

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

augusti 2022

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).

Bolagets skuld

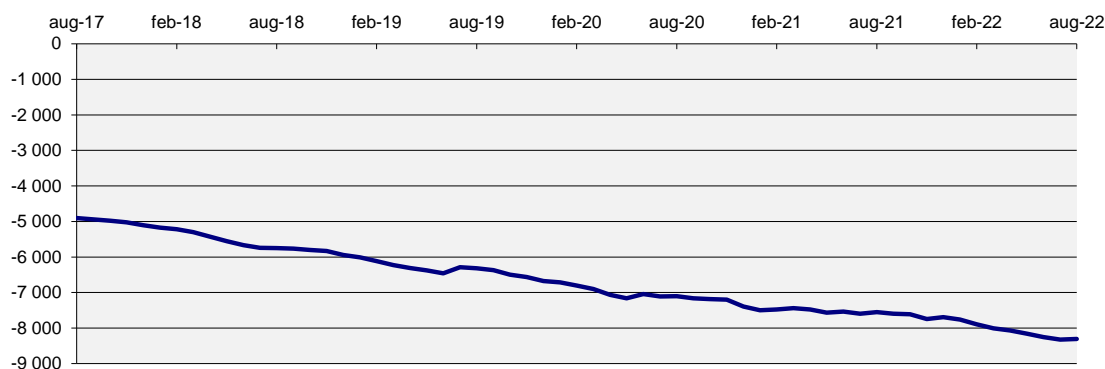
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 8 307 mnkr. Totalt är det en minskning med 18 mnkr sedan förra månaden, 91,3% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,78%.

Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

| (mnkr) | 2022-08-31 | 2022-07-31 | Limit | Utnyttjat |
|-----------------|------------|------------|---------|-----------|
| Internt lån | 8 307 | 8 325 | 9 100,0 | 91,3% |
| Borgensåtagande | 2 | 2 | | |
| Totalt | 8 309 | 8 327 | | |

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 fastställd den 25 april 2022

gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen*

fastställdes den 18 maj 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller

från och med beslutsdatum. Uppdateringen gäller höjning av total ram för utlåning.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

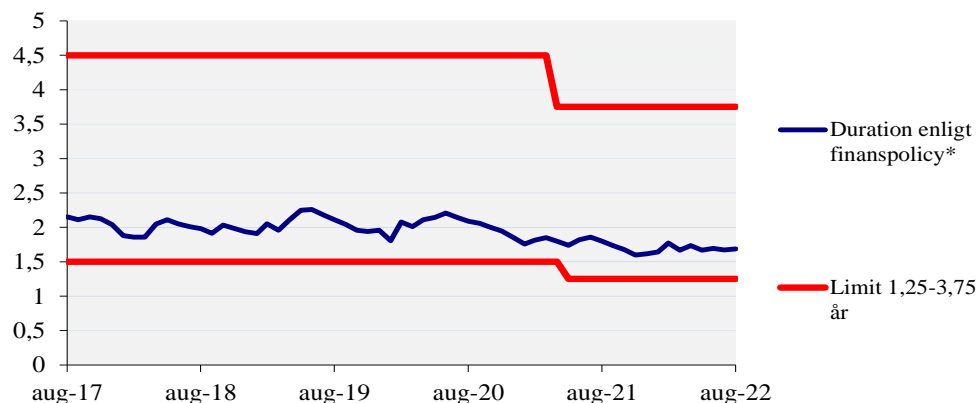
| | 2022-08-31 | 2022-07-31 | Limit |
|--------------------------------|------------|------------|----------------|
| Extern upplåning totalt (mnkr) | 67 370 | 65 701 | max 80 000 |
| Extern nettoupplåning (mnkr) | 64 339 | 64 210 | |
| Duration (år) | 1,69 | 1,67 | inom 1,25-3,75 |
| Ränteförfall inom 1 år | 42,9% | 45,2% | max 75% |
| Kapitalförfall inom 1 år | 16,2% | 21,3% | max 45% |
| Betalningsberedskap (mnkr) | 12 016 | 10 476 | min 5 000 |

