



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-10-17
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport augusti 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för augusti 2019 godkänns.

Vällingby den 2 oktober 2019

Åsa Steen
Tf 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 augusti månad till 13 494 mnkr (13 468) med en aktuell ränta på 0,80% (0,81%). Durationen uppgår till 2,11 år (2,18). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilaga

1. Finansiell rapport
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2019

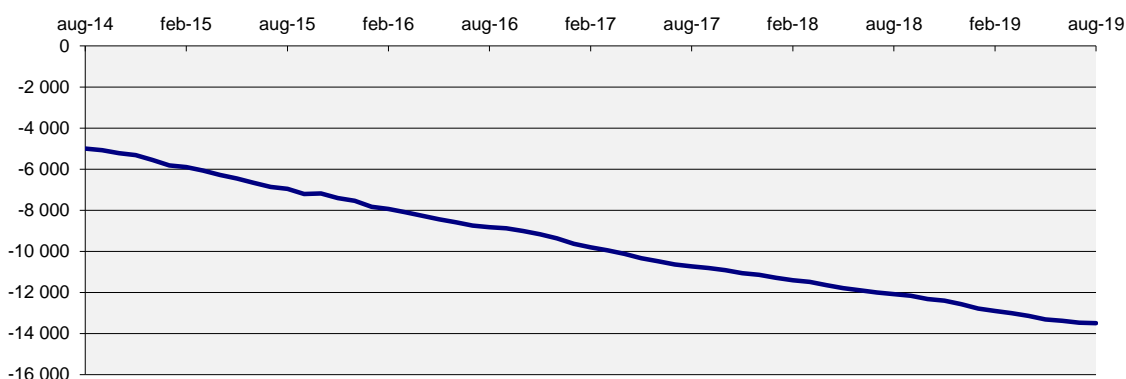
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 13 494 mnkr. Totalt är det en ökning med 26 mnkr sedan förra månaden, 95,0% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,8%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2019-08-31	2019-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	13 494	13 468	14 200	95,0%
Borgensåtagande	3	3		
Totalt	13 497	13 471		

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 juni 2019 i kommunfullmäktige. Den trädde i kraft den 1 juli 2019.

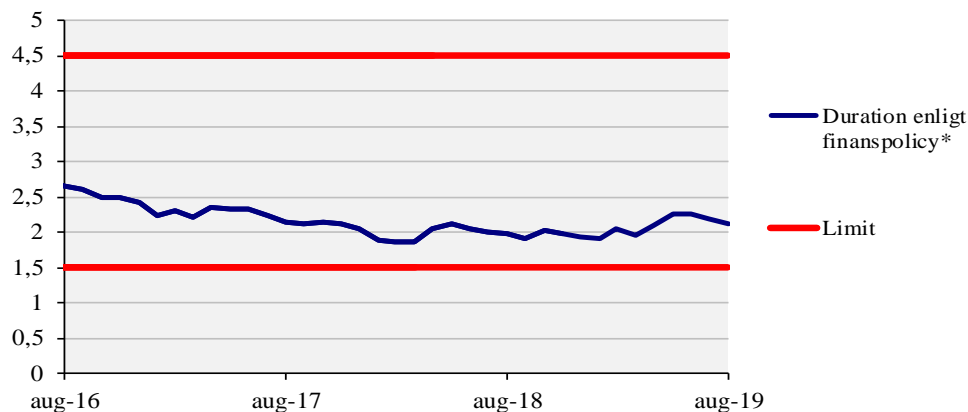
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes och uppdaterades den 21 augusti 2019 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2019-08-31	2019-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	55 795	54 736	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	55 381	54 718	
Duration (år)	2,11	2,18	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	36,1%	37,3%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	15,6%	16,9%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	10 897	9 282	min 6 500

* Finansiell månadsrapport för augusti 2019 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 september 2019. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

