

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

Till styrelsen

Finansiell rapport oktober 2020

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Finansiell rapport för oktober godkänns.

Vällingby den 23 november 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 oktober månad till 14 175 mnkr (14 100) med en aktuell ränta på 0,74 % (0,75 %). Durationen uppgår till 2,00 år (2,06). Förändringen av låneskulden beror på investeringar.

Bilagor

1. Finansiell rapport oktober 2020
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

oktober 2020

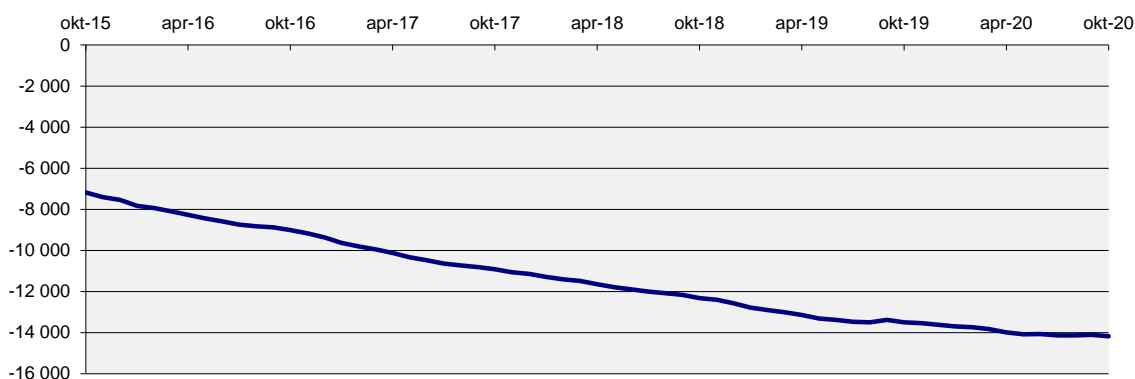
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 14 175 mnkr. Totalt är det en ökning med 75 mnkr sedan förra månaden, 90,3% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,74%.

Tabell 1: Bolagets skuld

| (mnkr) | 2020-10-31 | 2020-09-30 | Limit | Utnyttjat |
|-----------------|------------|------------|--------|-----------|
| Internt lån | 14 175 | 14 100 | 15 700 | 90,3% |
| Borgensåtagande | 0 | 0 | | |
| Totalt | 14 175 | 14 100 | | |

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.

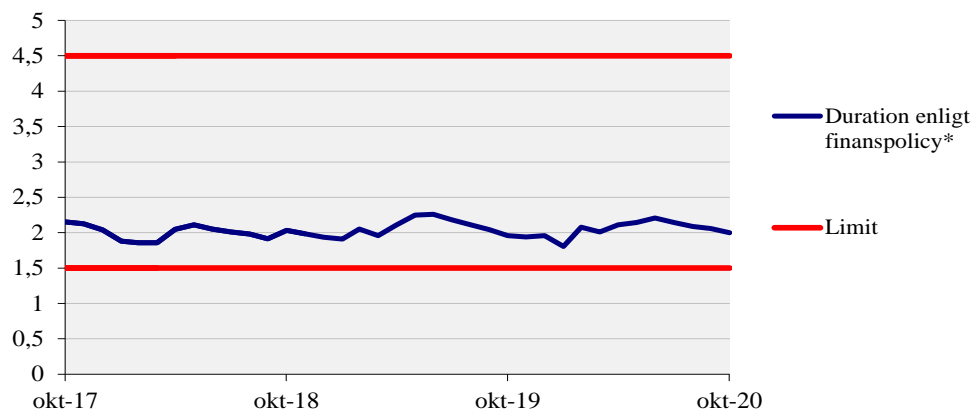
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen uppdaterades den 21 oktober 2020 i enlighet med beslut av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

| | 2020-10-31 | 2020-09-30 | Limit |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|
| Extern upplåning totalt (mnkr) | 62 467 | 62 114 | max 75 000 |
| Extern nettoupplåning (mnkr) | 62 451 | 62 097 | |
| Duration (år) | 2,00 | 2,06 | inom 1,5-4,5 |
| Ränteförfall inom 1 år | 34,4% | 34,0% | max 65% |
| Kapitalförfall inom 1 år | 10,0% | 9,6% | max 45% |
| Betalningsberedskap (mnkr) | 9 993 | 10 346 | min 6 500 |

