



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-06-13
Ärende 5**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport april 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för april 2019 godkänns.

Vällingby den 29 maj 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 har 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 13 142 mnkr (13 014) med en aktuell ränta på 0,84% (0,81%). Durationen uppgår till 2,11 år (1,96). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2019

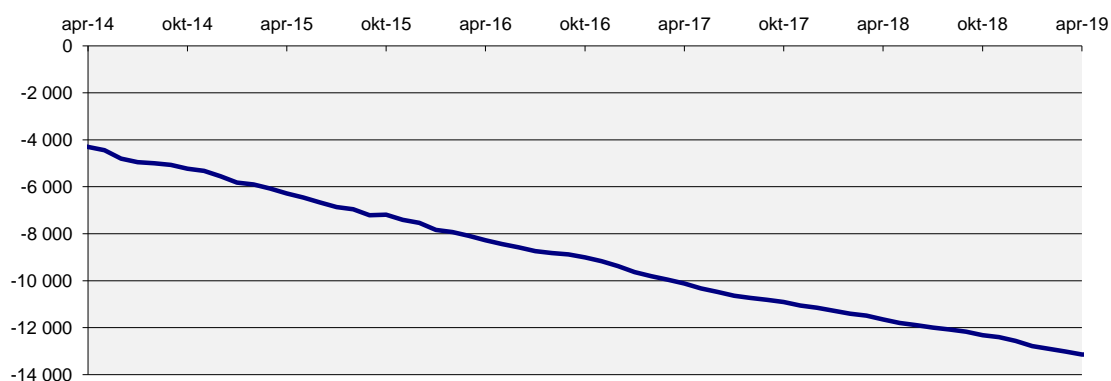
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 13 142 mnkr. Totalt är det en ökning med 128 mnkr sedan förra månaden, 93% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,84%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2019-04-30	2019-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	13 142	13 014	14 200	93%
Borgensåtagande	3	2		
Totalt	13 145	13 016		

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.

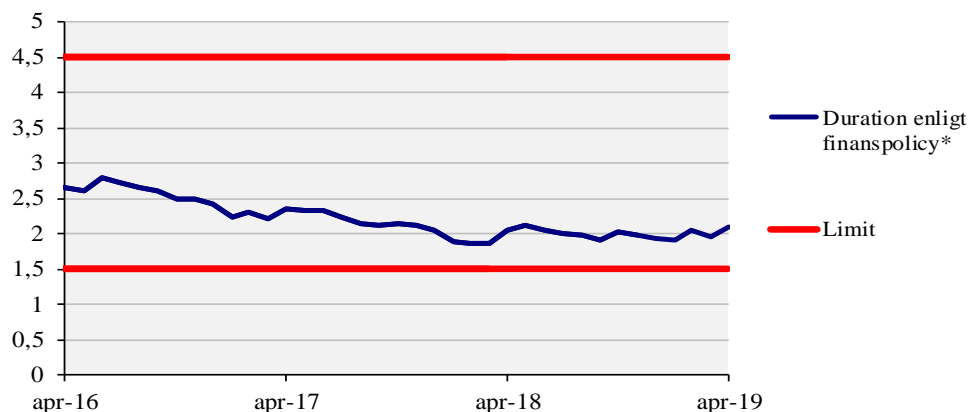
Uppdaterad finanspolicy gäller från och med den 1 januari 2019.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2019-04-30	2019-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	52 928	52 307	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	52 911	52 289	
Duration (år)	2,11	1,96	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	39,9%	44,0%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	18,0%	21,8%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	10 467	9 588	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för april 2019 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 29 maj 2019. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

