

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport december 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för december 2019 godkänns.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen
Tf VD

Ärendet

Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. För att undvika avvikelser utifrån ett månadsmönster 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 oktober månad till 13 612 mnkr (13 492) med en aktuell ränta på 0,78 % (0,78%). Durationen uppgår till 1,96 år (1,96). Förändringen av låneskulden beror investeringar.

Bilagor

1. Finansiell rapport för december 2019
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2019

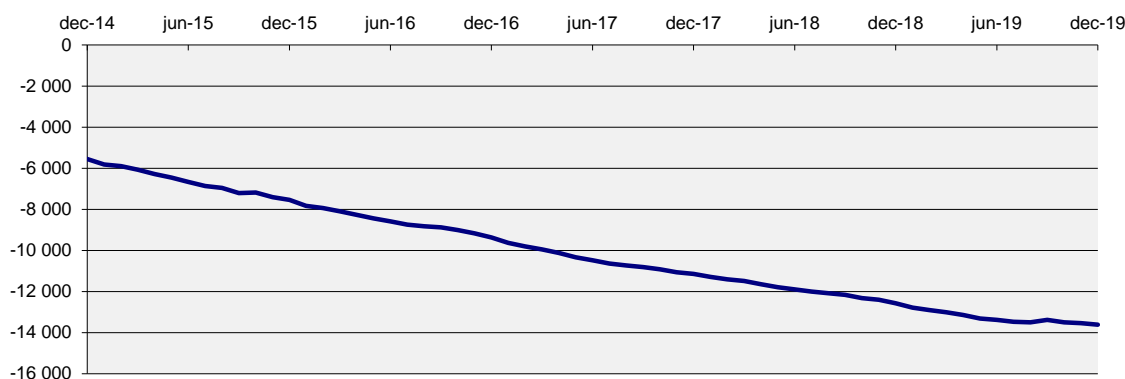
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 13 612 mnkr. Totalt är det en ökning med 73 mnkr sedan förra månaden, 86,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,78%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

| (mnkr) | 2019-12-31 | 2019-11-30 | Limit | Utnyttjat |
|-----------------|------------|------------|--------|-----------|
| Internt lån | 13 612 | 13 539 | 15 700 | 86,7% |
| Borgensåtagande | 3 | 3 | | |
| Totalt | 13 615 | 13 542 | | |

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.

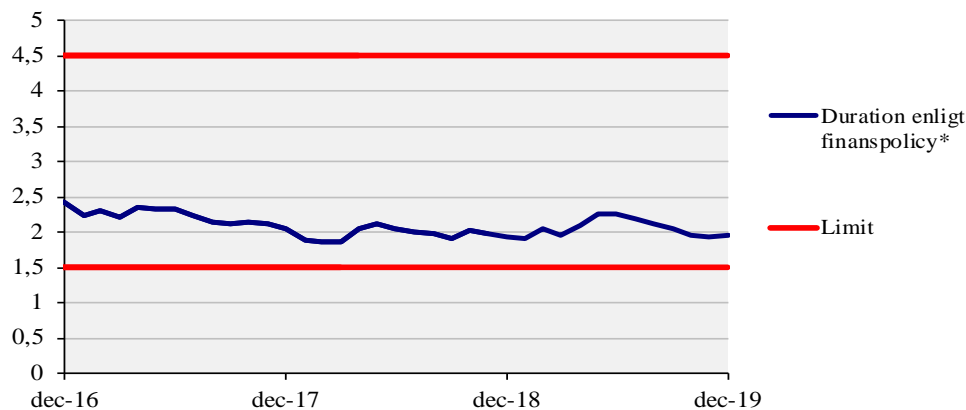
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes och uppdaterades den 18 december 2019 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

| | 2019-12-31 | 2019-11-30 | Limit |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|
| Extern upplåning totalt (mnkr) | 57 602 | 55 828 | max 75 000 |
| Extern nettoupplåning (mnkr) | 57 585 | 55 811 | |
| Duration (år) | 1,96 | 1,94 | inom 1,5-4,5 |
| Ränteförfall inom 1 år | 38,5% | 38,4% | max 65% |
| Kapitalförfall inom 1 år | 18,2% | 17,5% | max 45% |
| Betalningsberedskap (mnkr) | 9 750 | 10 467 | min 6 500 |

