

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

Till styrelsen

Finansiell rapport juli 2020

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Finansiell rapport för juli godkänns.

Vällingby den 24 augusti 2020

Stefan Sandberg
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 den en "kopia" 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 maj månad till 14 138 mnkr (14 069) med en aktuell ränta på 0,79 % (0,81 %). Durationen uppgår till 2,14 år (2,21). Förändringen av låneskulden beror på investeringar.

Bilagor

1. Finansiell rapport juli 2020
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

juli 2020

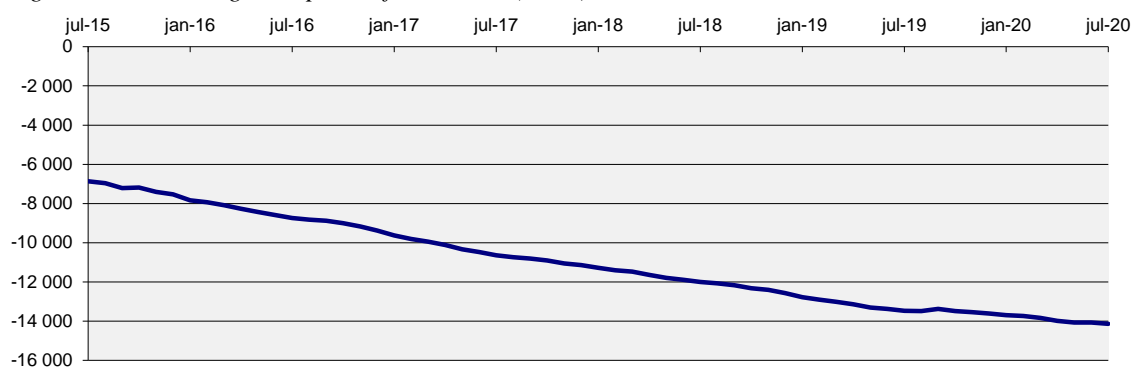
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 14 138 mnkr. Totalt är det en ökning med 69 mnkr sedan förra månaden, 90,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,79%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2020-07-31	2020-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	14 138	14 069	15 700	90,1%
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	14 138	14 069		

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 och trädde i kraft den 1 juli 2019.

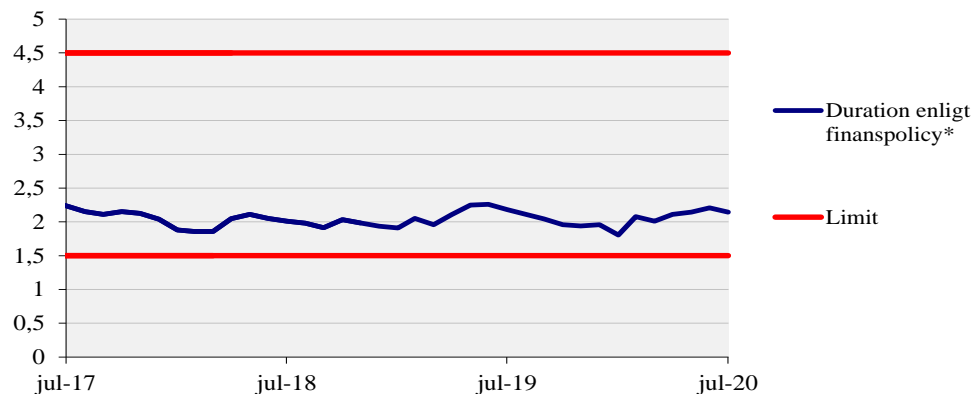
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen uppdaterades den 1 juli 2020 i enlighet med beslut av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2020-07-31	2020-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	62 982	62 982	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	62 112	62 444	
Duration (år)	2,14	2,21	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	34,0%	32,2%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	10,8%	8,6%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	11 354	11 021	min 6 500

* Finansiell månadsrapport för juli 2020 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 augusti 2020. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

