



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-09-05
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport juli 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för juli 2019 godkänns.

Vällingby den 21 augusti 2019

Åsa Steen
Vice 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 "kopior" 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 juli månad till 13 468 mnkr (13 381) med en aktuell ränta på 0,81% (0,86%). Durationen uppgår till 2,18 år (2,26). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilagor

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

juli 2019

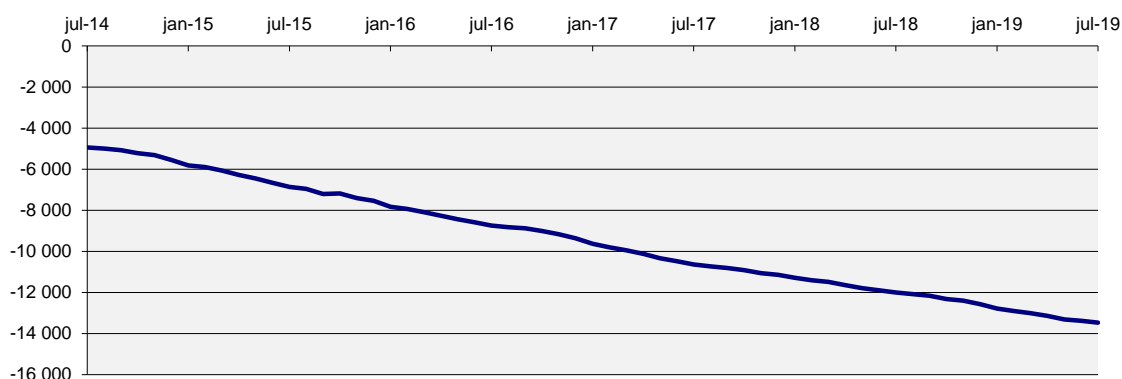
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 13 468 mnkr. Totalt är det en ökning med 87 mnkr sedan förra månaden, 94,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,81%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2019-07-31	2019-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	13 468	13 381	14 200	94,8%
Borgensåtagande	3	3		
Totalt	13 471	13 384		

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 uppdaterades och godkändes den 17 juni 2019 i kommunfullmäktige. Den trädde i kraft den 1 juli 2019.

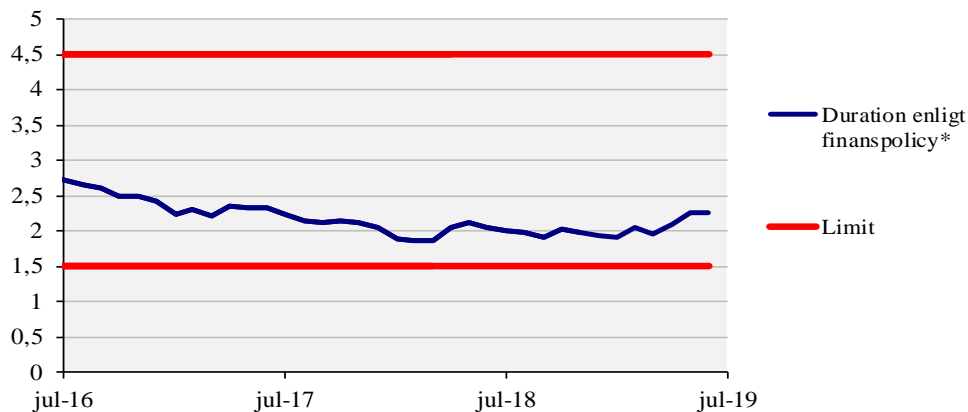
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes den 20 februari 2019 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2019-07-31	2019-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	54 736	53 964	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	54 718	53 947	
Duration (år)	2,18	2,26	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	37,3%	36,4%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	16,9%	16,7%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 282	10 946	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för juli 2019 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 augusti 2019. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

