

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

januari 2023

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

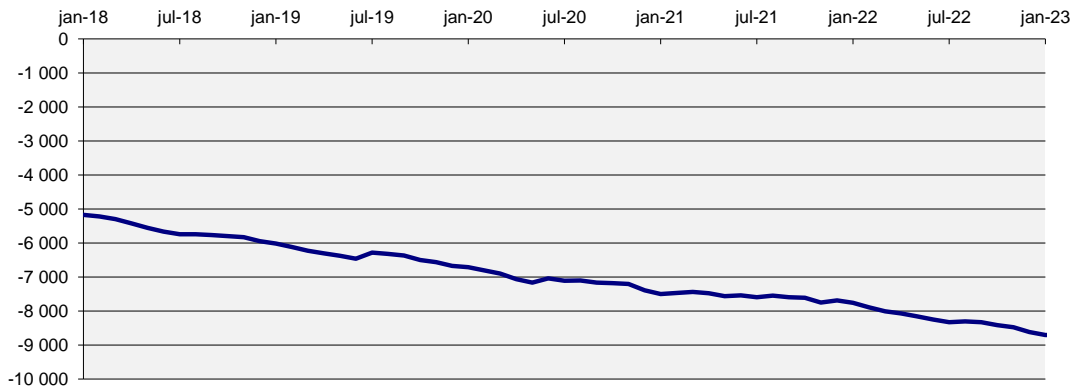
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 8 705 mnkr. Totalt är det en ökning med 83 mnkr sedan förra månaden, 95,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,58%. Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-01-31	2022-12-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	8 705	8 622	9 100,0	95,7%
Borgensåtagande	3	2		
Totalt	8 708	8 624		

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.

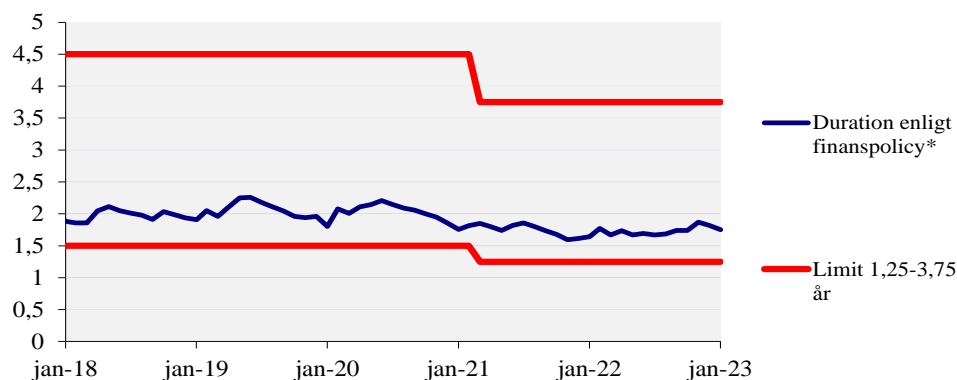
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 maj 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller till och med den 31 januari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-01-31	2022-12-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	66 689	66 850	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	65 667	65 829	
Duration (år)	1,75	1,82	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	41,6%	41,8%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	15,2%	15,4%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 318	9 655	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för januari 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 8 mars 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

