



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-03-14
Ärende 5**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Finansiell rapport januari 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för januari 2019 godkänns.

Vällingby den 27 februari 2019

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. För att undvika avvikelser utifrån ett månadsmonster gäller den 8:e varje månad. För att göra det enkelt får alla bolag samma ränta. Modellen innebär att bolagets skuldportfölj inte längre kommer att ha 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 januari månad till 12 786 mnkr (12 567) med en aktuell ränta på 0,93% (0,94%). Durationen uppgår till 1,91 år (1,94). Förändringen av låneskulden beror på en ökad investeringsvolym.

Bilagor

1. Finansiell rapport

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

januari 2019

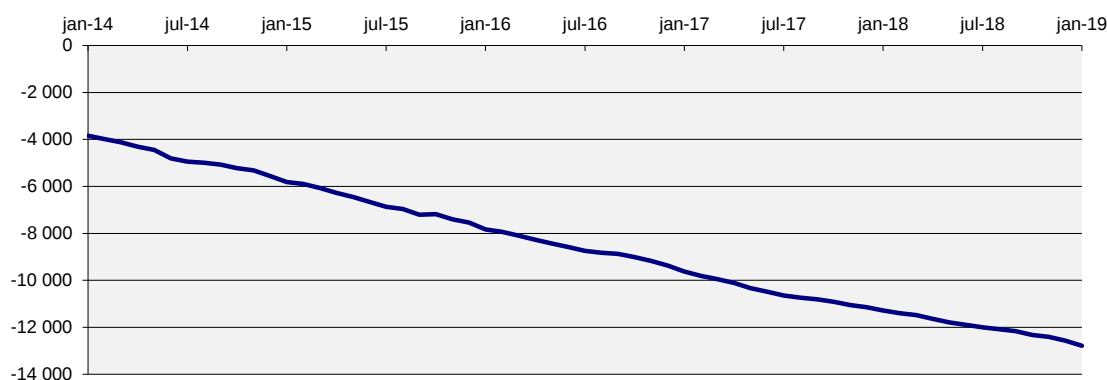
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 12 786 mnkr. Totalt är det en ökning med 219 mnkr sedan förra månaden, 95% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,93%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2019-01-31	2018-12-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 786	12 567	13 500	95%
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	12 788	12 569		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

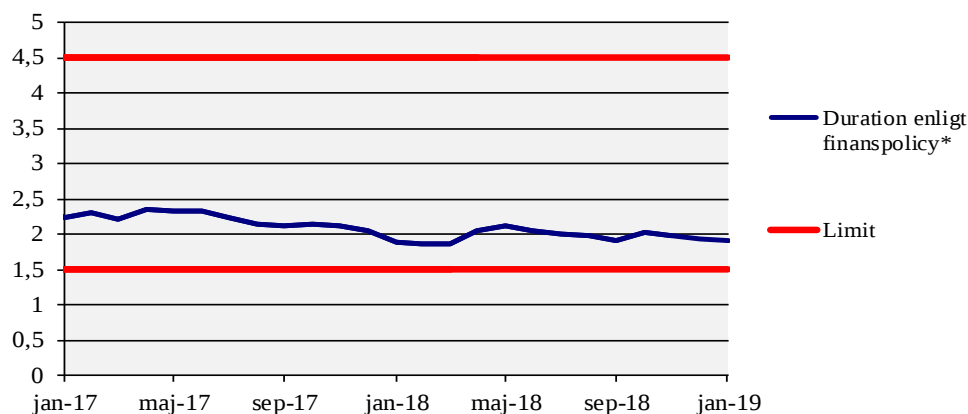
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes den 17 december 2018. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 19 december 2018. Uppdaterad finanspolicy gäller från och med den 1 januari 2019.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2019-01-31	2018-12-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	50 112	48 106	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	50 094	48 051	
Duration (år)	1,91	1,94	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	38,7%	40,2%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	18,3%	19,1%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 644	9 037	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för januari 2019 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 20 februari 2019. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