* Finansiell månadsrapport för december 2019 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 15 januari 2020. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

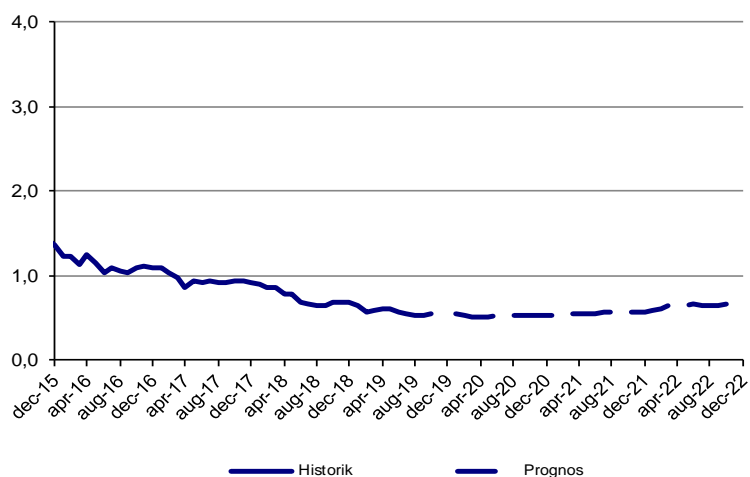


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 106,1 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 242,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 136,2 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

| Månad | Inlåningsränta | Utlåningsränta |
|--------|----------------|----------------|
| jan-20 | 0,34 | 0,79 |
| feb-20 | 0,34 | 0,79 |
| mar-20 | 0,34 | 0,79 |
| apr-20 | 0,32 | 0,77 |
| maj-20 | 0,32 | 0,77 |
| jun-20 | 0,32 | 0,77 |
| jul-20 | 0,33 | 0,78 |
| aug-20 | 0,33 | 0,78 |
| sep-20 | 0,33 | 0,78 |
| okt-20 | 0,33 | 0,78 |
| nov-20 | 0,33 | 0,78 |
| dec-20 | 0,33 | 0,78 |
| jan-21 | 0,33 | 0,78 |
| feb-21 | 0,33 | 0,78 |
| mar-21 | 0,33 | 0,78 |
| apr-21 | 0,35 | 0,80 |
| maj-21 | 0,35 | 0,80 |
| jun-21 | 0,35 | 0,80 |
| jul-21 | 0,36 | 0,81 |
| aug-21 | 0,37 | 0,82 |
| sep-21 | 0,37 | 0,82 |
| okt-21 | 0,37 | 0,82 |
| nov-21 | 0,37 | 0,82 |
| dec-21 | 0,38 | 0,83 |
| jan-22 | 0,38 | 0,83 |
| feb-22 | 0,39 | 0,84 |
| mar-22 | 0,40 | 0,85 |
| apr-22 | 0,44 | 0,89 |
| maj-22 | 0,45 | 0,90 |
| jun-22 | 0,45 | 0,90 |
| jul-22 | 0,46 | 0,91 |
| aug-22 | 0,45 | 0,90 |
| sep-22 | 0,45 | 0,90 |
| okt-22 | 0,46 | 0,91 |
| nov-22 | 0,46 | 0,91 |
| dec-22 | 0,46 | 0,91 |

Sammanfattning

USA har, på order av president Donald Trump, genomfört en drönarattack mot Qassem Soleimani som var ledare för det iranska revolutionsgardets specialstyrka Quds.

Klimatförhandlingarna i Madrid är över och världens länder har inte lyckats enats om flera av de viktigaste frågorna.

Kina och USA är överens om Fas 1 avtalet som ska signeras 15 januari i Washington.

