

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2022

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

Bolagets skuld

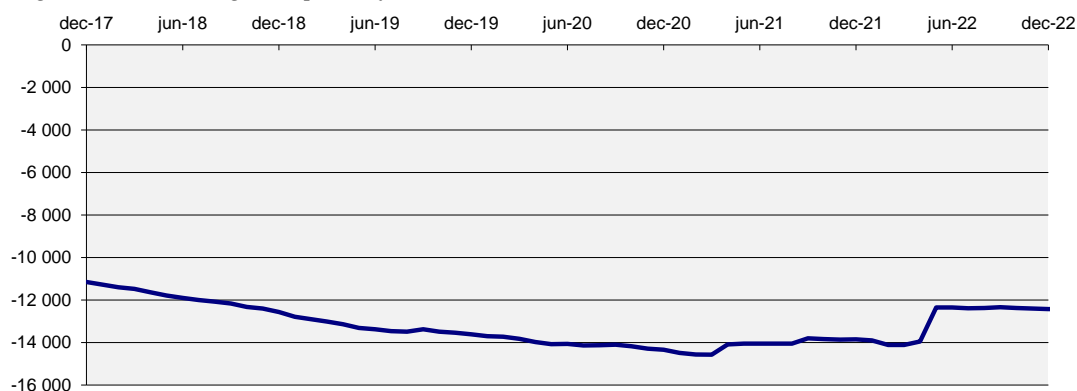
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 430 mnkr. Totalt är det en ökning med 32 mnkr sedan förra månaden, 74,9% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,3%.

Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-12-31	2022-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 430	12 398	16 600,0	74,9%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 431	12 399		

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.

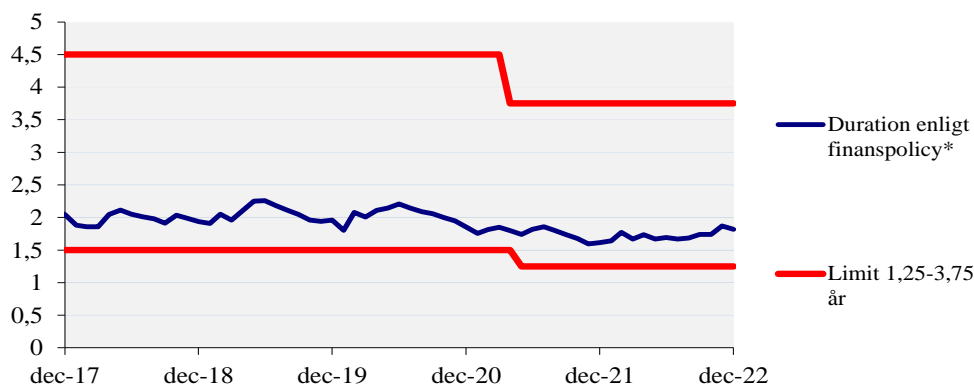
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 18 maj 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från och med beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2022-12-31	2022-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	66 850	66 499	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	65 829	65 079	
Duration (år)	1,82	1,87	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	41,8%	41,1%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	15,4%	14,9%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 655	10 405	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för december 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 januari 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