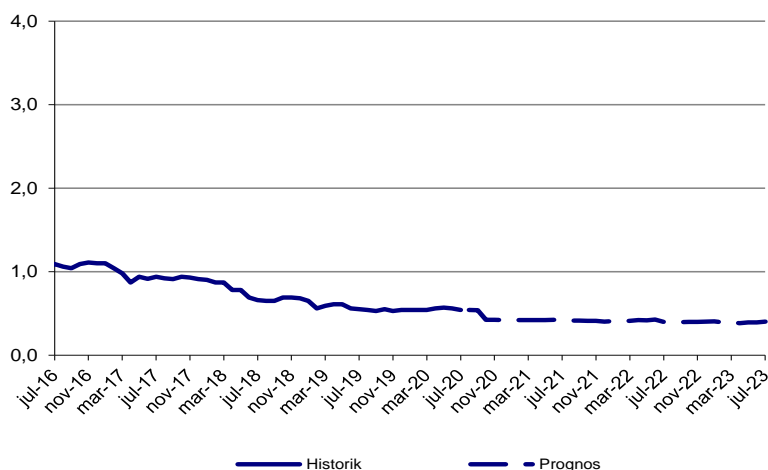


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta 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: Historik och prognos för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



Stadens modell för fastställande av marknadsmässig avgift och ränta ändrades den 1 juli 2020.

Marginaler för kommunkoncernens bolag har därmed anpassats till respektive bolag på löpande basis.

Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,15 till 0,29 procent med en viktad medianmarginal på 0,22 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 96,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 237,6 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 141,4 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
aug-20	0,77
sep-20	0,77
okt-20	0,77
nov-20	0,65
dec-20	0,65
jan-21	0,65
feb-21	0,65
mar-21	0,65
apr-21	0,65
maj-21	0,65
jun-21	0,65
jul-21	0,65
aug-21	0,64
sep-21	0,64
okt-21	0,64
nov-21	0,64
dec-21	0,64
jan-22	0,63
feb-22	0,64
mar-22	0,64
apr-22	0,64
maj-22	0,65
jun-22	0,65
jul-22	0,66
aug-22	0,63
sep-22	0,63
okt-22	0,63
nov-22	0,63
dec-22	0,63
jan-23	0,63
feb-23	0,63
mar-23	0,62
apr-23	0,62
maj-23	0,61
jun-23	0,62
jul-23	0,62

Sammanfattning

Antalet fall av Covid-19 har fortsatt att öka globalt.

USAs BNP för andra kvartalet hade ett historiskt fall om 32,9 procent på årsbasis. Republikanerna har lagt fram ytterligare ett stimulanspaket i storleksordningen 1 000 miljarder dollar.

Den amerikanska centralbanken meddelade att de behåller räntan oförändrad i spannet 0,00-0,25 procent.

Den kinesiska ekonomin växte med 3,2 procent under andra kvartalet, vilket var en klart högre tillväxttakt än väntat och landet öppnar åter för inhemsk turism.

Preliminär BNP-data för Tyskland indikerar ett fall om 11,7 procent under andra kvartalet jämfört med samma period 2019.

Europeiskt inköpsindex ökade från 31,9 i maj till 47,5 i juni.

EU har kommit överens om en 7-årsbudget omfattande 1 biljon euro samt ett räddningspaket motsvarande 750 miljarder euro.

Internationellt

Antalet fall av Covid-19 har fortsatt att öka runt om i världen och värst drabbade verkar (för närvarande) USA och Brasilien vara, men även Indien har nått över en miljon bekräftade fall. Trots detta har Indien endast 35 000

rapporterade dödsfall, jämfört med USAs dryga 150 000. Det låga antalet dödsfall kan vara en konsekvens av att endast 5 procent av befolkningen är över 65 år, men sannolikt finns även en underrapportering av antalet dödsfall då många dödsfall som sker på landsbygden aldrig rapporteras in. Vanligtvis uppskattas 20 procent av alla dödsfall i Indien aldrig bli rapporterade.