Fed lämnade räntan oförändrad under mötet i december.

Frankrikes president Macron har sagt att reformplanerna för pensionssystemet fortsätter.

Riksbanken har höjt räntan till 0 % efter nästan fem år med minusränta.

Kinas ambassadör Gui Congyou har uttryckt sig mycket kritiskt till att svenska kulturministern delade ut ett pris till dissidenten Gui Minhai.

Ringhals 2 har stängt ner efter att ha varit i drift i över 44 år.

SEBs sparbarometer visar på att hushållens bostadsförmögenhet för första gången överstiger 10 000 mdkr.

Internationellt

USA har, på order av Donald Trump, genomfört en drönarattack mot Qassem Soleimani som dödades i närheten av Bagdads flygplats. Soleimani var ledare för iranska revolutionsgardets specialstyrka Quds och en av de allra mäktigaste personerna i Iran. Anledningen till attacken var enligt Pentagon att skydda amerikansk personal utomlands då Soleimani ligger bakom ett flertal attacker samt planerade en ny attack på amerikanska diplomater. Retoriken mellan länderna har hårdnat och Iran har lovat att hämnas. Trump kommenterade på Twitter genom att avråda Iran från att hämnas och att USA har identifierat 52 nya iranska mål om Iran gör verklighet av sin kommunikation.

Klimatförhandlingarna i Madrid är över och världens länder har inte lyckats enats om flera av de viktigaste frågorna.

Kina och USA har kommit överens om ett Fas 1 handelsavtal som ska skrivas under den 15 januari i Washington. Avtalet innebär att Kina ska öka USA-importen med \$200 mdr år 2020-2021. Under 2017 var total import \$1 740 mdr, vilket innebär att ca 10 % ska styras bort från andra länder.

Fed lämnade som väntat räntan oförändrad vid mötet under december efter att ha sänkt räntan tre gånger i rad.

Europa

Frankrikes president Macron sa i ett tal vid nyår att reformplanerna att förändra och rationalisera pensionssystemet fortsätter. Facken svarade med att avisera omfattande strejker och nya samtal mellan regering och fack är planerade till 7 januari.

Sverige

Riksbanken har höjt räntan till 0 % efter nästan fem år med minusränta. Det är ingen åtstramning enligt Riksbankschefen Stefan Ingves då det fortfarande är en mycket låg ränta som förväntas över en lång tid framåt. Höjningen var väntad av marknaden. Två av sex ledamöter reserverade sig mot höjningen, varav en var den nyinvalda direktionsmedlemmen Anna Breman, tidigare chefsekonom på Swedbank.

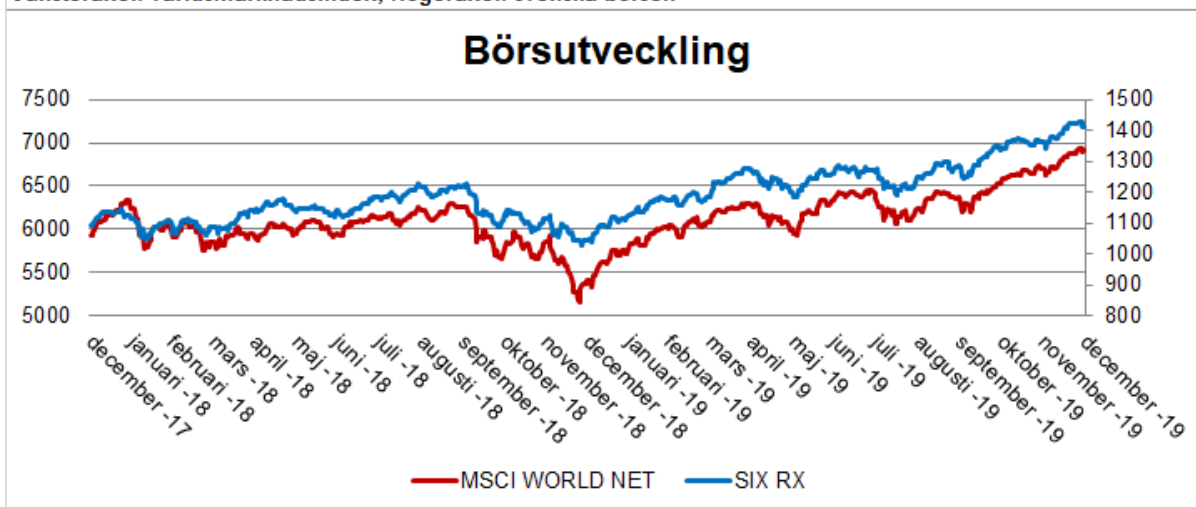
Kinas ambassadör Gui Congyou har intervjuats i Dagens Industri där han är mycket kritisk till att svenska kulturministern delade ut ett pris till dissidenten Gui Minhai. Han nämnde att Kina redan ställt in ett officiellt möte om handel i Sverige och enligt ambassadören har dessutom ett antal näringslivsdelegationer ställt in sina planerade resor till Sverige. Han ville inte specificera vilka.