* Finansiell månadsrapport för oktober 2020 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 25 november 2020. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

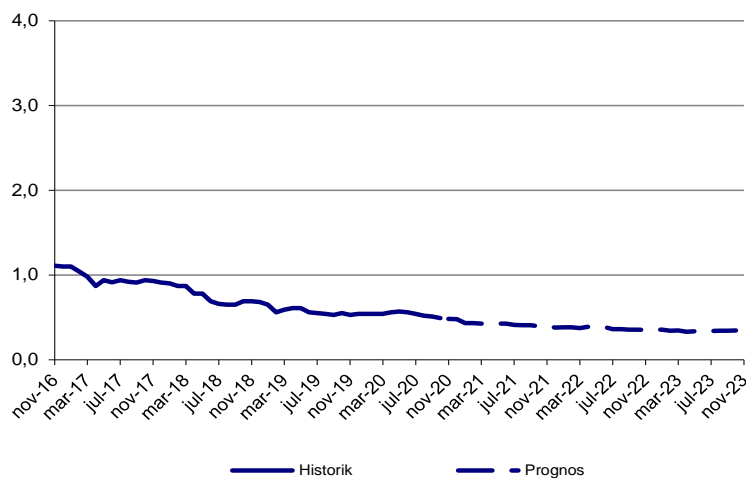


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 kostnadsersättning



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 94,5 mnkr, beräknat inkl marginal och kostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 236,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 141,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

| Månad | Utlåningsränta |
|--------|----------------|
| nov-20 | 0,72 |
| dec-20 | 0,71 |
| jan-21 | 0,71 |
| feb-21 | 0,66 |
| mar-21 | 0,66 |
| apr-21 | 0,66 |
| maj-21 | 0,66 |
| jun-21 | 0,66 |
| jul-21 | 0,65 |
| aug-21 | 0,64 |
| sep-21 | 0,64 |
| okt-21 | 0,64 |
| nov-21 | 0,63 |
| dec-21 | 0,62 |
| jan-22 | 0,61 |
| feb-22 | 0,61 |
| mar-22 | 0,61 |
| apr-22 | 0,60 |
| maj-22 | 0,62 |
| jun-22 | 0,61 |
| jul-22 | 0,62 |
| aug-22 | 0,59 |
| sep-22 | 0,59 |
| okt-22 | 0,58 |
| nov-22 | 0,58 |
| dec-22 | 0,58 |
| jan-23 | 0,58 |
| feb-23 | 0,59 |
| mar-23 | 0,57 |
| apr-23 | 0,57 |
| maj-23 | 0,56 |
| jun-23 | 0,57 |
| jul-23 | 0,57 |
| aug-23 | 0,57 |
| sep-23 | 0,57 |
| okt-23 | 0,57 |

Sammanfattning

I november är det presidentval i USA. Biden leder i många opinionsundersökningar, även om utgången fortfarande är oviss och att det troligen kommer att avgöras i så kallade ”Swing states”.

Flera länder i Europa har ökat sina restriktioner med bland annat England som får en ny nedstängning från 5 november till 2 december. I Spanien har det varit våldsamma protester mot nya nedstängningar.

EU-kommissionen uppmanade EU-länderna att hålla gränserna öppna men avrådde samtidigt från icke nödvändiga resor.

ECB har meddelat att de håller penningpolitiken oförändrad men lovade mer eller mindre nya stödåtgärder i december.

Ett nytt industriavtal är på plats och löneökningarna blir 5,4 procent över 29 månader.