I USA har utbrottet flyttat från östkusten till de södra delarna av landet och fortsätter att slå hårt mot ekonomin. Andra kvartalets BNP-siffra visade på ett historiskt fall på 32,9 procent på årsbasis. Under finanskrisen 2008 var den största nedgången 8,4 procent. Fallet är en konsekvens av den närmast totala nedstängning av ekonomin som vidtogs under första halvan av kvartalet.

Efter att redan ha beslutat om stimulanspaket omfattande 2 800 miljarder dollar (ca 13 procent av BNP) lägger nu republikanerna fram ytterligare ett förslag om ett stimulanspaket i storleksordningen 1 000 miljarder dollar (ca 4,5 % av BNP). Detta paket inkluderar direktbidrag till hushållen (1 200 USD per person) men innebär samtidigt att stödet till arbetslösa reduceras från 600 USD till 200 USD i veckan. Demokraternas motförslag innehåller satsningar motsvarande ca 3 000 miljarder dollar och det kommer sannolikt att bli hårda strider kring frågan om arbetslöshetsstöd när kongressen ska rösta om förslaget.

Den amerikanska centralbanken meddelade i samband med sitt möte i slutet av juli att

man behåller räntan oförändrad i spannet 0,00-0,25 procent och upprepade att de är beredda att göra det som krävs för att stötta den amerikanska ekonomin.

Den kinesiska ekonomin växte med 3,2 procent under andra kvartalet, vilket var en klart högre tillväxttakt än väntat och landet öppnar åter upp för inhemsk turism. Samtidigt har världsmarknaderna oroats över försämrade relationer mellan Kina och USA efter att USA valt att stänga ned det kinesiska konsulatet i Houston, Texas efter anklagelser om spionage. Kina har hävdat att de bilaterala relationerna med USA nu är på sin sämsta nivå sedan de upprättades 1979.

Europa

Nu börjar konsekvenserna av pandemin att synas i den europeiska statistiken. Preliminär BNP-data för Tyskland visar på ett fall om 11,7 procent under andra kvartalet jämfört med samma period 2019, vilket var ett något större fall än väntat.

Europeiskt inköpschefsindex ökade från 31,9 i maj till 47,5 i juni. Detta var den största ökningen från en månad till en annan som registrerats. Trots den kraftiga ökningen är inköpschefsindex under 50 och visar på fortsatt kontraktion. Ökningen ger dock hopp om att europeisk BNP kan komma att stiga under det tredje kvartalet.

EU har kommit överens om en 7-årsbudget omfattande 1 biljon euro samt ett räddningspaket motsvarande 750 miljarder euro (nästan 5 procent av årlig BNP) vars syfte är hjälpa medlemsländerna att hantera

effekterna av den pågående pandemin. Räddningspaketet som till ca 50 procent kommer att fördelas i form av bidrag och till ca 50 procent i form av lån, tog 4 dagar att förhandla fram och måste godkännas av respektive medlemslands parlament, en process som väntas pågå till årsskiftet. Sverige, som tillsammans med Danmark, Österrike och Nederländerna har benämnts ”den sparsamma fyran” kämpade för att andelen bidrag skulle hållas nere, medan bl.a. Frankrike och Tyskland var beredda att acceptera en större bidragsdel. Pengarna kommer att lånas upp av EU-kommissionen och är ett första exempel på gemensamma lån för medlemsländerna.

