

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

oktober 2022

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

Bolagets skuld

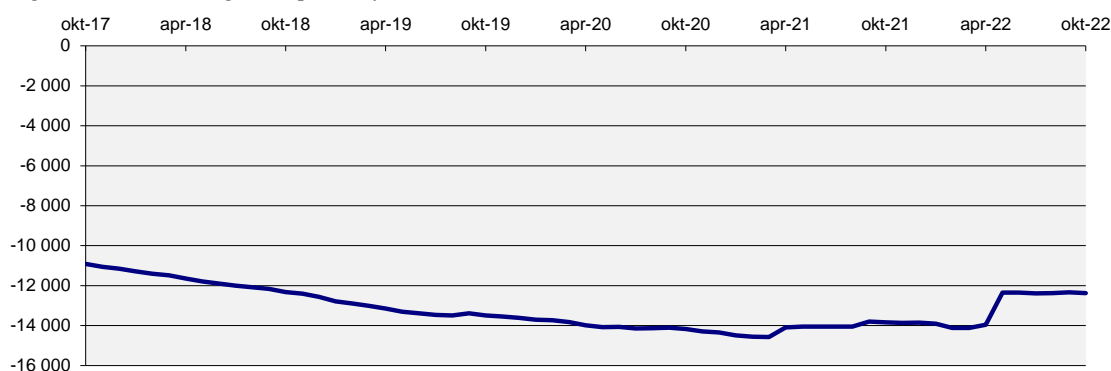
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 377 mnkr. Totalt är det en ökning med 39 mnkr sedan förra månaden, 74,6% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,11%.

Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-10-31	2022-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 377	12 338	16 600,0	74,6%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 378	12 339		

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.

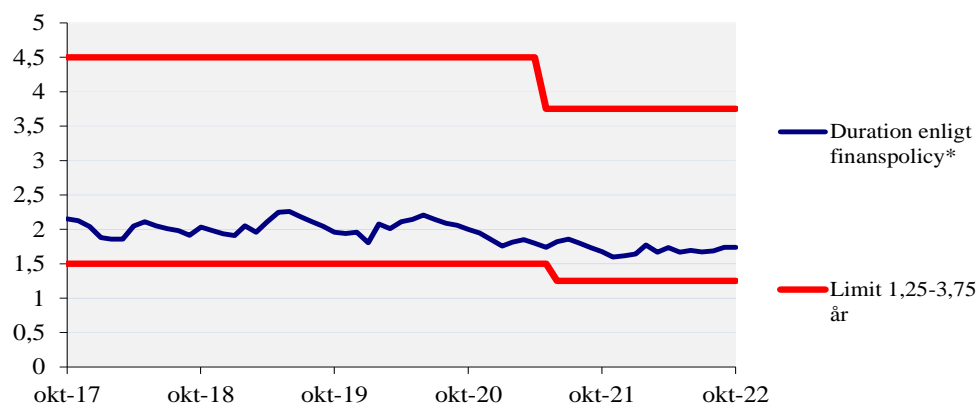
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 18 maj 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från och med beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2022-10-31	2022-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	65 023	64 870	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	64 005	63 760	
Duration (år)	1,74	1,74	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	45,0%	42,4%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	17,8%	15,3%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 350	10 096	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för oktober 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 30 november 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 2006. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor).

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 0,15 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 252,9 mnr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 376,6 mnr. Räntekänsligheten är därmed 123,7 mnr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
nov-22	1,20
dec-22	1,31
jan-23	1,34
feb-23	2,05
mar-23	2,11
apr-23	2,13
maj-23	2,35
jun-23	2,36
jul-23	2,38
aug-23	2,42
sep-23	2,43
okt-23	2,44
nov-23	2,51
dec-23	2,52
jan-24	2,53
feb-24	2,51
mar-24	2,51
apr-24	2,58
maj-24	2,59
jun-24	2,60
jul-24	2,72
aug-24	2,85
sep-24	2,85
okt-24	2,85
nov-24	2,84
dec-24	2,85
jan-25	2,88
feb-25	2,86
mar-25	2,91
apr-25	2,92
maj-25	2,94
jun-25	2,97
jul-25	3,15
aug-25	3,18
sep-25	3,18
okt-25	3,18

Sammanfattning

Fortsatt stark amerikansk arbetsmarknad med god jobbtillväxt och den lägsta arbetslösheten på 50 år.

USA håller mellanårsval till kongressen i november.