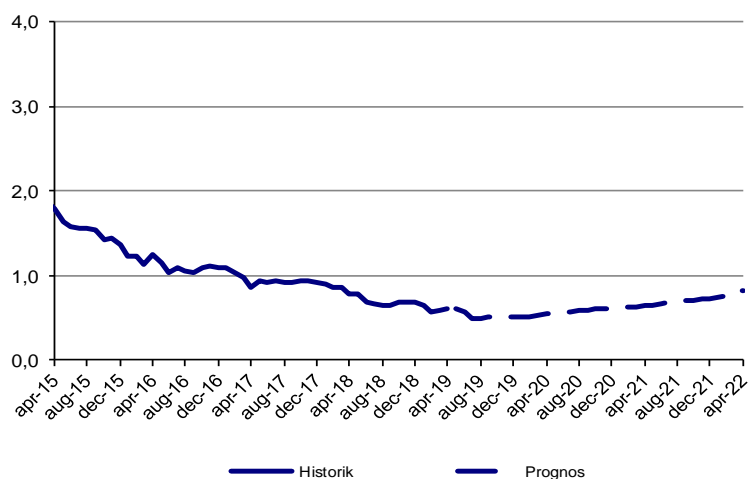


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 102,7 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 234,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 131,5 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
maj-19	0,41	0,86
jun-19	0,41	0,86
jul-19	0,36	0,81
aug-19	0,30	0,75
sep-19	0,30	0,75
okt-19	0,30	0,75
nov-19	0,31	0,76
dec-19	0,31	0,76
jan-20	0,31	0,76
feb-20	0,32	0,77
mar-20	0,32	0,77
apr-20	0,33	0,78
maj-20	0,34	0,79
jun-20	0,34	0,79
jul-20	0,37	0,82
aug-20	0,38	0,83
sep-20	0,38	0,83
okt-20	0,40	0,85
nov-20	0,40	0,85
dec-20	0,40	0,85
jan-21	0,41	0,86
feb-21	0,42	0,87
mar-21	0,42	0,87
apr-21	0,43	0,88
maj-21	0,45	0,90
jun-21	0,45	0,90
jul-21	0,46	0,91
aug-21	0,49	0,94
sep-21	0,49	0,94
okt-21	0,50	0,95
nov-21	0,51	0,96
dec-21	0,52	0,97
jan-22	0,52	0,97
feb-22	0,54	0,99
mar-22	0,57	1,02
apr-22	0,62	1,07
maj-22	0,63	1,08

Sammanfattning

Fed lämnade räntan oförändrad inom intervallet 2,25-2,5 %.

Amerikanska börsen har slagit nytt rekord.

Bank of Japan lämnade styrräntan på -0,1 %.

Donald Trump har beslutat att inte förlänga det undantag som låter åtta länder importera olja från Iran utan att drabbas av sanktioner från USA.

Italien behåller sitt kreditbetyg BBB med negativa utsikter.

Både Standard & Poor's och Fitch har meddelat att Storbritanniens kreditbetyg fortfarande är under hot om att nedgraderas trots att brexit senarelagts.

Eurostat rapporterar att offentliga skulder långsamt är på väg ned i eurozonen.

I Ukraina har tv-komikern Volodymyr Zelenskyj vunnit presidentvalet.

Riksbanken har lämnat styrräntan oförändrad på -0,25 %.

Internationellt

Ledamöterna i den amerikanska centralbanken Fed var eniga om att lämna styrräntan oförändrad inom intervallet 2,25-2,5 %. Fed konstaterar att den amerikanska arbetsmarknaden fortsätter vara stark och att den ekonomiska aktiviteten stiger i en ”solid” takt. Arbetslösheten uppgår till 3,8 %, vilket är runt den lägsta nivån på 50 år. Ny veckodata i USA visar att antalet nyanmälda arbetslösa i USA var det lägsta sedan september 1969. I Kina har landets högsta ledning meddelat att man är beredd att stötta tillväxten med nya åtgärder. Det mesta pekar mot att global tillväxt i början av året har varit något starkare än vad många vågat hoppas på. Som en konsekvens av optimismen har börserna fortsatt uppåt och bl.a. har det amerikanska börsindexet S&P500 slagit nytt rekord.

Bank of Japan lämnade kvar styrräntan på -0,10 % vilket var i linje med förväntningarna.

Donald Trump har beslutat att inte förlänga det undantag som låter åtta länder importera olja från Iran utan att drabbas av sanktioner från USA. Vita huset säger att Saudiarabien och Förenade Arabemiraten lovar att tillgodose marknadens efterfrågan på olja.

Europa

Italien behåller sitt kreditbetyg på BBB med negativa utsikter. Standard & Poor's spår ett budgetunderskott på 2,6 % av BNP under 2019, vilket är högre än regeringens mål på 2,4 %.

Båda kreditinstituten, Standard & Poor's och Fitch, har meddelat att Storbritanniens kreditbetyg fortfarande är under hot om att nedgraderas trots att brexit senarelagts.

Eurostat rapporterar att offentliga skulder långsamt är på väg ner i eurozonen och bruttoskulden ligger nu på ca 85 % av eurozonens BNP. Budgetunderskottet minskade till det lägsta sedan 2000. Cypern är nu ensam om att ha ett underskott på över 3 % av BNP. Frankrike och Spanien kommer tätt efter med 2,5 % av BNP.

I Ukraina vann Tv-komikern Volodymyr Zelenskyj presidentvalet med 73 % mot sittande Petro Porosjenko. Rysslands president meddelade senare att proceduren att ge ukrainare ryskt medborgarskap ska förenklas. Zelenskyj kontrade med att Ukraina är berett att ge förföljda ryska medborgare ukrainskt pass.