Sverige

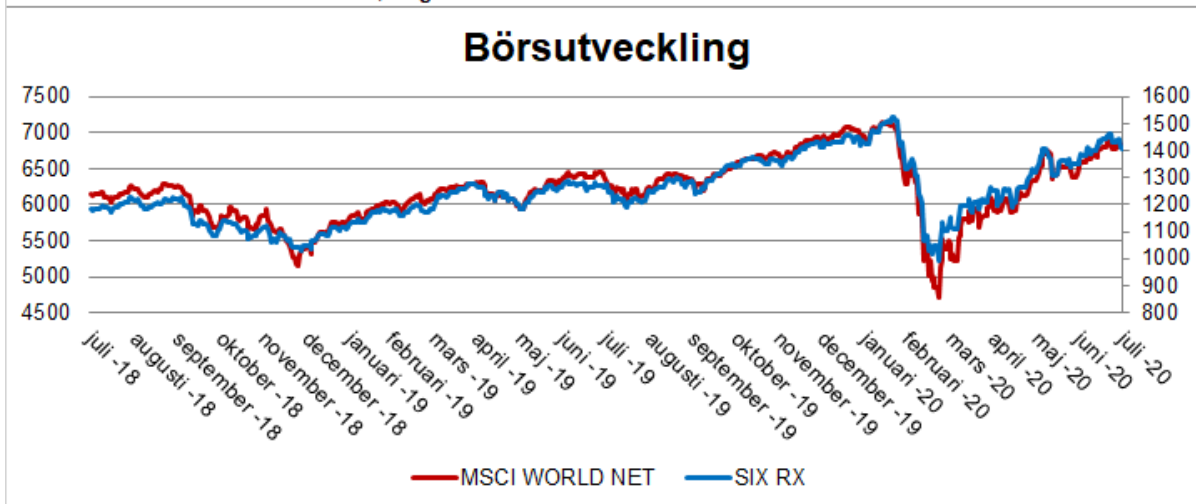
Uppgårelsen om det europeiska räddningspaketet innebär att den svenska EU-avgiften kommer att öka med ca 6 miljarder kronor till ca 45 miljarder om året brutto, men väntas fortsatt utgöra ca 0,8 procent av bruttonationalinkomsten.

Konjunkturinstitutets barometerindikator steg med 8,1 enheter från 75,3 i juni till 83,4 juli men är fortsatt på en mycket låg nivå. En barometerindikator under 100 signalerar lågkonjunktur. Uppgången kan förklaras av förbättrade förväntningar om framtida produktion.

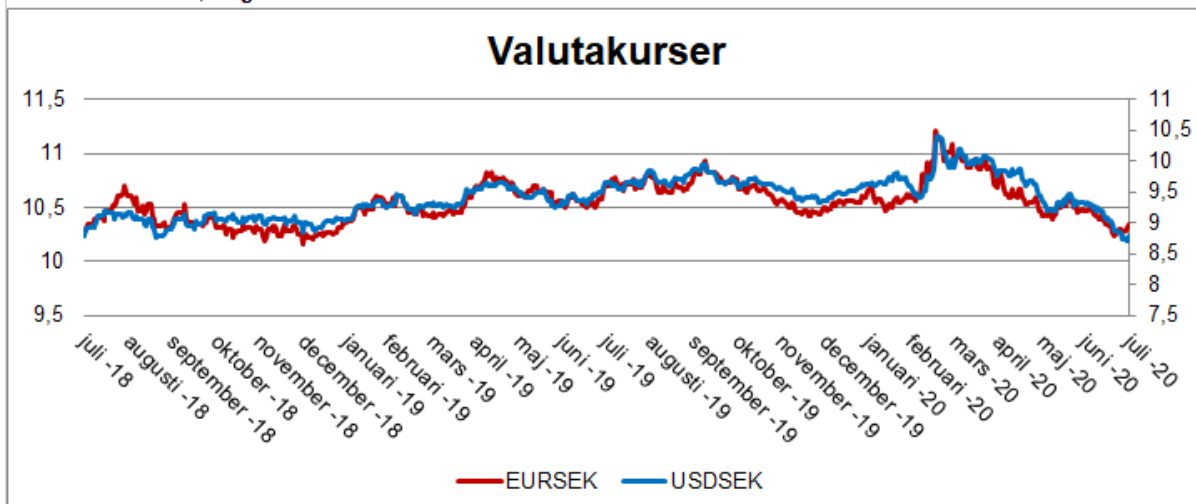
Arbetslösheten uppgick till 9,3 procent i juni och inflationen mätt som KPIF uppgick till 0,7 procent.

Den svenska börsen har minskat med 1,1 procent inklusive utdelningar sedan årsskiftet. I slutet av juni kostade en euro 10,3 kr och en US-dollar 8,8 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