Det kinesiska kommunistpartiet har hållit sin 20e kongress i oktober.

ECB höjde åter styrräntan i oktober och inflationen är fortsatt hög.

Liz Truss avgick som premiärminister för Storbritannien efter endast 45 dagar på posten.

Europeiska naturgaslager är fulla. Frågan är om det räcker om vintern blir kall.

Sverige har fått en ny regering som möter utmaningar, inte minst ekonomiska. Konjunkturinstitutets barometerindikator föll ytterligare i oktober och inflationen är fortsatt hög.

Internationellt

Den amerikanska arbetsmarknaden fortsätter att visa styrka och i september skapades 263 000 nya jobb utanför jordbrukssektorn. Arbetslösheten noterades till 3,5 procent vilket var något lägre än väntat och tangerar därmed den lägsta noteringen för arbetslösheten på 50 år.

Den 8e november håller USA ett så kallat mellanårsval till kongressen. Valet innebär att samtliga platser i representanthuset samt ca en tredjedel av platserna i senaten ska väljas på nytt. Demokraterna, som för närvarande innehar majoritet både i senaten och i representanthuset, ser enligt opinionsmätningarna ut att förlora sin majoritet i representanthuset medan striden om senaten ser ut att bli mycket jämn.

I oktober höll det kinesiska kommunistpartiet sin 20e partikongress. Kongressen, som äger rum vart 5e år, utser kommunistpartiets ständiga utskott som består av sju personer där presidenten ingår. Resultatet av kongressen blev, enligt många bedömare, att den sittande presidenten Xi Jinping stärkte sin position genom att ett antal nya ansikten valdes in bland de övriga sex medlemmarna i det ständiga utskottet. Kina står inför ett antal stora utmaningar som behöver adresseras. Ungdomsarbetslösheten hög (20 procent i ålderssegmentet 16-24 år), fastighetssektorn är under press med

minskad efterfrågan och fallande priser som följd samt att nolltoleransen mot Covid 19 fortsätter att väga tungt på den kinesiska ekonomin genom återkommande nedstängningar som dämpar den ekonomiska aktiviteten.

ECB höjde styrräntan med 0,75 procentenheter vid sitt möte i oktober vilket var i linje med marknadens förväntningar. Samtidigt var ECBs ordförande Christine Lagarde något mjukare i sin kommunikation rörande storleken på kommande höjningar. Samtidigt noterades inflationen för eurozonen till 10,7 procent i oktober, främst drivet av högre energipriser

Liz Truss blev med sina 45 dagar på posten historisk som den premiärminister som innehaft posten under kortast tid i Storbritanniens historia. Bakgrunden till Truss avgång var de kraftiga marknadsreaktionerna på den ”mini-budget” som den brittiska regeringen presenterade i slutet av september. Budgeten innehöll bl.a. stora skattesänkningar i syfte att stimulera tillväxt i den brittiska ekonomin. I kölvattnet av att budgeten presenterades så föll pundet till den lägsta nivån mot US-dollar någonsin och räntorna på brittiska statsobligationer steg kraftigt vilket tvingade den brittiska centralbanken att agera genom utökade stödköp samt ytterligare åtgärder för att säkerställa likviditeten i marknaden. Liz Truss efterträds på posten som premiärminister av Rishi Sunak, tidigare finansminister i den Boris Johnson-ledda regeringen.

Europeiska naturgas-lager är i princip fulla inför vintern vilket, tillsammans med

ovanligt varmt väder, har bidragit till att terminspriserna har fallit tillbaka till en nivå strax över 120 euro per megawattimme per slutet av oktober. Detta kan jämföras med ett pris på ca 340 euro per kilowattimme i augusti. Mycket arbete kvarstår för EU om man vill göra sig oberoende av ryska gasleveranser på lång sikt och även på kort sikt finns stora osäkerheter. Nuvarande lagernivåer motsvarar historiskt ca 90 procent av vinterkonsumtionen och skulle årets vinter bli extra kall så ökar också underskottet.