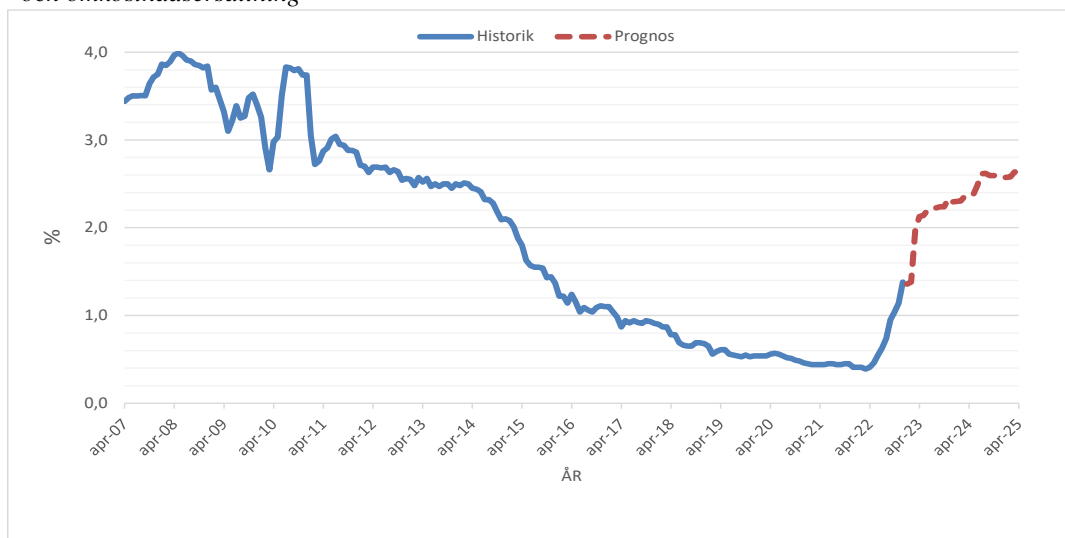


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 0,15 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 267,6 mnr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 391,9 mnr. Räntekänsligheten är därmed 124,3 mnr.

Tabell 3: Räntepåslag för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jan-23	1,54
feb-23	1,63
mar-23	1,54
apr-23	2,13
maj-23	2,29
jun-23	2,30
jul-23	2,36
aug-23	2,37
sep-23	2,39
okt-23	2,40
nov-23	2,40
dec-23	2,49
jan-24	2,45
feb-24	2,46
mar-24	2,46
apr-24	2,52
maj-24	2,53
jun-24	2,53
jul-24	2,64
aug-24	2,77
sep-24	2,78
okt-24	2,75
nov-24	2,75
dec-24	2,76
jan-25	2,73
feb-25	2,73
mar-25	2,74
apr-25	2,79
maj-25	2,80
jun-25	2,82
jul-25	2,91
aug-25	3,02
sep-25	3,04
okt-25	3,04
nov-25	3,04
dec-25	3,04

Marknadskommentarer per 2022-12-31

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken höjde åter styrräntan i december och följer noga utvecklingen på den amerikanska arbetsmarknaden.

De kinesiska Covid-restriktionerna rullas tillbaka med stor smittspridning och konsekvenser för den kinesiska tillverkningsindustrin som följd.

EU har nått en överenskommelse om att sätta ett pristak på rysk olja.

ECB höjde styr-räntan och signalerade fortsatta krafttag mot inflationen vid sitt möte i december.

Den europeiska gas-krisen ser hittills ut att utebli tack vare välfyllda lager och ökad import av LNG (naturgas i flytande form).

Den svenska inflationen fortsätter uppåt om än i något lägre takt än vad marknadens aktörer väntat sig.

Svensk BNP steg under tredje kvartalet, men konsumtionen har planat ut.

Internationellt

Ett turbulent 2022 med stigande räntor och fallande aktiemarknader är till ända. Den statliga amerikanska 10-årsräntan har stigit med nästan 2,4 procentenheter under året

samtidigt som börser (S&P 500) har fallit med närmare 19,5 procent.

Den amerikanska centralbanken (FED) höjde styrräntan med 0,5 procentenheter till 4,5 procent vid sitt möte i mitten av december. FED har nu höjt räntan med totalt 4,25 procentenheter under året. FED:s ordförande Jerome Powell lyfte utvecklingen på den amerikanska arbetsmarknaden som central för centralbankens kommande räntepolitik. En hög löneökningstakt som inte motiveras av motsvarande ökning i produktivitet kommer att innebära fortsatta räntehöjningar från FED och centralbankens syn på inflationsriskerna är nu något mer negativ än marknadens.