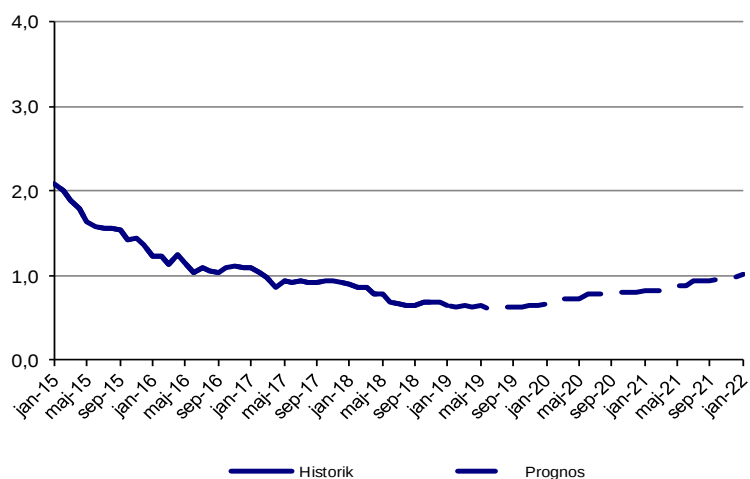


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 113,2 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 241,1 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 127,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
feb-19	0,45	0,90
mar-19	0,43	0,88
apr-19	0,45	0,90
maj-19	0,44	0,89
jun-19	0,44	0,89
jul-19	0,41	0,86
aug-19	0,42	0,87
sep-19	0,43	0,88
okt-19	0,43	0,88
nov-19	0,44	0,89
dec-19	0,44	0,89
jan-20	0,45	0,90
feb-20	0,46	0,91
mar-20	0,46	0,91
apr-20	0,52	0,97
maj-20	0,53	0,98
jun-20	0,53	0,98
jul-20	0,57	1,02
aug-20	0,58	1,03
sep-20	0,59	1,04
okt-20	0,59	1,04
nov-20	0,60	1,05
dec-20	0,61	1,06
jan-21	0,61	1,06
feb-21	0,62	1,07
mar-21	0,62	1,07
apr-21	0,63	1,08
maj-21	0,67	1,12
jun-21	0,67	1,12
jul-21	0,68	1,13
aug-21	0,74	1,19
sep-21	0,74	1,19
okt-21	0,75	1,20
nov-21	0,76	1,21
dec-21	0,76	1,21
jan-22	0,77	1,22
feb-22	0,81	1,26

Marknadskommentarer per 2019-01-31

Bilaga I

Sammanfattning

Bank of Japan lämnar styrräntan oförändrad på -0,1 %.

Statistiken i USA under januari visar på en mycket stark arbetsmarknad och lönetillväxt.

USA:s statsapparat har öppnat igen efter en tillfällig överenskommelse. Om inget nytt avtal godkänns innan 15 februari stängs apparaten ned igen.

Handelsavtalsförhandlingar mellan USA och Kina pågår. I slutet av februari ska båda presidenterna mötas i Vietnam.

Fed har lämnat styrräntan oförändrad.

Trump har hållit det årliga talet till nationen. Talet innehöll allt ifrån ökat samarbete mellan partierna till att han ska träffa Kim Jong-Un i slutet av februari.

Maktkampen mellan Maduro och Guaido i Venezuela fortsätter. Militären stödjer fortfarande Maduro.

Det brittiska parlamentet har röstat ned Mays utträdesavtal.

I februari träder ett nytt handelsavtal mellan EU och Japan i kraft.

ECB lämnade räntan oförändrad.

Vice riksbankschef Per Jansson hade gärna sett högre löner i Sverige.

Sverige har efter ca 18 veckors förhandling fått en ny regering.

Internationellt

Bank of Japan lämnar styrräntan, som väntat, oförändrad på -0,1 %.