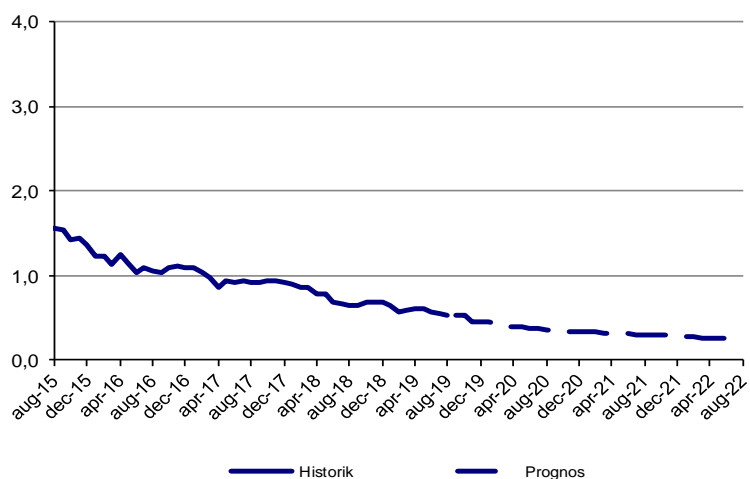


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 93,7 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 228,7 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 135,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
sep-19	0,34	0,79
okt-19	0,34	0,79
nov-19	0,33	0,78
dec-19	0,26	0,71
jan-20	0,25	0,70
feb-20	0,25	0,70
mar-20	0,24	0,69
apr-20	0,20	0,65
maj-20	0,20	0,65
jun-20	0,19	0,64
jul-20	0,17	0,62
aug-20	0,17	0,62
sep-20	0,16	0,61
okt-20	0,16	0,61
nov-20	0,14	0,59
dec-20	0,14	0,59
jan-21	0,14	0,59
feb-21	0,13	0,58
mar-21	0,13	0,58
apr-21	0,12	0,57
maj-21	0,12	0,57
jun-21	0,12	0,57
jul-21	0,11	0,56
aug-21	0,10	0,55
sep-21	0,10	0,55
okt-21	0,09	0,54
nov-21	0,09	0,54
dec-21	0,09	0,54
jan-22	0,08	0,53
feb-22	0,08	0,53
mar-22	0,08	0,53
apr-22	0,06	0,51
maj-22	0,06	0,51
jun-22	0,06	0,51
jul-22	0,06	0,51
aug-22	0,04	0,49

Sammanfattning

Den amerikanska centralbankschefen, Jerome Powell, talade vid centralbankskonferensen i Jackson Hole.

Handelskriget mellan Kina och USA har eskalerat under månaden, men efter ett händelserikt G7-möte i Frankrike gav Trump lugnande besked till marknaden avseende handelskriget med Kina.

Storbritanniens nya premiärminister Boris Johnson fick se sig besegrad i flertalet omröstningar i det brittiska underhuset, som motarbetar en avtalslös Brexit.

Den italienska premiärministern Conte avgick efter att ett misstroendevotum riktats mot honom. En ny regeringskoalition har nu formerats utan stöd av det största partiet Lega.

Riksbanken lämnar räntan oförändrad och spår fortsatt en räntehöjning innan årsskiftet.

Internationellt

Efter att den amerikanska centralbanken, FED, i juli genomförde den första räntesänkningen sedan 2008 höll ordförande Jerome Powell ett anförande vid centralbanksmötet i Jackson Hole i slutet av augusti, där han framhöll att utvecklingen i den amerikanska ekonomin är fortsatt positiv och att FED kommer att agera på ett lämpligt sätt för att stötta

tillväxten. FED har tidigare påpekat att sänkningen i juli inte ska ses som den första av flera räntesänkningar då det främst är att betrakta som en försäkring mot handelskrig och svagare tillväxt.