Sverige

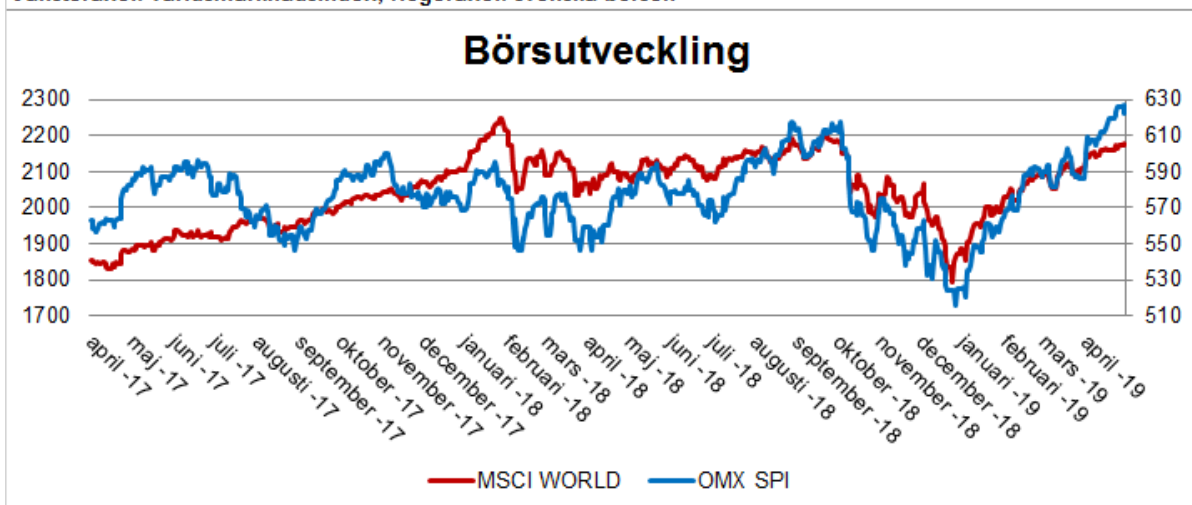
Riksbanken har lämnat styrräntan oförändrad, men deras kommunikation var mjukare än väntat, vilket sänkte kronan. Direktionen bedömer nu att nästa räntehöjning kommer

mot slutet av 2019 eller början av 2020. Riksbanken meddelade också att man ska köpa obligationer för ett nominellt belopp på 45 mdr kronor från juli 2019 till december 2020, vilket motsvarar ca 50 % av kommande räntor och förfall, detta för att fortsatt stödja ekonomin, vilket var oväntat.

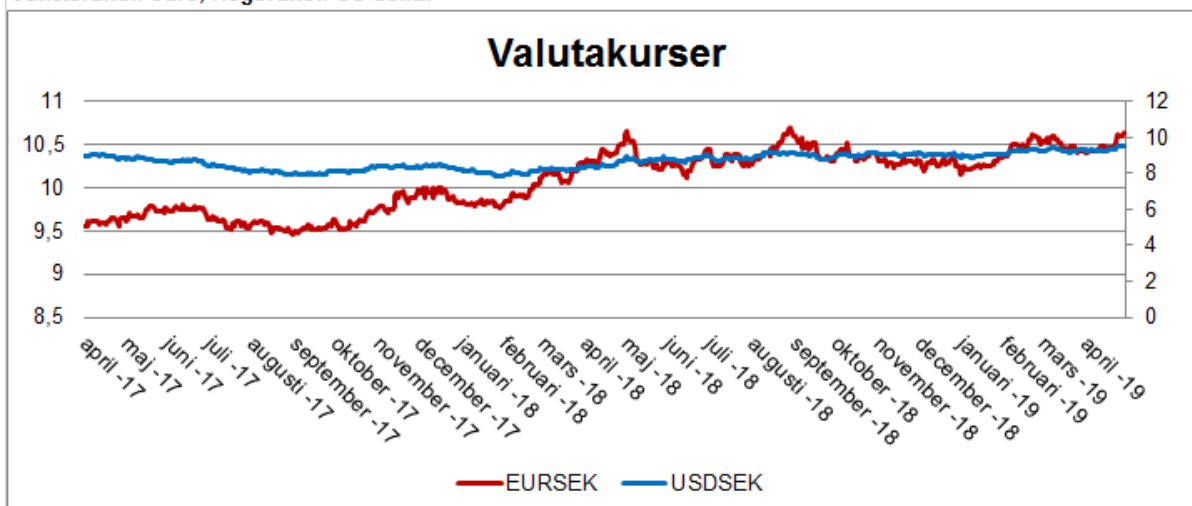
Riksbankens agerande kritiserats allt mer. KPIF har i snitt legat på 2 % de senaste 30 månaderna med flera möjligheter till att höja räntan. Kritiker hävdar att Riksbankens avsiktliga krondevalvering genom minusränta inte fungerar då industrin redan ligger på maxkapacitet. Det finns risk att exportindustrin inte genomför effektivitetsförbättringar, eftersom konkurrenskraften upprätthålls genom kronförsvagningen istället, vilket inte är bra för konkurrenskraften i svensk exportindustri i längden. Det finns även en risk att svenska bolag reas ut till utländska investerare p.g.a. att svenska bolag upplevs som billiga i och med den svaga kronkursen. Riksbankschefen Stefan Ingves har tidigare kommenterat att direktionen inte kan ta hänsyn till både inflation och kronans växelkurs. Riksbanken har även tidigare kritiserats för tidpunkten för ränteförändringar bland annat under finanskrisen då räntan höjdes initialt, medan övriga centralbanker i världen sänkte för att stötta ekonomin.

Den svenska börsen har gått upp 21,5 % (inklusive utdelningar) sedan årsskiftet. I mars var inflationen 1,8 % mätt som KPIF. På valutamarknaden kostade en euro 10,7 kr och en US-dollar 9,5 kr i slutet av april.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