Makromässigt har det varit en mycket bra start på året för USA. Statistiken i januari visar på att det är en mycket stark jobbmarknad med 304 000 nya jobb och lönetillväxt på över 3 %.

USA:s statsapparat öppnar igen efter att Trump nått en tillfällig överenskommelse. Efter 35 dagars nedstängning, vilket är den längsta i landets historia kommer statsapparaten hålla öppet fram till den 15 februari. Nancy Pelosi säger att förhandlingarna i en ny överenskommelse behöver vara på plats senast den 8 februari för att de ska hinna ha en omröstning för att undvika ytterligare en nedstängning.

Handelssamtal mellan USA och Kina har ägt rum i Vita huset och enligt talespersoner har samtalet gått bra. Nästa steg blir att USA:s finansminister Mnuchin reser till Kina och därefter ska båda presidenterna mötas i slutet på februari.

Fed har lämnat styrräntan oförändrad. Under en relativt kort period har Fed

mjuknat samtidigt som ekonomin går som tåget och löntillväxtkurvan pekar stadigt uppåt. Chefsekonomer tror att den snabba svängningen beror bland annat på att Fed tar ovanligt mycket hänsyn till det globala läget och att världens neutrala ränta har återupptagit en fallande trend.

Trump höll det årliga talet till nationen. Han manade till samarbete mellan demokrater och republikaner för det amerikanska folkets bästa. Trump vill att kongressen ska anta en lagstiftning för att förbättra den åldrande infrastrukturen i landet. Trump tog även chansen att återigen uppmana kongressen att ge honom den finansiering som krävs för att bygga en mur mot Mexiko. I talet nämndes även att Trump och Kim Jong-Un ska träffas i slutet av februari i Vietnam.

Maktkampen mellan Maduro och Guaido i Venezuela fortsätter. Landet har gått från en rik oljestat till totalt kaos med matbrist och hyperinflation. Under Maduros sexåriga styre har nästan en av tio lämnat landet. Flera västledare har uttryckt sitt stöd för Guaido. Frågan är hur länge militären fortsätter att ge sitt stöd till Maduro.

Europa

Det brittiska parlamentet har röstat ned Mays utträdesavtal. Ett nytt möte mellan EU kommissionens ordförande Juncker och May är planerat i februari. En majoritet i det brittiska parlamentet har tydligt visat att man inte stöder ett avtalslöst utträde. Den tyska förbundskanslern Merkel uttryckte sig

optimistiskt i ett tal där hon menade att det fortfarande finns tid för att nå en lösning. Allt fler börjar nu förbereda sig på ett avtalslöst utträde även om den mest troliga är ett ordnat utträde med en övergångsperiod.

Den första februari träder ett nytt handelsavtal mellan EU och Japan i kraft. Under 2018 var Japan Sveriges 14:e viktigaste exportland med en total export på ca 20 mdr, men som nu förväntas öka.

ECB lämnade styrräntan oförändrad och signalerade att en räntehöjning kan ske tidigast efter nästa sommar under förutsättningen att inflationen tydligt är på väg mot målet.