Sverige

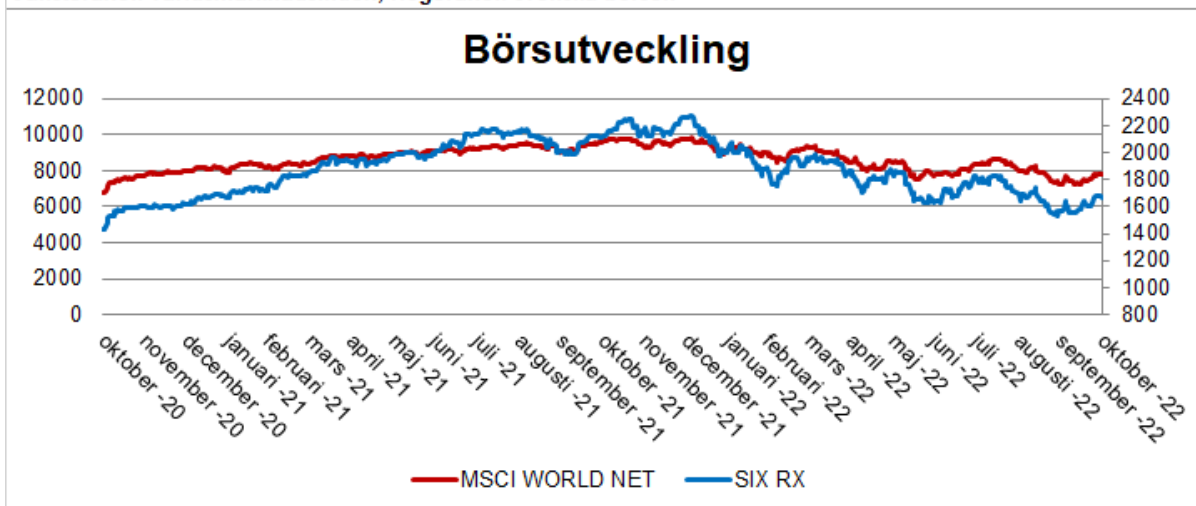
Sverige har fått en ny regering. Efter förhandlingar nåddes slutligen en överenskommelse mellan KD, L, M och SD som innebär en regeringsbildning bestående av de tre förstnämnda partierna och med stöd av SD.

Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer föll med ytterligare 6,2 enheter i oktober från 90,8 till 84,6 där ett värde under 100 indikerar en krympande ekonomisk aktivitet. Samtliga sektorer uppvisade försämrade utsikter men fallet drevs främst av detaljhandeln och tjänstesektorn.

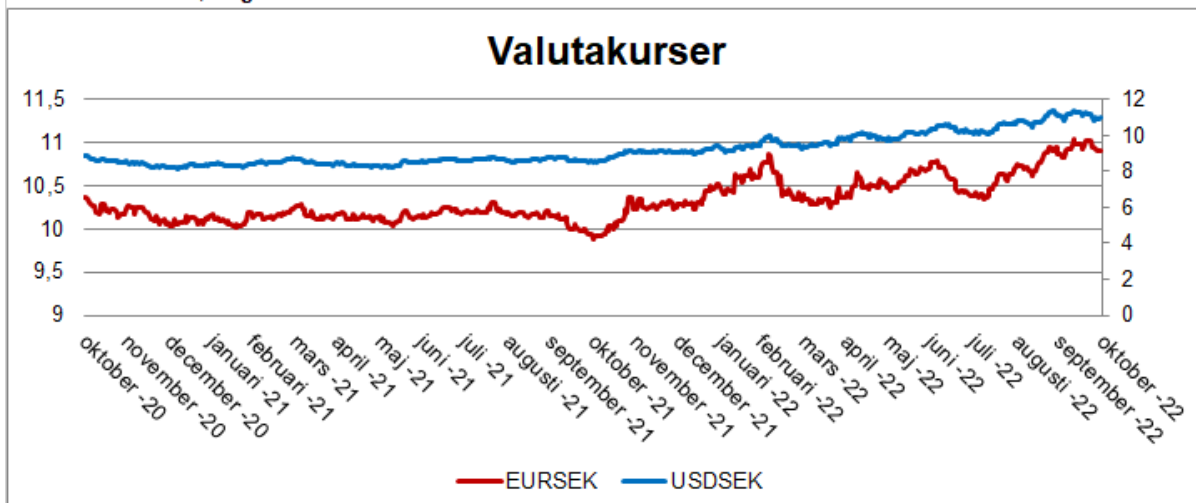
Den svenska inflationen (mätt som KPIF) noterades till 9,7 procent i september vilket överträffade förväntningarna med ca 0,3 procentenheter.

Den svenska börsen steg med 6,4 % procent inklusive utdelningar under oktober. Hittills i år har börsen minskat med -26 %. Per den sista oktober kostade en euro 10,91 kr och en US-dollar 11,04 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

