

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

juli 2021

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

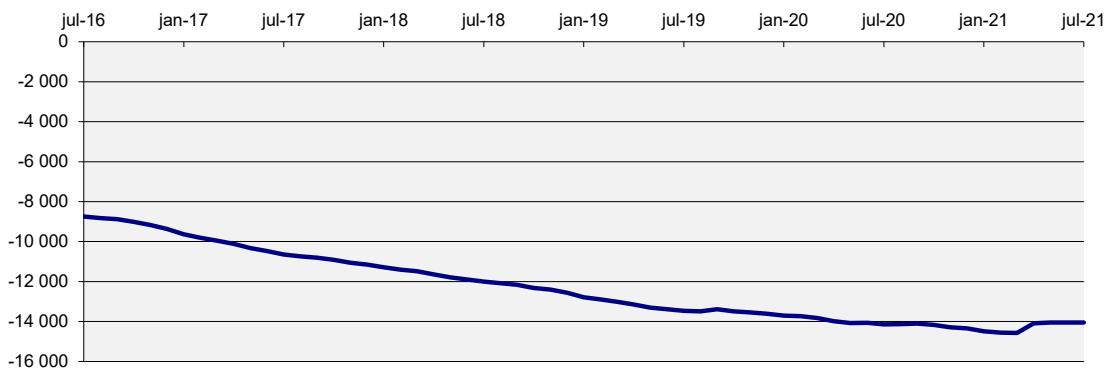
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 14 057 mnkr. Totalt är det en ökning med 8 mnkr sedan förra månaden, 84,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,71%. Stadens borgensåtagande var 0 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2021-07-31	2021-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	14 057	14 049	16 600,0	84,7%
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	14 057	14 049		

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 30 november 2020 trädde i kraft den 1 december 2020. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 23 juni 2021 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2021-07-31	2021-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	66 460	65 887	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	66 445	65 871	
Duration (år)	1,86	1,82	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	47,1%	47,9%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	24,2%	24,7%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 346	8 920	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för juli 2021 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 25 augusti 2021. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

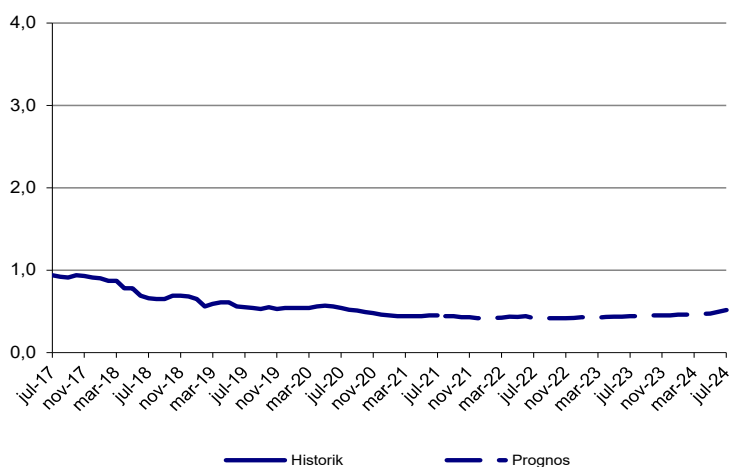


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 2016. 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 0,14 till 0,26 procent med en viktad medianmarginal på 0,21 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 97,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 237,8 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 140,5 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
aug-21	0,71
sep-21	0,70
okt-21	0,70
nov-21	0,69
dec-21	0,69
jan-22	0,68
feb-22	0,68
mar-22	0,68
apr-22	0,68
maj-22	0,70
jun-22	0,69
jul-22	0,70
aug-22	0,68
sep-22	0,68
okt-22	0,68
nov-22	0,68
dec-22	0,68
jan-23	0,68
feb-23	0,69
mar-23	0,68
apr-23	0,68
maj-23	0,69
jun-23	0,69
jul-23	0,70
aug-23	0,70
sep-23	0,70
okt-23	0,70
nov-23	0,71
dec-23	0,71
jan-24	0,71
feb-24	0,72
mar-24	0,72
apr-24	0,72
maj-24	0,73
jun-24	0,73
jul-24	0,75

Sammanfattning

Oförändrad ränta från den amerikanska centralbanken trots fortsatt hög inflation.

OPEC når överenskommelse om produktionsökning.

ECB inför nytt inflationsmål.

Storbritannien lyfter samtliga restriktioner.

Historisk händelse när svensk statsminister för första gången förlorade misstroendeomröstning.

Mycket stark svensk BNP-siffra för andra kvartalet.

Riksbanken spår nollränta fram till 2024.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken (Fed) lämnade räntan oförändrad i spannet 0-0,25 procent vid sitt möte i slutet på juli. Fed konstaterade att tillväxtutsikterna är positiva, men upprepade att ingen räntejustering kommer att ske förrän en varaktig förbättring kan skönjas på den amerikanska

arbetsmarknaden samt att coronaviruset alljämt utgör en risk för den fortsatta återhämtningen i amerikansk ekonomi. Antalet nyskapade jobb uppgick till 850 000 i juni, vilket var något bättre än förväntat, men samtidigt steg den amerikanska arbetslösheten från 5,6 till 5,9 procent.

