

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

februari 2022

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

Bolagets skuld

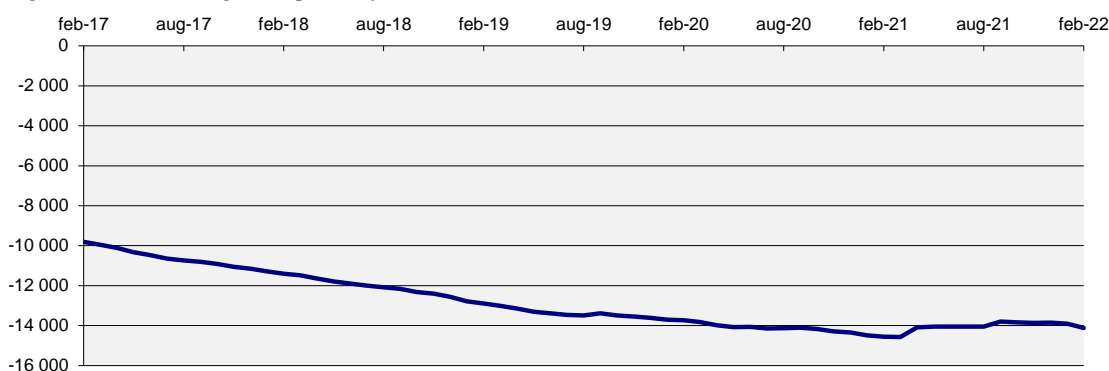
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 14 113 mnkr. Totalt är det en ökning med 210 mnkr sedan förra månaden, 85,0% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,58%.

Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-02-28	2022-01-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	14 113	13 903	16 600,0	85,0%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	14 114	13 904		

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 13 december 2021

gäller från den 1 januari 2022. *Bilaga A till Finanspolicy*

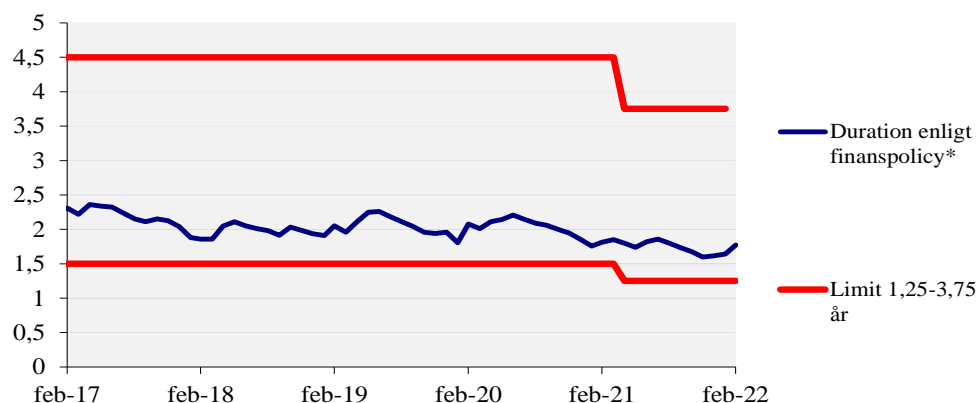
fastställdes den 15 december 2021 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller fram till den 2 mars 2022.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2022-02-28	2022-01-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	68 443	70 569	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	68 428	68 571	
Duration (år)	1,77	1,64	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	47,3%	48,1%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	20,0%	23,0%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 258	10 982	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för februari 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 30 mars 2022. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

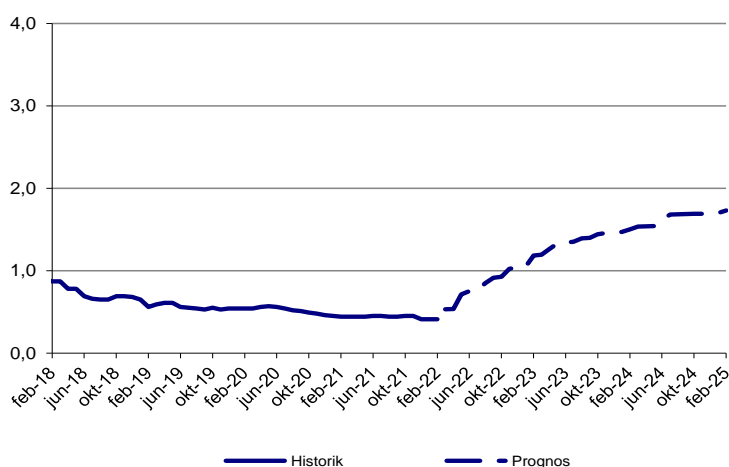


* Genomsnittlig räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 2017. 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 anpassas därmed till respektive bolag på löpande basis. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,15 till 0,20 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 135,7 mnr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 276,8 mnr. Räntekänsligheten är därmed 141,1 mnr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
mar-22	0,58
apr-22	0,70
maj-22	0,70
jun-22	0,88
jul-22	0,92
aug-22	0,93
sep-22	1,02
okt-22	1,08
nov-22	1,10
dec-22	1,19
jan-23	1,21
feb-23	1,22
mar-23	1,35
apr-23	1,36
maj-23	1,44
jun-23	1,50
jul-23	1,51
aug-23	1,52
sep-23	1,56
okt-23	1,57
nov-23	1,61
dec-23	1,63
jan-24	1,63
feb-24	1,64
mar-24	1,67
apr-24	1,70
maj-24	1,71
jun-24	1,71
jul-24	1,78
aug-24	1,85
sep-24	1,85
okt-24	1,86
nov-24	1,86
dec-24	1,86
jan-25	1,87
feb-25	1,87