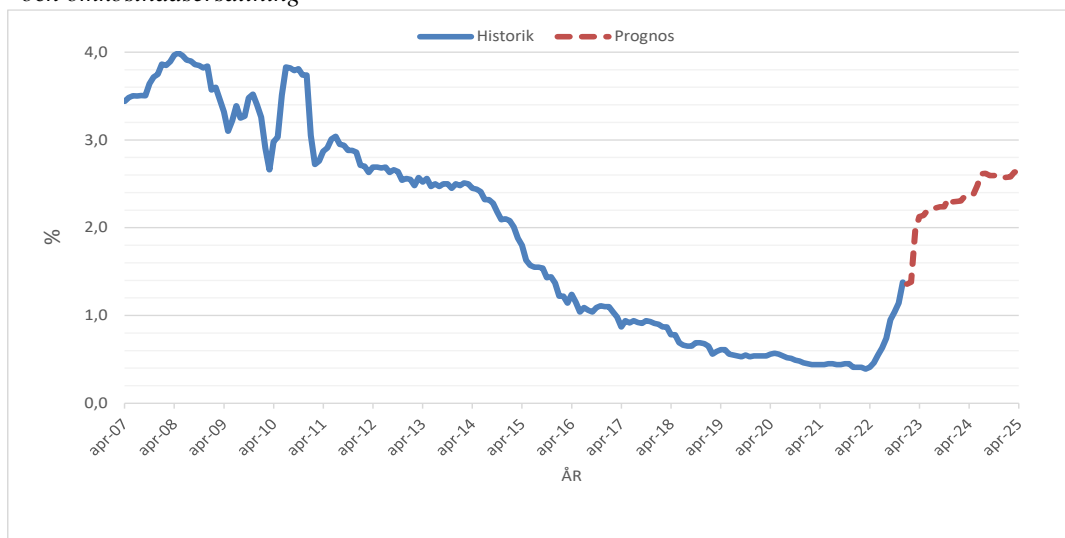


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 2006. 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 gäller sedan 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 0,14 till 0,22 procent. Nivåer uppdaterades den 1 januari 2023 och gäller till den 30 juni 2023.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 189,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 276,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 87,0 mnkr.

Tabell 3: Räntepåslag för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
feb-23	1,67
mar-23	1,78
apr-23	1,73
maj-23	2,29
jun-23	2,30
jul-23	2,31
aug-23	2,31
sep-23	2,31
okt-23	2,32
nov-23	2,35
dec-23	2,36
jan-24	2,36
feb-24	2,31
mar-24	2,31
apr-24	2,36
maj-24	2,35
jun-24	2,36
jul-24	2,45
aug-24	2,52
sep-24	2,53
okt-24	2,52
nov-24	2,50
dec-24	2,50
jan-25	2,52
feb-25	2,47
mar-25	2,47
apr-25	2,52
maj-25	2,53
jun-25	2,55
jul-25	2,62
aug-25	2,70
sep-25	2,72
okt-25	2,72
nov-25	2,72
dec-25	2,72
jan-26	2,73

Sammanfattning

Det har kommit tecken på att räntepolitiken från den amerikanska centralbanken (FED) har börjat bita på inflationen.

FED höjde åter räntan, men höjningstakten har skruvats ned.

Fortsatt fokus på utvecklingen på den amerikanska arbetsmarknaden där signalerna spretar.

ECB höjde åter styrräntan vid sitt möte februari. Marknaderna tolkade dock budskapet från centralbanken positivt med fallande räntor och stigande börser som följd.

Svag svensk makrostatistik under månaden med fallande BNP för fjärde kvartalet 2022 samt svag notering för barometerindikatorn.

Den svenska inflationen var högre än väntat i december.

Internationellt

Det finns nu en del som tyder på att den amerikanska ekonomin kommer att undvika en större nedgång med kraftigt ökad arbetslöshet som följd och istället mjuklanda. Detta efter att den senaste tidens fallande inflationssiffror, vilket är en indikation om att den amerikanska centralbankens (FED) räntepolitik börjat bita. Den amerikanska

inflationstakten föll från 7,1 procent i november till 6,5 procent i december vilket var i linje med förväntningarna och när FED presenterade sitt räntebeslut i början av februari var det med en reducerad höjningstakt. FED har vid fyra av sina sex senaste möten höjt räntan med 0,75 procentenheter, men vid mötet i februari höjde FED räntan med 0,25 procentenheter till spannet 4,5 – 4,75 procent. Ordförande Jerome Powell var tydlig med att FED fortsatt är fast beslutna om att få ned inflationstakten från den senaste tidens höga nivåer till målet på två procent och räntebanan tyder på två ytterligare höjningar framöver. Samtidigt menade Powell att det kan komma en vändning i centralbankens politik tidigare än väntat om utvecklingen fortsätter att gå åt rätt håll. Budskapet togs emot med glädje på de amerikanska börserna som steg kraftigt i kölvattnet av FED-mötet.