Samtidigt var inflationssiffran för november lägre än vad marknaden förväntat sig. Kärninflationen steg med 0,2 procentenheter på månadsbasis och uppgår nu till 6,0 procent på helårsbasis.

G-7 länderna kom i september överens om att sätta ett pris-tak på rysk olja och i början av december nådde EU-länderna en överenskommelse om ett tak på 60 USD per fat. Taket ska ses över regelbundet men vara minst 5 % under det genomsnittliga marknadspriset. Syftet är att begränsa den ryska statens vinster från råvaruproduktion.

Oljepriset pressas även av eskalerande smittspridning av Covid 19 i Kina. Sedan Kina beslutat att rulla tillbaka en stor del

av landets covid-relaterade restriktioner har smittspridningen tagit fart och bedömare uppskattar att det totala antalet smittade kan uppgå till ca 19 miljoner i december. Smittspridningen har fått genomslag i fallande aktivitet i den kinesiska tillverkningsindustrin under december och sjukfrånvaron riskerar att skapa ett tillfälligt arbetskraftsunderskott och störningar i leverantörskedjorna. I det längre perspektivet är dock slopandet av restriktioner en anledning till optimism för den kinesiska ekonomin som har drabbats hårt av landets kraftiga restriktioner och tillfälliga nedstängningar.

Europa

ECB höjde styrräntan med 0,5 procentenheter till 2 procent vid sitt möte i mitten av december. ECB-ordföranden Christine Lagarde indikerade också att höjningstakten sannolikt kommer att bestå, åtminstone till februarimötet. Budskapet var mer hög-aktigt än väntat och marknadsreaktionen på beslutet blev stigande räntor.

De europeiska naturgas-lagren var i slutet av december fyllda till över 80 procent, vilket är 10 procent över det historiska 5-åriga genomsnittet. Kontinenten har även sett en ökning i importen av LNG (naturgas i flytande form) bland annat tack vare att specialkonstruerade flytande hamnar som möjliggör mottagandet av LNG har konstruerats på rekordtid i flera länder, bl.a. Tyskland. Väderprognoserna för den kommande månaden pekar dessutom på mildare väder, vilket innebär lägre efterfrågan på uppvärmning.

Sammantaget har detta har fått priset på naturgas att falla tillbaka till de nivåer som rådde innan Ukraina-kriget bröt ut. I slutet av december kostade en megawattimme ca 77 euro vilket var det lägsta priset på 10 månader.

Sverige

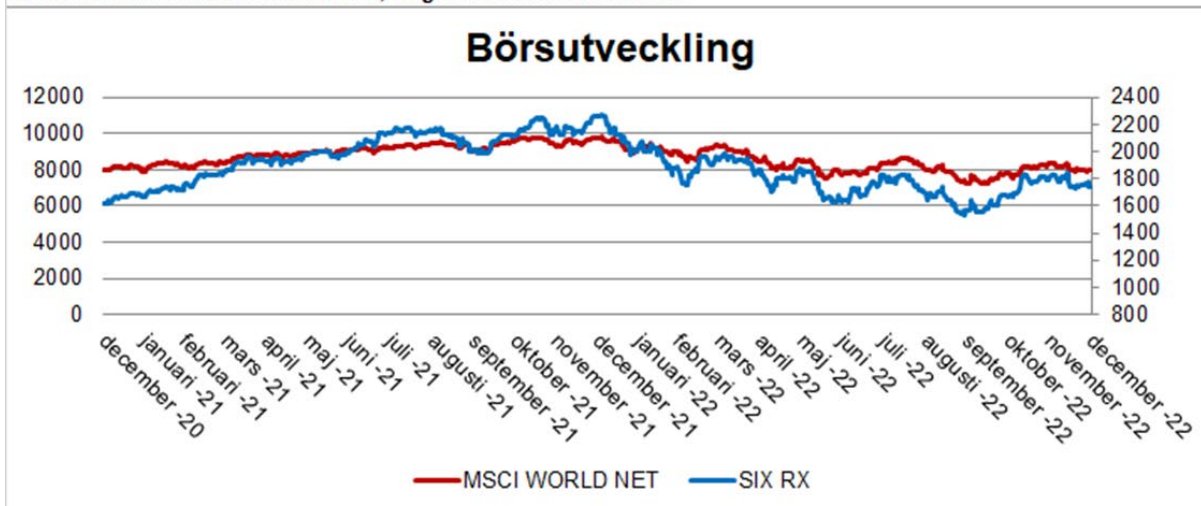
Inflationen (mätt som KPIF) noterades till 9,5 procent i årstakt för november. Noteringen var högre än Riksbankens prognos, men något lägre än marknadens konsensus-prognos.