Ringhals 2 har stängts ner fem år tidigare än planerat. Enligt Vattenfall är beslutet taget på affärsmässiga grunder bland annat då kostsamma investeringar krävs. Flera medier har rapporterat om interna rapporter som pekat på motsatsen. Reaktorn som varit i drift i över 44 år är nu stängd.

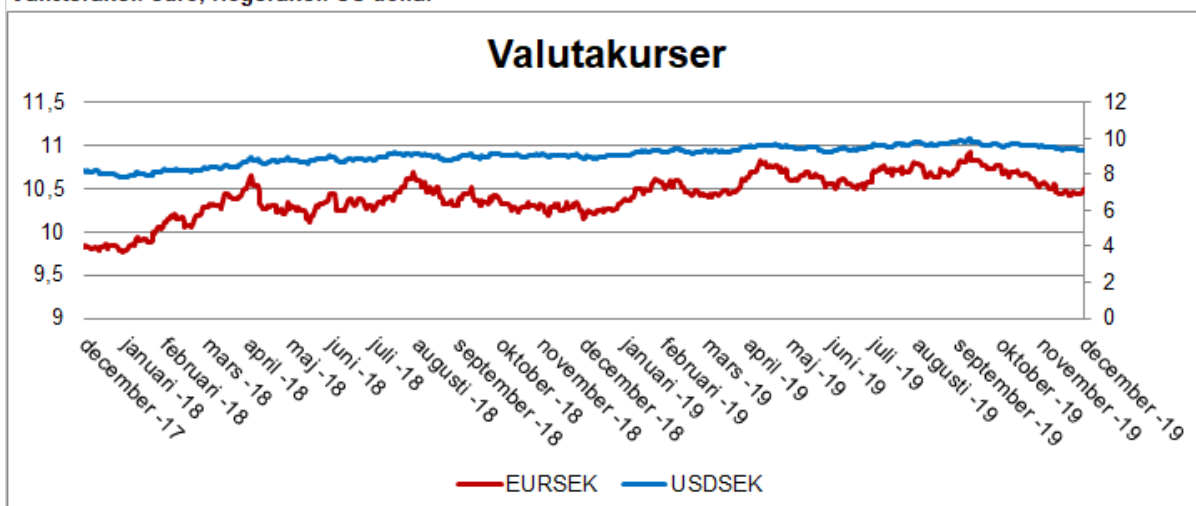
SEB har släppt sin sparbarometer som visade att hushållens bostadsförmögenhet för första gången passerade 10 000 mdkr samtidigt som den totala förmögenheten uppgick till 21 600 mdkr. De samlade skulderna uppgick till knappt 4 400 mdkr. Arbetslösheten uppgick till 6,8 procent i november och inflationen mätt som KPIF uppgick till 1,7 procent.

Den svenska börsen steg med 34,9 % procent inklusive utdelningar under 2019. I slutet av december kostade en euro 10,50 kr och en US-dollar 9,37 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

