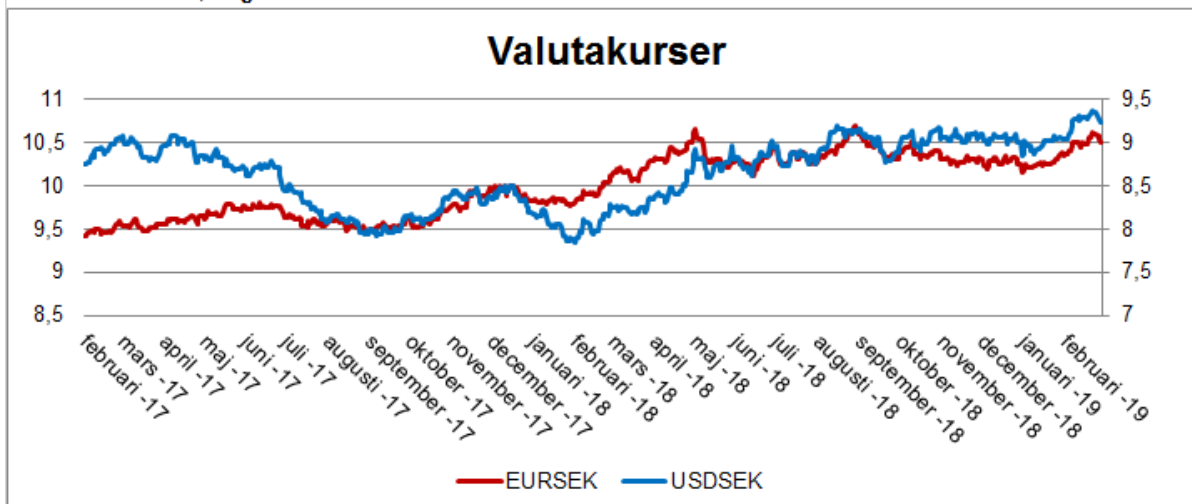
Stockholm växer och elnätsbolaget Ellevio menar att det redan 2021 kan vara elbrist i Stockholm. Under kalla vinterdagar förbrukar stockholmarna redan nu mer el än vad som kan matas in i staden. Räddningen har hittills varit att lokalt producerad energi har kunnat täcka upp under de dagar då elbristen varit ett faktum. Ellevio spår att inmatningen inte kommer att räcka 2021 vilket innebär att nya industrier, infrastrukturprojekt och bostäder kommer att nekas att ansluta sig till elnätet. Det bildas ett kö-system där anslutningar sker efterhand då det finns möjlighet. Tidigast 2027 kommer stamnätet att vara förstärkt.

Den svenska börsen har gått upp 12,16 % (inklusive utdelningar) sedan årsskiftet. I januari var inflationen 2,0 % mätt som KPIF. I slutet av januari kostade en euro 10,5 kr och en US-dollar 9,2 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