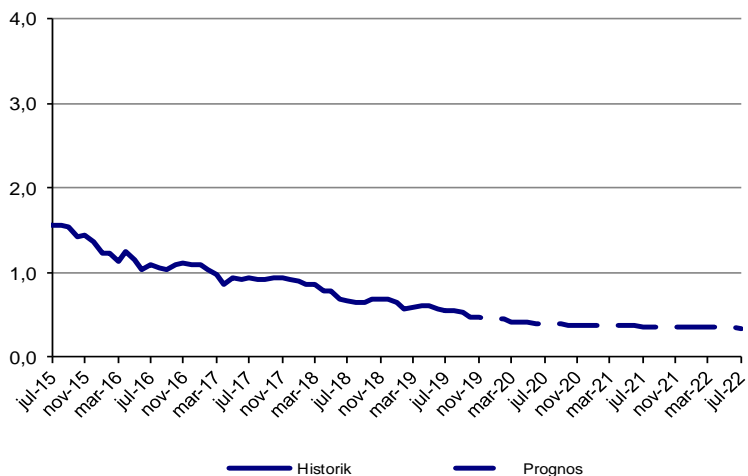


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 95,8 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 230,5 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 134,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
aug-19	0,35	0,80
sep-19	0,34	0,79
okt-19	0,33	0,78
nov-19	0,27	0,72
dec-19	0,26	0,71
jan-20	0,26	0,71
feb-20	0,25	0,70
mar-20	0,24	0,69
apr-20	0,21	0,66
maj-20	0,21	0,66
jun-20	0,21	0,66
jul-20	0,20	0,65
aug-20	0,20	0,65
sep-20	0,19	0,64
okt-20	0,19	0,64
nov-20	0,18	0,63
dec-20	0,18	0,63
jan-21	0,18	0,63
feb-21	0,18	0,63
mar-21	0,18	0,63
apr-21	0,17	0,62
maj-21	0,17	0,62
jun-21	0,17	0,62
jul-21	0,17	0,62
aug-21	0,16	0,61
sep-21	0,16	0,61
okt-21	0,16	0,61
nov-21	0,16	0,61
dec-21	0,16	0,61
jan-22	0,15	0,60
feb-22	0,16	0,61
mar-22	0,16	0,61
apr-22	0,15	0,60
maj-22	0,16	0,61
jun-22	0,16	0,61
jul-22	0,16	0,61

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken, Federal Reserve, sänkte styrräntan för första gången på 12 år.

Handelskriget mellan USA och Kina har eskalerat och Kina svarar nu på amerikanska hot om ytterligare tullar.

Konflikten mellan Iran och USA fördjupas och nu har även Storbritannien dragits in i oroligheterna.

Storbritannien har fått en ny premiärminister i Boris Johnson som säger sig vilja omförhandla landets utträdesavtal med EU eller lämna unionen utan avtal.

ECB lämnade styrräntan oförändrad vid sitt möte i slutet av juni och en kandidat till att efterträda sittande ordförande Mario Draghi har nominerats av EMU-länderna. Det blev den sittande IMF-chefen Christine Lagarde.

Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad vid sitt senaste möte och även prognosen för framtida styrränta lämnades oförändrad.

Sveriges BNP föll med 0,1 % under det andra kvartalet.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken (Fed) sänkte styrräntan med 0,25 procentenheter i slutet av juli till intervallet 2,00 - 2,25%.

Sänkningen var väntad och blev den första på 12 år från den amerikanska centralbanken. Fed kommunicerade att sänkningen är att betrakta som en säkerhetsåtgärd för att motverka svagare tillväxt, låg inflation och handelskonflikten med Kina. Fed-chefen Jerome Powell var också tydlig med att det inte ska ses som en början på en lång serie av räntesänkningar.

Handelskriget mellan Kina och USA har trappats upp avsevärt den senaste tiden och den amerikanske presidenten har bl.a. anklagat Kina för valutamanipulation efter att de låtit yuanen försvagas mot dollarn. Bakgrunden är bl.a. att USA anser att Kina inte har levt upp till en tidigare överenskommelse om att köpa en viss mängd amerikanska jordbruksprodukter. Detta ledde till att Trump hotat med att införa nya tullar på kinesiska varor till ett värde om ca 300 miljarder dollar. Reaktionen från Kina, som nu valt att sätta hårt mot hårt i handelskonflikten, var att stoppa alla importen av jordbruksprodukter ifrån USA.

Samtidigt har konflikten mellan Iran och USA eskalerat till nya nivåer och involverar nu även Storbritannien. Detta då Iran beslagtagit en oljetanker som under brittisk flagg passerat Hormuz-sundet. Beslagtagandet var en reaktion på att Storbritannien tidigare beslagtagit ett iranskt lastfartyg som var på väg till Syrien med olja, vilket strider mot EU:s sanktioner. Detta har lett till att Storbritannien nu låter sin flotta eskortera fartyg under brittisk flagg genom sundet. USA, som successivt har ökat sin närvaro i

regionen, har även föreslagit att fler länder ska delta i en aktion för att säkra fartygstrafiken genom sundet. 2018 passerade en femtedel av världens olja, ca 21 miljoner fat, genom sundet.

Europa

Storbritannien har fått en ny premiärminister i Boris Johnson. Den konservativa brexit-förespråkaren gick ut hårt och har förklarat att det avtal mellan Storbritannien och EU som den avgående premiärministern Theresa Mays regering förhandlat fram är dött och att ett nytt avtal behöver förhandlas fram. EU har dock fortsatt hävda att det rådande avtalet är det bästa som Storbritannien kan få, vilket innebär att sannolikheten för en hård brexit anses ha ökat.

Tory-partiet och Boris Johnson drabbades också av ett tidigt bakslag då Tories kandidat förlorade ett fyllnadsval till parlamentet, som istället vanns av Liberaldemokraternas kandidat. Detta innebär att Tories majoritet i underhuset nu är reducerad till en plats. Samtidigt har Johnson möblerat om bland ministrarna sitt kabinett och bytt ut ett flertal av de mer brexit-skeptiska ministrarna.

ECB lämnade räntan oförändrad vid sitt senaste möte men har öppnat för nya

räntesänkningar framöver. Centralbanken väntar sig nu att styrräntan kommer att hållas på nuvarande eller lägre nivå fram till mitten av 2020. Dessutom kommunicerade ECB att de utreder möjligheterna att implementera ett nytt program för köp av tillgångar.