* *Finansiell månadsrapport för augusti 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp*

i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 september 2022. Extern skuldförvaltning hanteras

i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

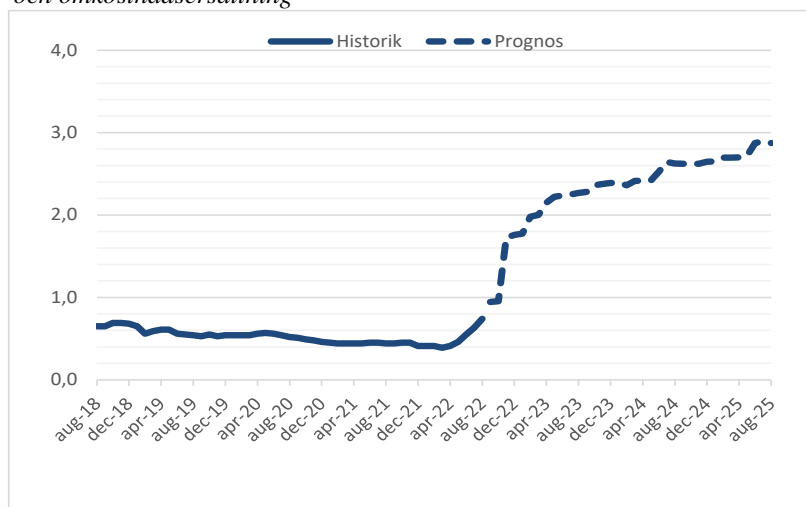


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 2018. 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 är därmed anpassade till respektive bolag på löpande basis.

Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,15 till 0,21 procent. Nivåer uppdaterades den 1 juli 2022 och gäller till den 31 december 2022.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 156,0 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 239 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 83,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

| Månad | Utlåningsränta |
|--------|----------------|
| sep-22 | 0,89 |
| okt-22 | 1,09 |
| nov-22 | 1,10 |
| dec-22 | 1,88 |
| jan-23 | 1,91 |
| feb-23 | 1,92 |
| mar-23 | 2,13 |
| apr-23 | 2,15 |
| maj-23 | 2,30 |
| jun-23 | 2,37 |
| jul-23 | 2,39 |
| aug-23 | 2,40 |
| sep-23 | 2,42 |
| okt-23 | 2,43 |
| nov-23 | 2,51 |
| dec-23 | 2,53 |
| jan-24 | 2,54 |
| feb-24 | 2,54 |
| mar-24 | 2,51 |
| apr-24 | 2,56 |
| maj-24 | 2,57 |
| jun-24 | 2,57 |
| jul-24 | 2,68 |
| aug-24 | 2,79 |
| sep-24 | 2,77 |
| okt-24 | 2,77 |
| nov-24 | 2,77 |
| dec-24 | 2,77 |
| jan-25 | 2,80 |
| feb-25 | 2,80 |
| mar-25 | 2,85 |
| apr-25 | 2,85 |
| maj-25 | 2,85 |
| jun-25 | 2,87 |
| jul-25 | 3,02 |
| aug-25 | 3,04 |

Sammanfattning

Den amerikanska inflationstakten minskade något i augusti, men den amerikanska centralbanken ser fortsatt behov av stram penningpolitik och ytterligare höjningar av styrräntan då arbetsmarknaden är fortsatt stark.

Den kinesiska ekonomin brottas med problem i spåren av Covid-restriktioner och instabilitet på fastighetsmarknaden, vilket fått den kinesiska centralbanken att agera med en räntesänkning.

Fallande kinesisk efterfrågan avspeglar sig i råoljepriset och kan få OPEC att agera med en produktionsminskning för att motverka prisnedgången.

Inflationen i euro-området fortsätter att stiga och orsaka problem. Inflationstakten spretar betydligt för områdets medlemsstater, men värst drabbade är de baltiska staterna.

I Storbritannien har den stigande inflationen lett till strejker bland järnvägs-, post och hamnarbetare.

Stigande matpriser göder svensk inflation då energipriserna tillfälligt faller tillbaka.

Konjunkturinstitutets barometerindikator för augusti visar på försämrad konjunktur framöver.

