

Handläggare: Carl Henrik Gratte
Telefon: 08-508 370 53

Till styrelsen

Finansiell rapport mars 2020

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för mars godkänns.

Vällingby den 14 april 2020

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Räntan på checkkrediten 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 har en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens.

Låneskulden uppgår per mars månad till 13 828 mnkr (13 732) med en aktuell ränta på 0,79 % (0,79 %). Durationen uppgår till 2,01 år (2,08). Förändringen av låneskulden beror på investeringar.

Bilagor

1. Finansiell rapport mars 2020
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

mars 2020

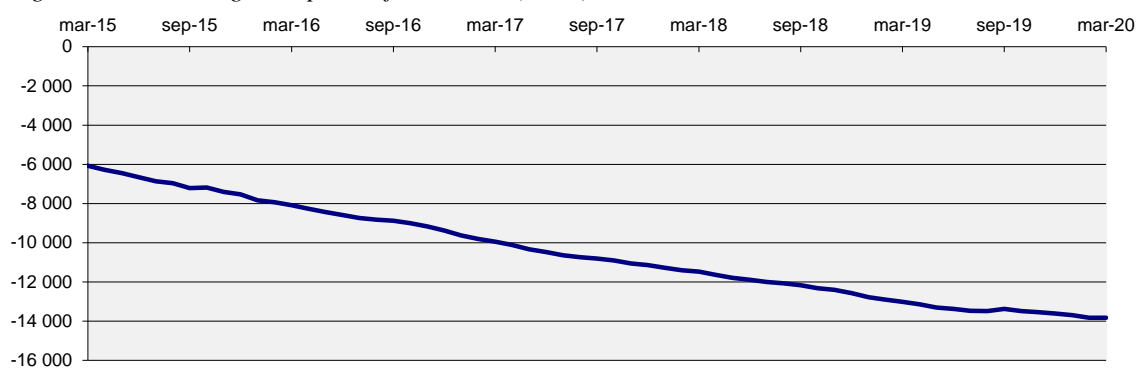
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 13 828 mnkr. Totalt är det en ökning med 96 mnkr sedan förra månaden, 88,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,79%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2020-03-31	2020-02-29	Limit	Utnyttjat
Internt lån	13 828	13 732	15 700	88,1%
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	13 828	13 732		

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.

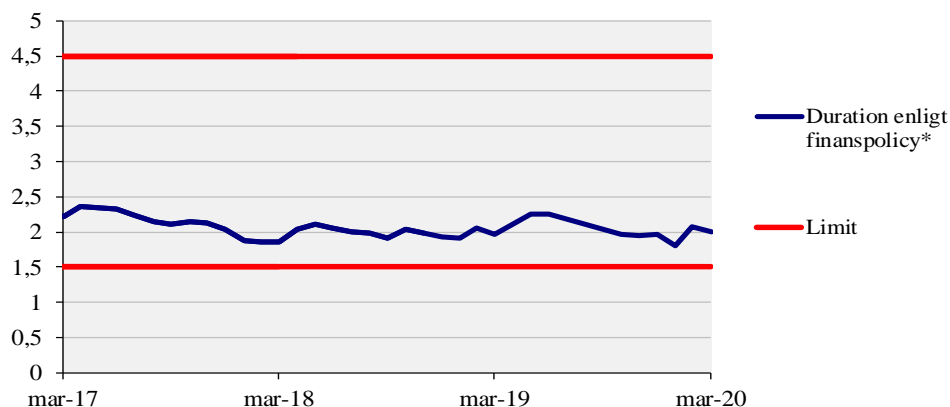
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes och uppdaterades den 18 december 2019 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2020-03-31	2020-02-29	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	60 832	60 832	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	59 862	58 865	
Duration (år)	2,01	2,08	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	34,1%	32,9%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	10,9%	10,9%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	11 453	12 451	min 6 500

* Finansiell månadsrapport för mars 2020 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 22 april 2020. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