Sammanfattning

Den amerikanska inflationen fortsätter att stiga, men förväntningarna på räntehöjningar från FED har dämpats något på grund av väntade negativa ekonomiska effekter av Rysslands anfall mot Ukraina

USA, EU och Storbritannien inför hårda sanktioner mot Ryssland som slår mot den ryska ekonomin och vars konsekvenser bl.a. reflekterats i allt högre priser på olja och spannmål.

Ett stort antal internationella företag lämnar Ryssland som en konsekvens av att sanktioner införs.

Finlands parlament ska debattera NATO-medlemskap som en konsekvens av ett medborgarinitiativ som samlat in namnunderskrifter för en folkomröstning.

Sverige ger, tillsammans med EU, stöd till Ukraina i form av pengar och defensiva vapen.

Inflationstakten fortsätter att vara hög med varupriser som en drivande faktor. Riksbanken avvaktar dock med höjningar av styrräntan.

Internationellt

Den amerikanska inflationen fortsätter att stiga i snabb takt och uppgick till 7,5 procent i januari. Inflationen väntas fortsätta stiga på kort sikt, främst på grund av stigande energipriser till följd av Rysslands invasion av Ukraina och västvärldens därpå följande sanktioner. Den amerikanska centralbanken (FED) går nu en svår balansgång där åtgärder för att dämpa inflationen behöver vidtas samtidigt som de ekonomiska konsekvenserna av kriget måste mildras. Så sent som för en månad sedan bedömde marknaden sannolikheten att FED skulle höja räntan med 0,5 procentenheter vid sitt möte i mitten av mars till nära 100 procent. Kriget i Ukraina har inneburit att marknaden nu ser en höjning med 0,25 procentenheter som mer sannolik.

Det är dock inte bara energipriserna som driver den amerikanska inflationen. Även underskott på arbetskraft spelar en betydande roll för de stigande priserna. Strukturella faktorer så som en åldrande befolkning och att allt fler människor går i pension i förtid, tillsammans med faktorer som begränsad invandring på grund av pandemin, högre lönekrav och krav på mer flexibla arbetsförhållanden har lett till att företag har allt svårare att tillgodose sitt behov av arbetskraft. Dessutom har antalet personer som självmant valt att lämna sitt jobb ökat till de högsta nivåerna sedan mätningarna startade år 2000.

Som svar på Rysslands invasion av Ukraina har EU, tillsammans med Storbritannien och USA infört kraftiga sanktioner mot den ryska ekonomin. Länderna har bland annat stängt sina respektive luftrum för ryskt flyg och utvalda ryska banker har stängts av från internationell infrastruktur för finansiella betalningar (Swift). Dessutom har det ryska toppskiktet (inklusive President Putin och utrikesminister Lavrov) fått sina utländska tillgångar frysta. Detsamma gäller tjänstemän och privatpersoner med nära band till den ryska ledningen. Effekterna på rysk ekonomi har varit omedelbara. Rubeln har fallit med över 40 procent i värde och som en konsekvens av detta har inflationen stigit kraftigt och Moskva-börsen håller stängt. Effekterna av sanktionerna riskerar dock att bli kännbara även för väst. Ryssland är världens näst största oljeproducent och sanktionerna har fått priset på olja att skjuta i höjden. Ett fat olja kostar nu över 110 dollar. Ryssland och Ukraina utgör dessutom tillsammans en fjärdedel av den globala handeln för spannmål och invasionen har fått priset på vete att stiga till den högsta nivån på 14 år.

Som en konsekvens av sanktionerna lämnar nu en lång rad internationella företag Ryssland. Bland dessa återfinns Apple, Boeing samt oljebolaget BP som meddelat att de inte avser behålla sin 20-procentiga andel i, det av ryska staten kontrollerade, oljebolaget Rosneft. Detta innebär att BP minskar sin globala olje- och gasproduktion med en tredjedel.

Det finska parlamentet ska debattera landets förhållande till NATO efter att ett medborgarinitiativ samlat in femtiotusen namnunderskrifter till stöd för att Finland

bör folkomrösta om att gå med i försvarsalliansen. En opinionsundersökning genomförd av finska YLE visar att det finska stödet för ett NATO-medlemskap har vuxit från 19 procent 2017 till nuvarande 53 procent. Skulle dessutom Sverige välja att gå med i NATO så visar undersökningen att det finska stödet för medlemskap är 66 procent.