Internationellt

Den amerikanska inflationstakten för juli kom in på 8,5 procent i årstakt. Siffran var 0,6 procentenheter lägre än juni-siffran. Amerikanska aktiemarknader tog ett glädjeskutt på siffran som tillfälligt gav hopp en mindre aggressiv räntepolitik från den amerikanska centralbanken (FED). Dock har den amerikanska arbetsmarknaden fortsatt att visa styrka under juli då arbetslösheten föll till 3,5 procent och antalet nyskapade jobb uppgick till 528 000, vilket talar för ett fortsatt behov av att kyla ned ekonomin. Ett flertal FED-ledamöter uttalade sig under augusti och konstaterade att åtstramningar kommer att vara nödvändiga under en längre tid. Detta var något som även FED-ordförande Powell framhöll vid sitt tal vid den årliga centralbankskonferensen i Jackson Hole. Powell menade att den amerikanska ekonomin i grunden är stark och att det kan komma att behövas en längre period av åtstramning och lägre tillväxt för att dämpa inflationen och få den tillbaka till målet vilket fick aktiemarknaderna att falla på bred front.

Den kinesiska centralbanken gick under augusti emot strömmen och sänkte styrräntan. Anledningen är främst fallande investeringar i en redan hårt prövad fastighetssektor samt svagare utveckling för industriproduktion och detaljhandel.

Kina har fastslagit ett tillväxtmål för 2022 om 5,5 procent, vilket mot bakgrund av långtgående restriktioner för att begränsa spridningen av Covid 19 kan visa sig svårt att nå.

Kinas svagare tillväxtutsikter har påverkat den globala efterfrågan på olja. Priset på råolja har fallit med ca 16 procent sedan mitten på juni, vilket fått storproducenten Saudiarabien att regera och flagga för att OPEC tillsammans med Ryssland kan komma att besluta om en produktionsminskning vid sitt nästa möte.

Europa

Under månadens sista dag presenterades indikativa inflationssiffror för euro-området avseende augusti. Inflationen kom in på 9,1 procent, vilket är en ökning från 8,9 procent i juli. Spridningen i inflationstakt inom unionen är stor och värst drabbade är de baltiska länderna. De har varit starkt beroende av rysk gas för sin energiförsörjning och samtliga uppvisar årlig inflation överstigande 20 procent. ECB, som håller sitt nästa möte den 8 september väntas åter höja styrräntan för att bekämpa inflationen. Frågan som alla ställer sig är huruvida höjningen kommer att bli 0,5 eller 0,75 procentenheter.

Även Storbritannien lider av hög inflation (10,1 procent i juli), vilket lett till utbredda strejker bland anställda vid järnväg, post och hamnar som kräver högre löner i kölvattnet av stigande priser.

Sverige

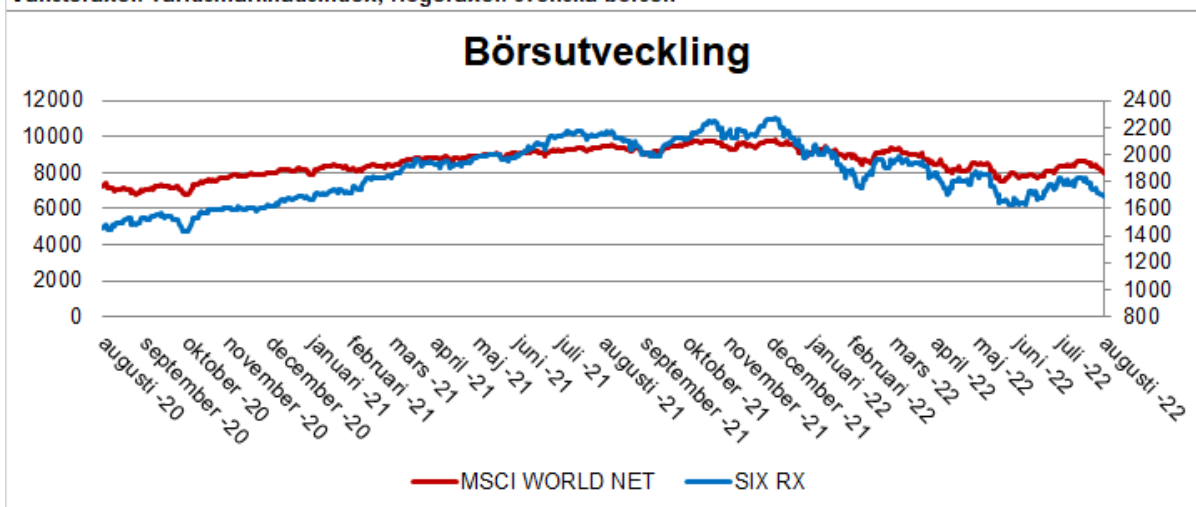
Den svenska inflationstakten mätt som KPIF föll tillbaka något under juli månad och stannade på