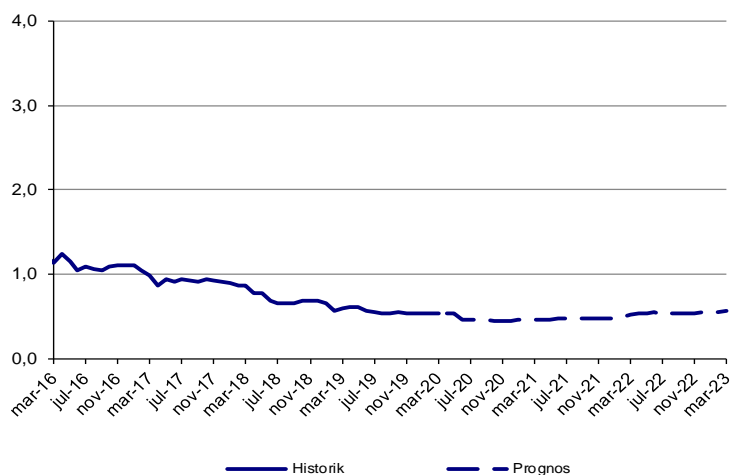


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik sedan 2016. 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 100,4 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 238,6 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 138,2 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
apr-20	0,34	0,79
maj-20	0,34	0,79
jun-20	0,34	0,79
jul-20	0,26	0,71
aug-20	0,26	0,71
sep-20	0,26	0,71
okt-20	0,26	0,71
nov-20	0,25	0,70
dec-20	0,25	0,70
jan-21	0,25	0,70
feb-21	0,25	0,70
mar-21	0,25	0,70
apr-21	0,27	0,72
maj-21	0,27	0,72
jun-21	0,27	0,72
jul-21	0,27	0,72
aug-21	0,27	0,72
sep-21	0,27	0,72
okt-21	0,27	0,72
nov-21	0,28	0,73
dec-21	0,28	0,73
jan-22	0,27	0,72
feb-22	0,28	0,73
mar-22	0,29	0,74
apr-22	0,33	0,78
maj-22	0,33	0,78
jun-22	0,33	0,78
jul-22	0,35	0,80
aug-22	0,33	0,78
sep-22	0,33	0,78
okt-22	0,34	0,79
nov-22	0,34	0,79
dec-22	0,34	0,79
jan-23	0,35	0,80
feb-23	0,35	0,80
mar-23	0,34	0,79

Marknadskommentarer per 2020-03-31

Bilaga I

Sammanfattning

Spridningen av Covid-19 har intensifierats under mars. Enligt Bloomberg är det nu 786 000 bekräftat smittade respektive 38 000 döda.

Centralbanker och regeringar försöker möta Coronakrisen med historiskt kraftfulla åtgärder.

OECD har släppt en ny prognos som visar på länders mycket höga kostnader på grund av nedstängningarna.

Amerikanska regeringen har släppt flera stimulanspaket där det mest kraftfulla omfattar 2 000 mdr USD motsvarande ca 10 procent av USAs BNP.

Saudiarabien har trappat upp oljekriget mot Ryssland efter att Moskva vägrat att gå med på att producera mindre olja.

ECB har lanserat ett 'Pandemic Emergency Purchase Program' (PEPP) med tillgångsköp om 750 mdr EUR under 2020 eller tills krisen är över.

EU har tillfälligt lättat på budgetreglerna som tidigare förbjöd medlemsländerna från att ha större underskott än 3 procent av BNP.

Riksbanken kommer att låna ut 500 mdr genom bankerna för att säkerställa

kreditförsörjningen samt genomföra obligationsköp för 300 mdr.

Internationellt

Under mars har spridningen av Covid-19 ökat kraftigt i världen och totalt dominerat nyhetsflödena. Enligt Bloomberg är det för närvarande 786 000 bekräftat smittade respektive 38 000 döda. Antalet smittade är sannolikt mycket högre då flera länder som bland annat Sverige än så länge endast testat personer som behöver sjukhusvård.