Under augusti har det hållits G7-möte i Frankrike. Inför mötet hade handelskriget mellan USA och Kina successivt trappats upp och nått en kokpunkt då Kina först beslutat att stoppa import av jordbruksprodukter från USA för att sedan meddela att man avsåg höja tullarna på amerikanska varor med 5-10 procent. Detta ledde till ett omedelbart svar från USA och den amerikanska presidenten meddelade att de tidigare aviserade amerikanska tullarna om 25 procent på 300 mdr av importen från Kina som ska införas i oktober nu höjs till 30 procent. Frankrikes president, som stod som värd för G7-mötet, hade redan innan deklarerat att det inte skulle komma att bli någon gemensam deklARATION vid mötets slut. Detta då det senaste G7-mötet i Kanada slutade i oenighet bland deltagarna och att Trump lämnade mötet i förtid. Därmed blev mötet i franska Biarritz det första i organisationens historia där ingen gemensam deklARATION undertecknades. Mötet ansågs dock relativt lyckat och efteråt var tongångarna något mildare. Trump meddelade också att USA är redo att återuppta förhandlingar med Kina.

Europa

Storbritanniens nya premiärminister Boris Johnson fick se sina planer på en Brexit utan avtal grusade av det brittiska parlamentet. I två omröstningar röstade parlamentet med relativt god marginal för att lagstifta bort möjligheten att Storbritannien lämnar EU utan ett avtal den 31 oktober. Under upptakten till omröstningarna satte Johnson hård press på sina partikamrater med hot om uteslutning ur partiet för dem som inte röstade enligt premiärministerns linje. Trots detta förlorade alltså Johnson då 21 konservativa ledamöter trots allt valde att gå emot partiets linje. Efter förlusten kontrade premiärministern med att föreslå ett nyval den 15 oktober, ett förslag som inte heller det gick igenom. Det konservativa partiet, Tories har medvind i opinionen för närvarande och Johnson tror sig ha goda möjligheter att genomdriva en Brexit efter ett nyval. Labour vill istället vänta med nyval till dess att lagförslaget om att blockera en avtalslös Brexit hunnit vinna laga kraft.

Den italienska premiärministern Giuseppe Conte avgick i mitten av augusti efter att en misstroendeomröstning utlysts mot honom av företrädare för Lega. Vice premiärminister Salvini, tillika partiledare för Lega, önskade få till ett italienskt nyval då hans parti har gått fram starkt i opinionen den senaste tiden. Konsekvensen blev dock att Legas koalitionspartner

Femstjärnerörelsen bildar en ny regering tillsammans med det italienska socialdemokratiska partiet och att Lega får agera i opposition.