LAS ska utredas på nytt med utgångspunkt för uppgörelsen mellan PTK och Svenskt näringsliv

Folkhälsomyndigheten har fattat beslut om skärpta allmänna råd fram till 19 november för Stockholm, Västra Götaland och Östergötland.

Finansminister Magdalena Andersson har meddelat att det kommer krävas ytterligare ekonomiska åtgärder.

Internationellt

I början av november är det presidentval i USA. Biden leder fortfarande i många opinionsundersökningar, även om utgången fortfarande är oviss och det troligen kommer att avgöras i så kallade ”Swing states”. Det kan dröja innan vi får ett resultat på grund av corona och ett stort antal förtidsröster. Förtidsröstning används på många håll sedan flera decennier, men i många delstater är det en ny företeelse som inte funnits tidigare. I vissa delstater räknas rösterna före valet för att få fram ett snabbt resultat som i Florida. Men i andra delstater som Pennsylvania får man inte börja räkna förtidsrösterna förrän vallokalerna har stängt, vilket gör att det kan ta längre tid än vanligt då rekordmånga redan har förtidsröstat.

Europa

Storbritanniens premiärminister Boris Johnson har aviserat nya nedstängningar av England från 5 november till 2 december. Nedstängningen omfattar allt utom nödvändiga butiker, skolor och universitet. Man kommer endast att kunna lämna sitt hem om man har

synnerliga skäl. Det har införts nya restriktioner för fler länder bland annat Österrike, Portugal, Grekland och Spanien. I det sistnämnda landet har det varit våldsamma protester mot det nya nedstängningarna.

EU-kommissionen uppmanade EU-länderna att hålla gränserna öppna men avrådde samtidigt från icke nödvändiga resor inom Europa.

ECB höll penningpolitiken oförändrad men lovade mer eller mindre nya stödåtgärder i december i samband med att nya prognoser ska publiceras. Enligt ECB-chefen Christine Lagarde kommer alla verktyg som står till förfogande att övervägas och olika arbetsgrupper utreder nu vilka åtgärder som är mest lämpliga. Ett liknande uttalande tidigare ECB-chefen Mario Draghi använde för att signalera att stora åtgärder var på väg.

Sverige

Ett nytt industriavtal har tecknats som ger löneökningar på 5,4 procent under 29 månader. Årstakten blir 2,23 procent, en uppväxling från 2,17 procent i förra avtalet, men i praktiken lägre då det inte blir retroaktiva ökning 2020.

Januaripartierna ska ta fram direktiv för att med uppgörelsen mellan PTK och Svenskt Näringsliv som utgångspunkt för att utreda frågan om LAS på nytt. I Agenda meddelade Stefan Löfven att även LO ska få inkomma med synpunkter, vilket Annie Lööf inte håller med om.