Centralbanker och regeringar försöker möta Coronakrisen med historiskt kraftfulla åtgärder. Amerikanska centralbanken Fed har sänkt räntan i flera omgångar med totalt 1,5 procentenheter till 0,25 procent. Centralbanken har även annonserat att de kommer att köpa tillgångar i den omfattning som behövs för att lugna marknaden samt att säkerställa en effektiv överföring av penningpolitiken. I praktiken är detta ett amerikanskt löfte som liknar det Mario Draghi sa under finanskrisen då han myntade uttrycket "whatever it takes".

OECD har släppt en ny prognos över den globala ekonomin. Den globala nedstängningen har en mycket hög prislapp och en månads nedstängning sänker ett lands årliga BNP-tillväxt med 2 procentenheter allt annat lika.

Amerikanska regeringen har kommit med flera stimulanspaket där det mest kraftfulla

omfattar 2 000 mdr USD. Hushåll kommer att erhålla utbetalningar om ca 1 200 USD per person och 500 USD per barn.

Stödpaketet är enormt och det största i landets historia. Paketet motsvarar ca 10 % av USAs BNP. För jämförelse var Obama-administrationens stödpaket under finanskrisen omkring 800 mdr USD.

Saudiarabien har trappat upp oljekriget mot Ryssland efter att Moskva vägrat att gå med på att producera mindre olja.

Saudiarabien sänkte därför priset på sin olja och meddelade därefter att sauderna ska producera ca 12,3 miljoner fat per dag till marknaden, vilket är en ökning med 26 procent. Saudierna har dessutom ökat sin maxkapacitet till 13 miljoner fat per dag.

Rysslands statsbudget är i balans vid ett oljepris runt 42 USD per fat och

Saudiarabien behöver motsvarande ca 80 USD per fat även om de har en av de lägsta kostnaderna för att utvinna oljan.

Saudiarabien har uppmanat alla statliga myndigheter att ta fram sparförslag på 20-30 procent av sin budget, vilket visar på hur långt sauderna är villiga att gå.

Europa

Den europeiska centralbanken ECB har annonserat tillfälliga tillgångsköp om 120 mdr EUR tills slutet på 2020. ECB har även ett 'Pandemic Emergency Purchase Program' bestående av tillgångsköp för 750 mdr EUR under 2020 eller tills krisen är över.

Europeiska Unionen har lättat på budgetreglerna och tillåter nu ett tillfälligt underskott större än 3 procent, vilket var gränsen tidigare. EU har även minskat restriktionerna kring statsstöd för att

möjliggöra ökat stöd till bolag och vissa sektorer.

Sverige

Riksbanken har annonserat att de kommer att låna ut 500 mdr för att säkerställa kreditförsörjningen.

Lånen kommer att göras via banker för att säkra vidareutlåning till företag.

Riksbanken har även annonserat att köp för 300 mdr kommer att göras i statsobligationer, säkerställda bostadsobligationer, kommunobligationer och företagsobligationer.

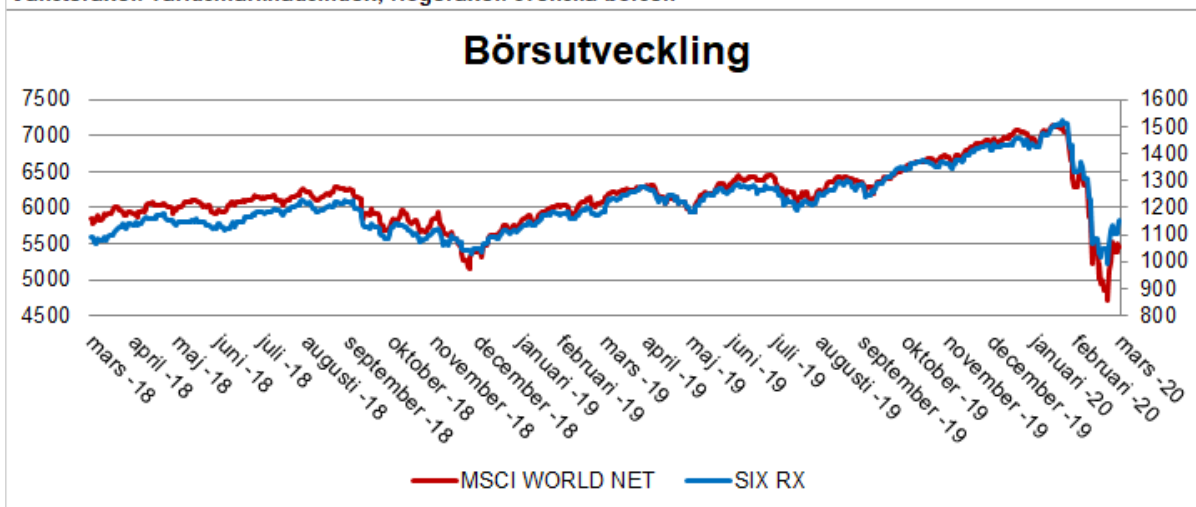
Finansinspektionen har minskat bankernas kapitalkrav från 2,5 till 0 procent och påminde om bankers möjlighet till undantag från amorteringskravet.