Sverige

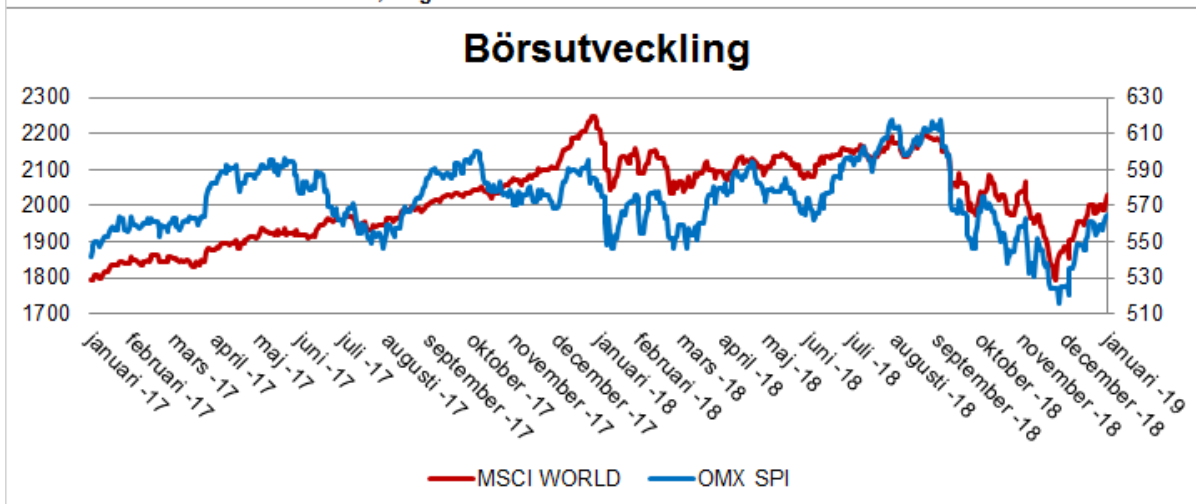
Vice riksbankschef Per Jansson säger i en intervju i SvD att han gärna hade sett högre löner och uttrycker en oro över att fallande inflation kan leda till att förtroendet för inflationsmålet försvagas. Han fortsätter att vara kritisk mot att räntan höjdes i december.

Sverige har fått en ny regering. Efter flera veckors förhandling, ca 18 veckor, enades Socialdemokraterna, Centerpartiet, Miljöpartiet och Liberalerna om en överenskommelse bestående av 73 punkter. En avgörande anledning till att avtalet kom till stånd var att minimera Sverigedemokraternas inflytande.

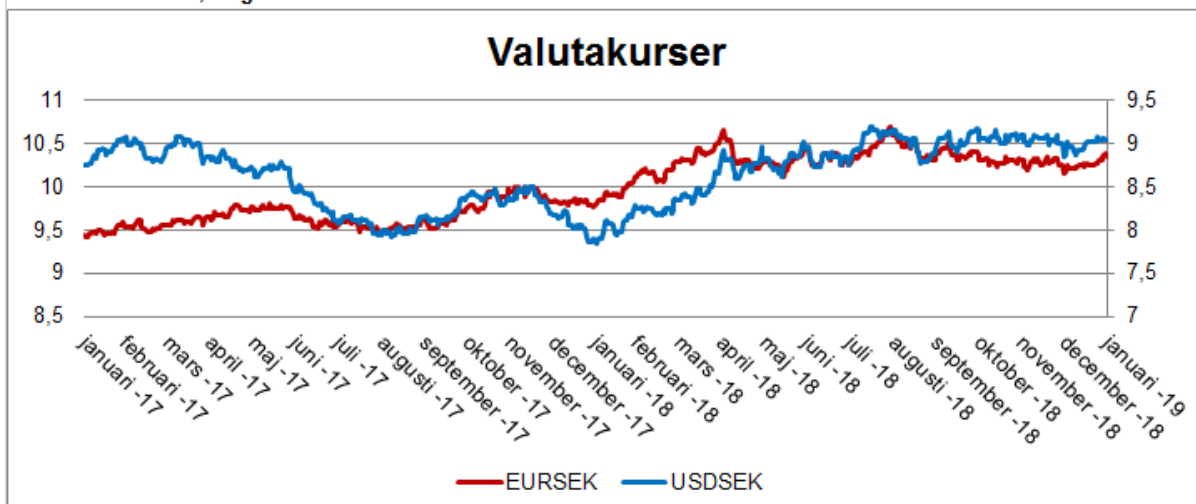
Den svenska börsen gick upp 3,17 % (inklusive utdelningar) under januari. I december var inflationen 2,2 % mätt som KPIF. I slutet av januari kostade en euro 10,4 kr och en US-dollar 9,0 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