IMFs nuvarande chef Christine Lagarde har nominerats till ny ordförande för ECB. Om hon godkänns kommer hon att ta över efter Mario Draghi, vars mandatperiod löper ut den första november.

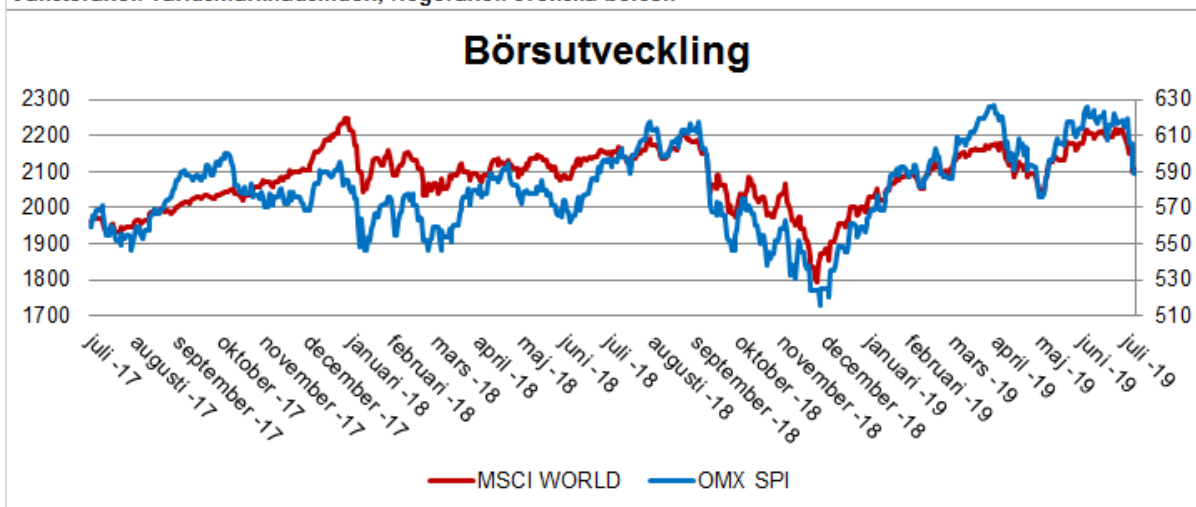
Sverige

Riksbanken lämnade styrränta och ränteprognos oförändrad vid sitt möte i början av juli. Prognosen indikerar fortsatt en höjning i slutet av 2019 eller början av 2020.

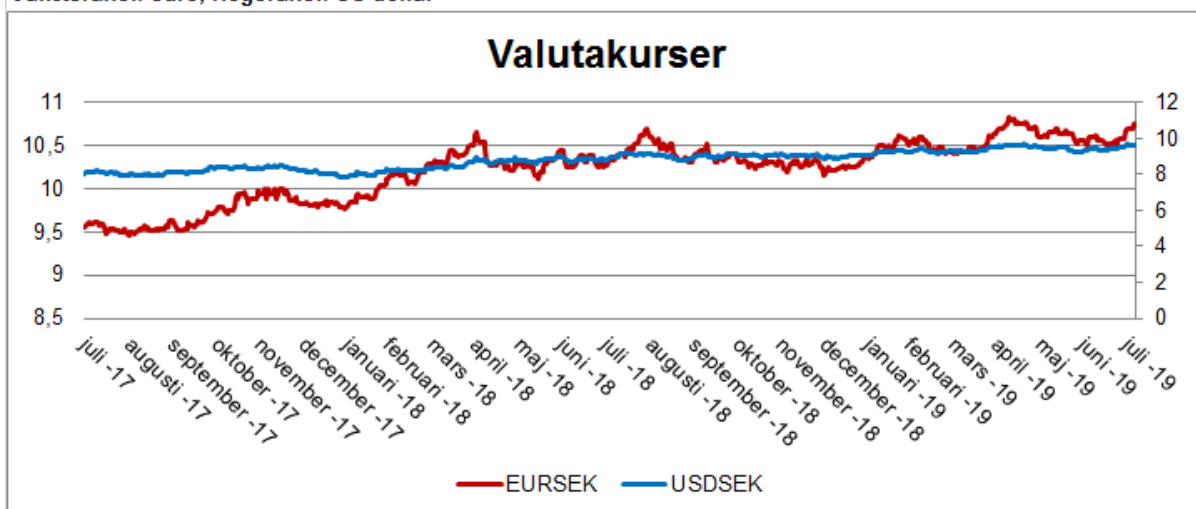
Inflationen för juni månad kom in på 1,7% enligt KPIF (KPI med fasta räntor) och 1,9% enligt KPIF exklusive energi, vilket var något högre än riksbankens prognos. Samtidigt föll BNP för andra kvartalet med 0,1% jämfört med föregående period.

Den svenska börsen har gått upp 17,1% (exklusive utdelningar) sedan årsskiftet och har legat relativt still under juli. I slutet av juli kostade en euro 10,7 kr och en US-dollar 9,65 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