Regeringen har presenterat ett flertal åtgärder som totalt motsvarar ca 600 mdr kronor där merparten är lån till företag eller kreditgarantier. Ungefär 80 mdr är ökade kostnader för staten, vilket motsvarar ca 1,5 procent av BNP.

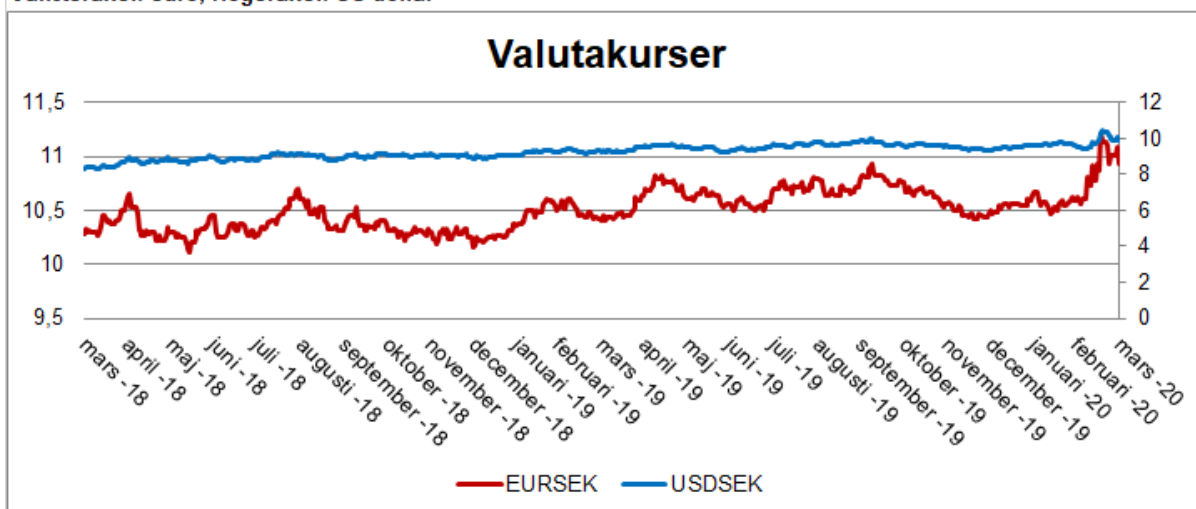
Arbetslösheten uppgick till 8,2 procent i februari och inflationen mätt som KPIF uppgick till 1,0 procent. Regeringen har släppt en ny prognos och tror nu att arbetslösheten kommer att öka till 9 procent under 2020. I mars varslades 36 800 personer i Sverige. Under finanskrisen 2008-2009 var det två av fem varsel som de facto resulterade i uppsägning.

Den svenska börsen har minskat med 15,9 procent inklusive utdelningar sedan årsskiftet. I slutet av mars kostade en euro 10,9 kr och en US-dollar 9,9 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