FED har fortsatt fokus på den amerikanska arbetsmarknaden som har tappat en del fart under de senaste månaderna. Löneökningstakten har fallit och är nu tillbaka i nivå med hur det såg ut före pandemin. Samtidigt är antalet nyskapade jobb fortsatt högt. I januari slog antalet nyskapade jobb alla förväntningar och uppgick till 517 000, vilket är betydligt fler än de 100 000 som den amerikanska centralbanken ser som i linje med en balanserad arbetsmarknad. Det kan vara ett tecken på att det är för tidigt att skriva av behovet av fortsatta räntehöjningar från FED. Dessutom föll den amerikanska

arbetslösheten till sin lägsta nivå på 54 år (3,4 procent) i januari.

Europa

Enligt den senaste inflationsrapporten föll inflationen i euro-zonen från 9,2 procent i december till 8,5 procent i januari. Nedgången var i linje med ECBs prognos och centralbanken höjde styrräntan med 0,50 procentenheter vid sitt möte i början av februari. Ordförande Lagarde indikerade dessutom ytterligare 0,50 procentenheters höjning vid det kommande mötet i mars. Den europeiska styrräntan (deposit-räntan) uppgår nu till 2,5 procent, men Lagarde menade att de inflationsrelaterade riskerna nu ser ut att vara mer balanserade. Tönen på presskonferensen uppfattades som något mindre hökaktig än tidigare av marknadernas aktörer, vilket fick stort genomslag på de europeiska marknaderna med kraftigt stigande börser och fallande räntor som följd.

Sverige

De svenska hushållen blir allt rikare. Nyligen publicerad data från statistiska centralbyrån visar att den ekonomiska standarden för svenska hushåll ökade med 2,9 procent under 2021 (mätt som median-värde) rensat för inflation. Även inkomstskillnaderna ökade och är nu de högsta sedan 1975.

Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter stämningläget i den svenska ekonomin föll med 2,7 enheter i januari till 82,3. Ett värde under 100 indikerar att ekonomin växer långsammare än normalt. I och med fall i indikatorerna för tillverkningsindustri och bygg & anläggning så befinner sig nu samtliga

sektorers indikatorer under sitt historiska genomsnitt.

Inköpschefsindex steg i januari och noterades till 46,8, upp från 45,9 i december, drivet bl.a. av fallande rå- och insatsvarupriser. Det var första gången på elva månader som indexet steg, men nivån är fortsatt en bit under den nivå som indikerar tillväxt (>50).

Svenska lång-räntor reagerade kraftigt på centralbanksbeskeden från FED och ECB. Den statliga 10-årsräntan föll med ca 0,20 procentenheter på beskeden och har fallit med nästan 0,45 procentenheter sedan årsskiftet. Den 10-åriga swap-räntan reagerade även den med ett fall på ca 0,20 procentenheter på beskeden och har fallit drygt 0,50 procentenheter sedan årsskiftet.