Tillväxten i svensk BNP (+0,6 procentenheter under tredje kvartalet) drevs främst av investeringar och lageruppbyggnad. Nettoexporten bidrog negativt medan konsumtionen stod stilla.

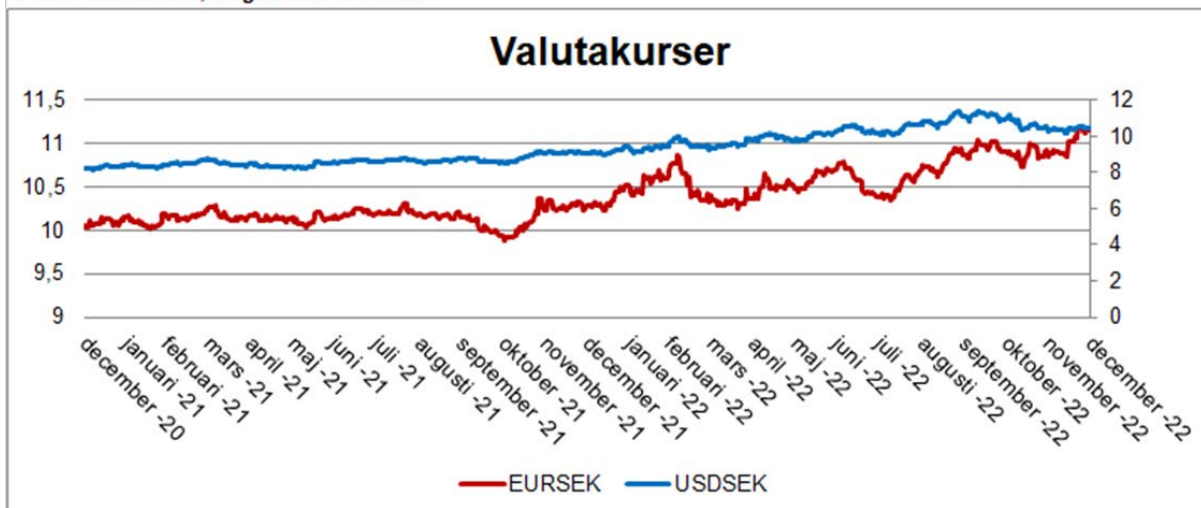
Ränteuppgången under året har varit påtaglig även i Sverige och den statliga 10-årsräntan har stigit med 2,16 procentenheter under 2022, från 0,22 procent i slutet av 2021 till 2,38 procent i slutet av 2022. Den svenska börsern (OMXSPI) har fallit med 2,7 procent under december och är ned 24,5 procent för helåret 2022 exklusive utdelning.

Den svenska kronans utveckling under året har varit svag och kronan har fallit med 8,4 procent mot euron under året. En euro kostade i slutet av december 11,2 kronor. Detta är en historiskt svag nivå för kronan, vilket i viss mån har blåst liv i debatten om när Sverige bör gå med i eurogemenskapen. En US-dollar kostade i slutet av december 10,4 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