8,0 procent vilket var 0,5 procentenheter lägre än i juni. Den långsammare ökningstakten kan tillskrivas fallande energipriser under juli månad. Detta väntas vara en tillfällig nedgång då energipriserna åter väntas stiga under vinterhalvåret. KPIF exklusive energi stiger fortsatt och kom in på 6,6 procent för juli (årlig förändring). Detta var 0,4 procentenheter högre än motsvarande siffra för juni. Ökningen är främst driven av stigande priser på mat.

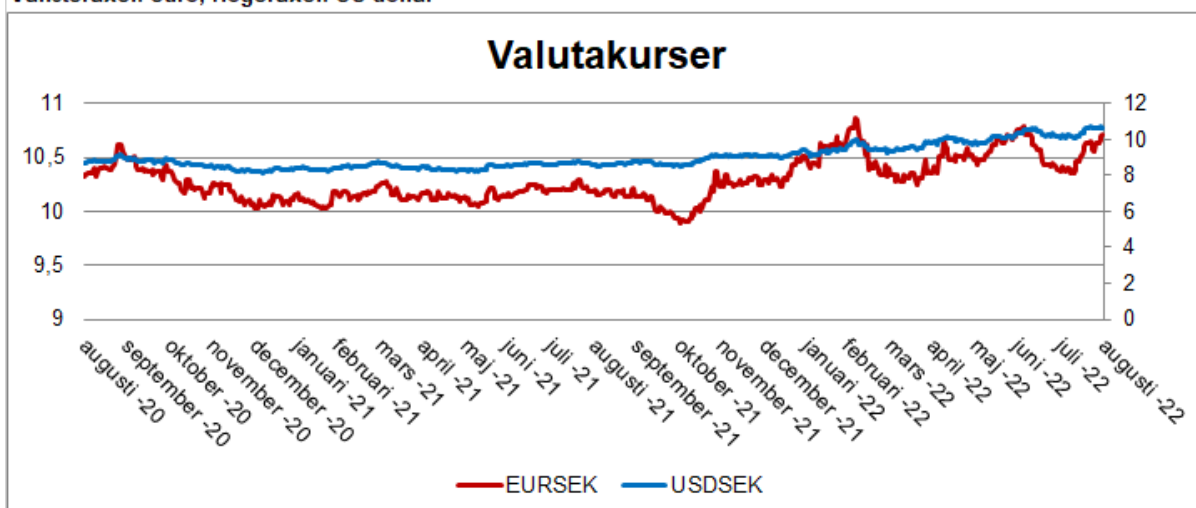
I slutet av månaden släppte konjunkturinstitutet sin barometerindikator för augusti. Indikatoren ger en bild av det aktuella konjunkturläget och bygger på hushållens och företagens rapporterade framtidsutsikter. Barometerindikatorn föll med 3,9 enheter i augusti till 97,5 (ett värde på 100 indikerar neutral konjunkturutveckling) drivet främst av sämre förväntade utsikter för tillverkningsindustrin och tjänstesektorn.

Volatiliteten på världens börser är fortsatt hög och efter en positiv juli-månad har börserna fallit på bred front under augusti. Den svenska börserna är ned 7 procent exklusive utdelning under augusti och ned 26 procent på helåret. Världsmarknadsindex har fallit med 2 procent under augusti och med 16 procent för helåret. Den svenska kronan har fortsatt försvagas mot både euro och US-dollar under augusti. En euro har blivit 3 procent dyrare under månaden och 4 procent dyrare på helåret. En US-dollar har blivit 5 procent dyrare under augusti och 17,7 procent dyrare på helåret. Per den sista augusti kostade en euro 10,71 kr och en US-dollar 10,66 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