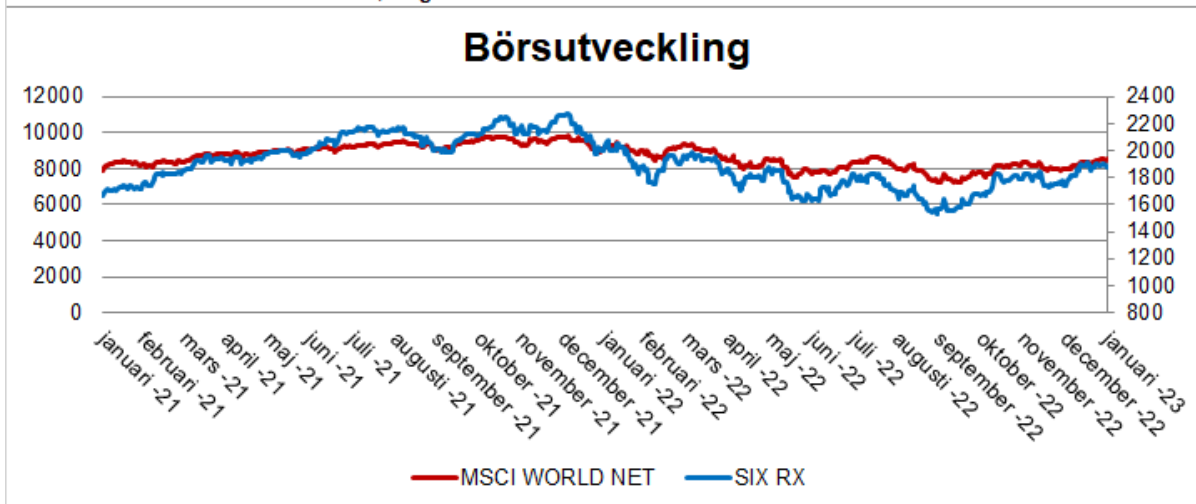
Enligt BNP-indikatorn som publicerades i slutet av januari så föll svensk BNP med 0,6 procent under det fjärde kvartalet 2022 och indikerar en tillväxt om ca 2,4 procent för helåret 2022.

Inflationstakten, mätt som KPIF steg med 10,2 procent i december, vilket var högre än väntat. Inflationen drevs främst av kraftigt stigande energipriser, men även den så kallade kärninflationen steg mer än väntat drivet främst av stigande matpriser.

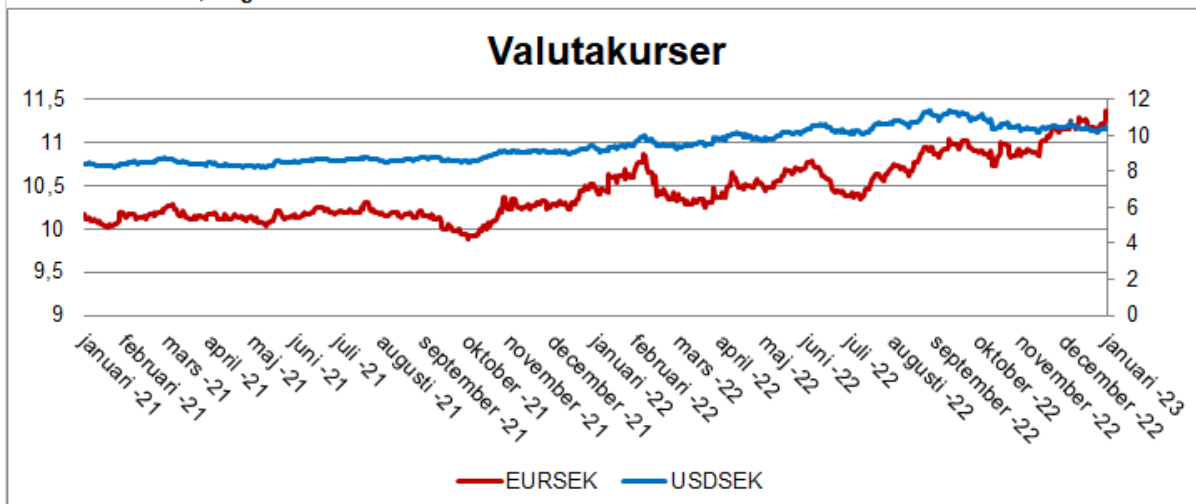
Det breda svenska börsindexet (OMXSPI) har stigit med 8 procent under januari, som varit en glädjens månad ur börssynpunkt.

Den svenska kronan är relativt oförändrad mot US-dollar sedan årsskiftet. En US-dollar kostade 10,5 kronor i slutet av januari.. Kronan har dock försvagats mot euron med 1,9 procent sedan årsskiftet och en euro kostade 11,4 kronor i slutet av januari.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