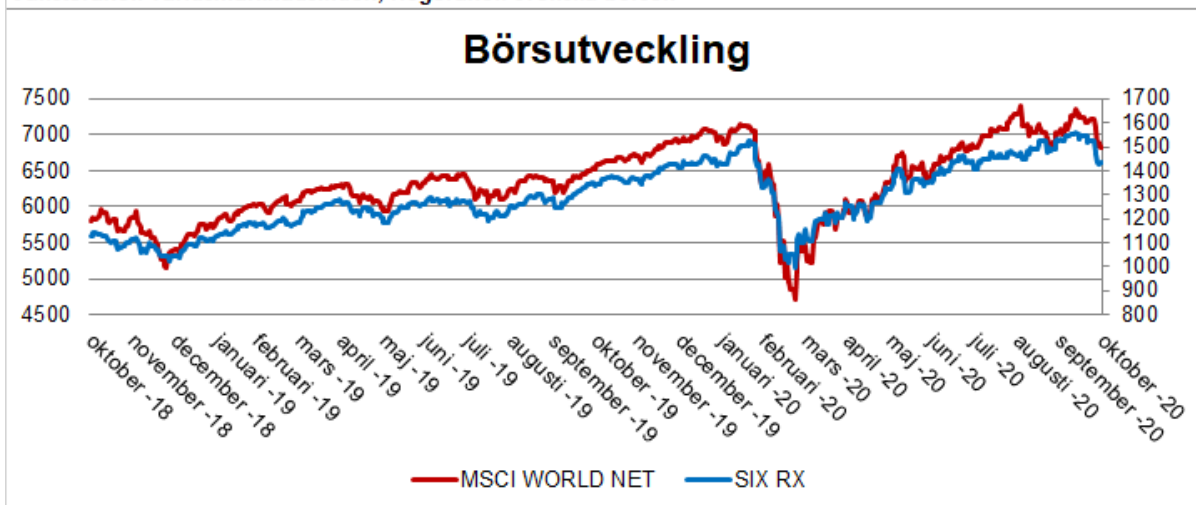
Folkhälsomyndigheten har, efter samråd med smittskyddsläkarna i Stockholm, Västra Götaland och Östergötland, fattat beslut om skärpta allmänna råd. Beslutet gäller till och med den 19 november, men kan förlängas. Rekommendationerna innebär i stort att minska kontakt med personer utanför hushållet. Statsepidemiolog Anders Tegnell framhäver att smittspridningen går åt fel håll, men att nivån är lägre än i våras även om grafer visar tvärt om, då testkapaciteten inte var lika utvecklad som nu.

Finansminister Magdalena Andersson har meddelat att de tillfälligt hårdare rekommendationerna i delar av Sverige gör att det behöver vidtas ytterligare ekonomiska åtgärder.

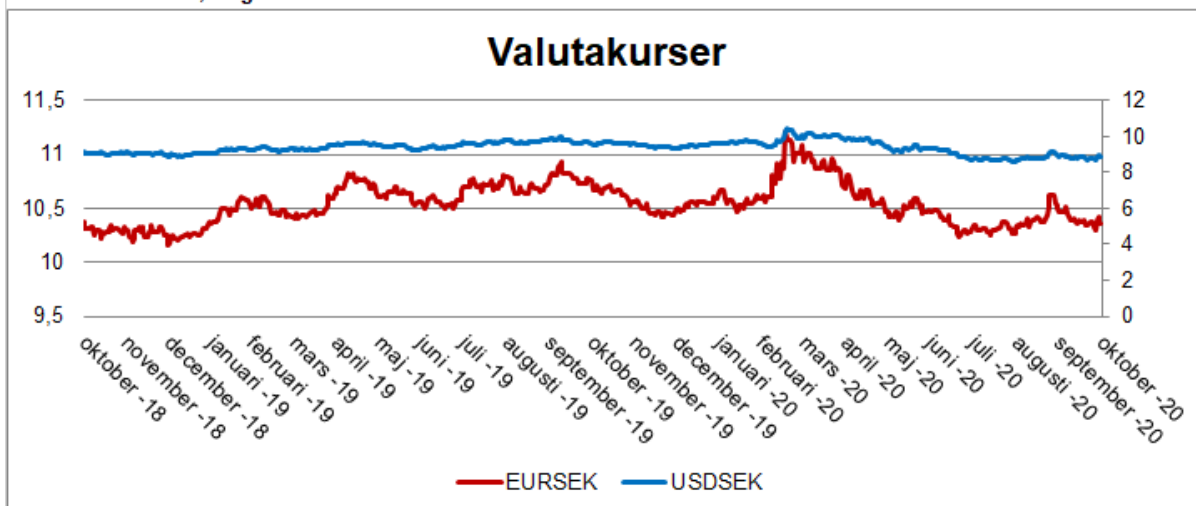
Arbetslösheten uppgick till 8,3 (8,8) procent i september och inflationen mätt som KPIF uppgick till 0,3 (0,7) procent.

Den svenska börsen har ökat med 0,4 procent inklusive utdelningar sedan årsskiftet. I slutet av oktober kostade en euro 10,4 kr (10,5) och en US-dollar 8,9 (9,0) kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