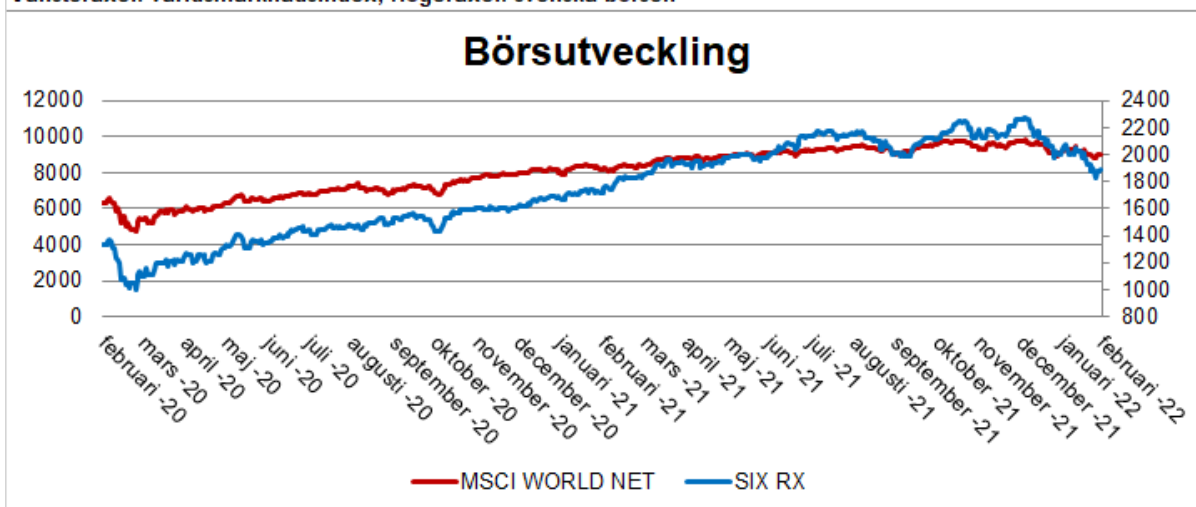
Sverige

Sverige har, likt andra EU-länder, beslutat att stödja Ukraina med defensiva stridsmedel och pengar för motsvarande 1,4 mdr.

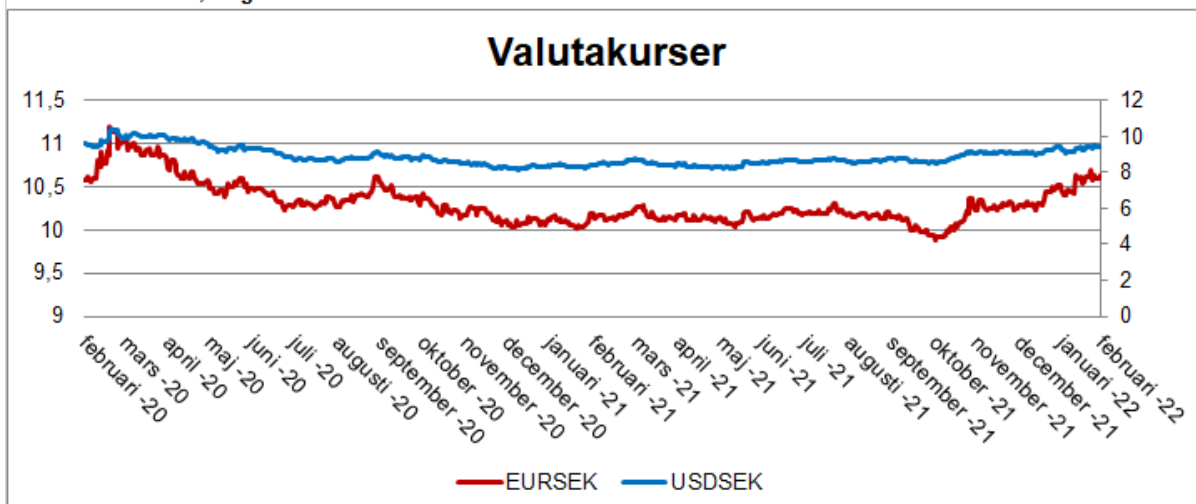
Inflationstakten i januari uppgick till 3,9 procent främst driven av högre varupriser då inflationstakten exklusive energi ökade från 1,7 procent i december till 2,5 procent i januari. Detta var något högre än Riksbankens prognos (3,7 procent). Riksbanken lämnade dock styrräntan oförändrad vid sitt senaste möte den 10 februari. Räntebanan (Riksbankens prognos för framtida styr-ränta) reviderades upp något och en första höjning väntas nu under andra halvan av 2024. Noteringarna från mötet visar dock att riksbanksstyrelsen är splittrad i sin syn på hur penningpolitiken bäst utformas framåt. Flera ledamöter indikerade att de avser förespråka en uppreviderad räntebana.

Den svenska börsen har fallit med 6,9 procent under februari inklusive utdelning. Arbetslösheten uppgick till 8 procent i januari, och per den sista februari kostade en euro 10,63 kr och en US-dollar 9,47 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