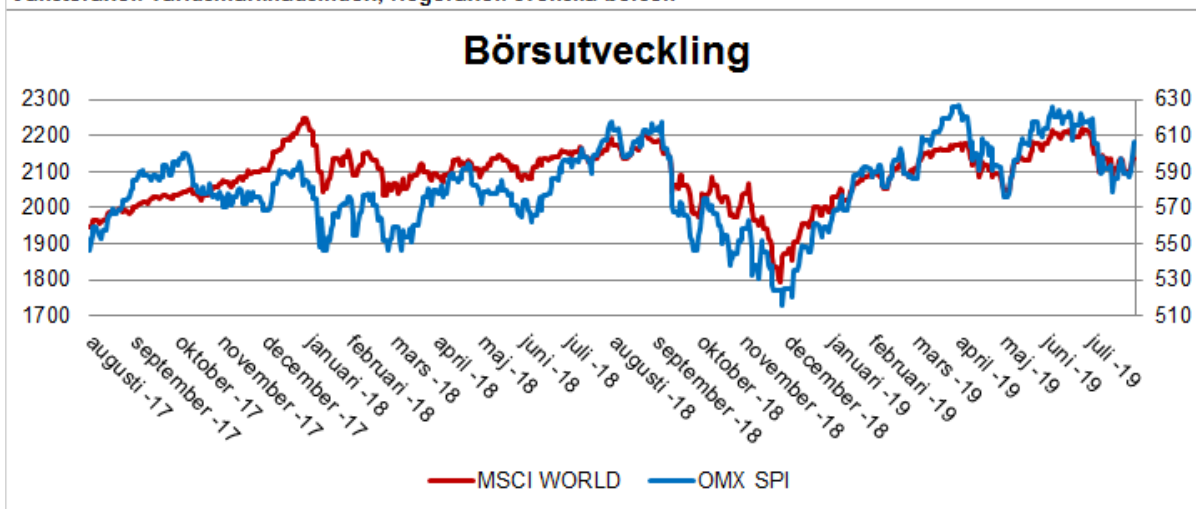
Sverige

Riksbanken valde vid sitt senaste möte att behålla räntan oförändrad på -0,25 procent, medan prognosen för framtida styrränta, den så kallade räntebanan, sänktes. Dock var sänkningen av räntebanan mindre omfattande i närtid än vad marknaden väntat sig och Riksbanken fortsätter att signalera en räntehöjning innan årsskiftet med en sannolikhet om 60 procent. Detta fick till konsekvens att den svenska kronan stärktes på beskedet då de flesta marknadsaktörer trodde på ett mjukare besked. Riksbanken konstaterade att inflationsförväntningarna är stabila runt två procent och att de stimulansåtgärder som planeras från ECB och FED väntas få effekt på tillväxt och inflation.

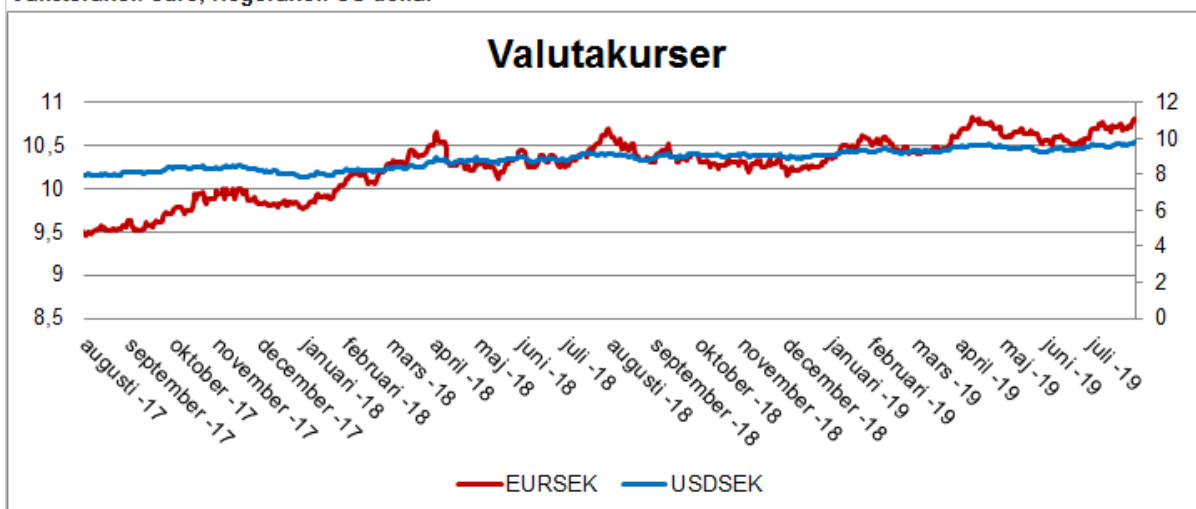
Arbetslösheten uppgick till 6,8 procent i juli och inflationen mätt som KPIF uppgick till 1,5 procent.

Den svenska börsen har stigit med 15,5% (exklusive utdelningar) sedan årsskiftet men har backat en dryg procentenhet under augusti. Världsmarknadsindex har stigit med 13,5 procent sedan årsskiftet och har backat ca 2 procent i augusti. I slutet av månaden kostade en euro 10,8 kr och en US-dollar 9,84 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