Den höga amerikanska inflationen (5,4 procent i juni), som fortsatt bedöms som tillfällig, kan delvis förklaras av pandemirelaterade effekter så som brist på arbetskraft och insatsvaror. Lättnader i restriktioner har inneburit en ökad efterfrågan på bilar, vilket drivit upp priserna på den amerikanska begagnatmarknaden och därmed fått konsumenter att i högre utsträckning välja att köpa nya bilar. Ett underskott i tillgången på datorchip, en insatsvara i allt från smarta telefoner till bilar, har dock hämmat produktionstakten av nya bilar, vilket i sin tur ytterligare har drivit upp priserna på andrahandsmarknaden. Den årliga prisökningen på begagnade bilar uppgår till hela 45 procent, vilket alltså även påverkat den amerikanska inflationstakten som helhet.

Opec inklusive Ryssland misslyckades i slutet på juni att komma överens om en

utökad oljeproduktion. Anledningen är främst att Förenade Arabemiraten krävt en högre produktionskvot. I mitten på juli nådde man dock en överenskommelse som innebär en ökad produktionstakt om 400 000 fat olja om dagen mellan augusti 2021 och december 2022.

ECB ersätter sitt inflationsmål om "nära men under 2 %" med ett nytt mål om 2 % men där möjligheten finns att vid behov låta inflationen överstiga 2 % under kortare perioder. Förhoppningen är att det nya målet ska innebära en större tydighet avseende penningpolitiken.

Den 19 juli lyfte Storbritannien de sista kvarvarande Corona-restriktionerna. Dagen har tidigare blivit benämnd "Freedom Day". De avskaffade restriktionerna kommer dock under en period av ökad smittspridning på grund av den smittsamma "Delta-varianten" och experter har varnat för att sjukhusbeläggningen kan komma att öka substantiellt under de kommande veckorna. 68 procent av den vuxna befolkningen i Storbritannien har fått dubbel dos vaccin.

Sverige

I början av juli röstades statsminister Stefan Löfven ned i en misstroendeomröstning som utlysts av Sverigedemokraterna efter det att Vänsterpartiet förklarat att man saknar förtroende för statsministern. Bakgrunden var ett försök från regeringen att reformera

hyressättningen på nybyggda lägenheter och införa marknadshyror.

Misstroendeförklaringen, som stöddes av V, SD, M och KD innebär att en svensk statsminister för första gången i historien fällt i en misstroendeomröstning.

Riksdagen tillät dock därefter Löfven att åter bilda regering utan några förändringar på ministerposterna.

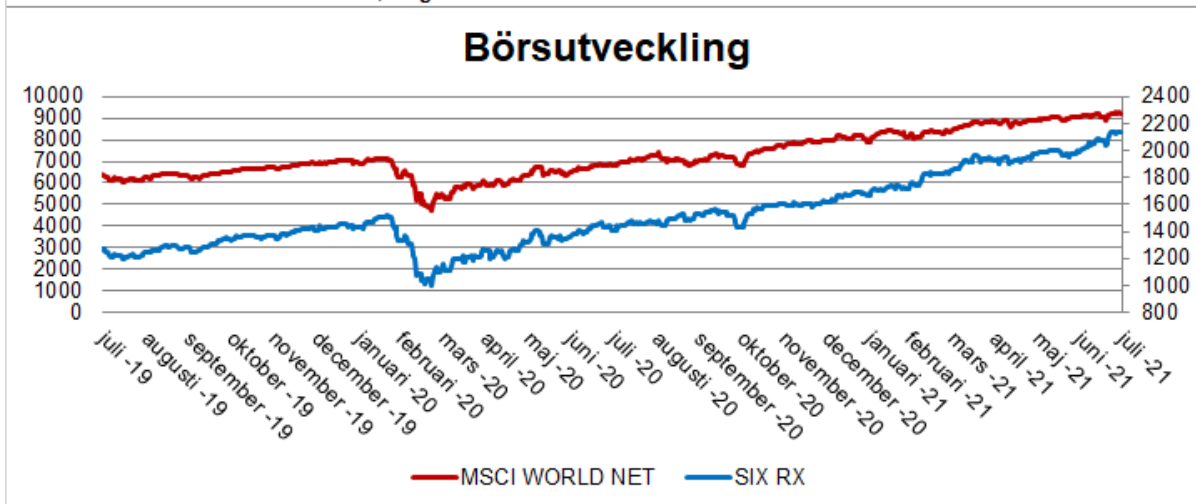
Andra kvartalet bjöd på en historiskt stark svensk BNP-tillväxt. BNP steg med 10 procent på årsbasis drivet främst av varuexport och industriproduktion medan hushållens konsumtion och servicesektorn fortsatt är under de nivåer där de befann sig före pandemin.

I Riksbankens protokoll från det senaste penningpolitiska mötet (30:e juni) framgår att reporäntan lämnas orörd på 0 procent och väntas vara kvar på den nivån under den kommande treårsperioden. Direktionen poängterade att det kan dröja innan inflationen varaktigt når 2 procent på grund av osäkerheter rörande pandemins effekter samt stora variationer i energipriser. Direktionen la även till att om inflationen skulle riskera att varaktigt överstiga målet så kan en mindre expansiv penningpolitik bli aktuell.

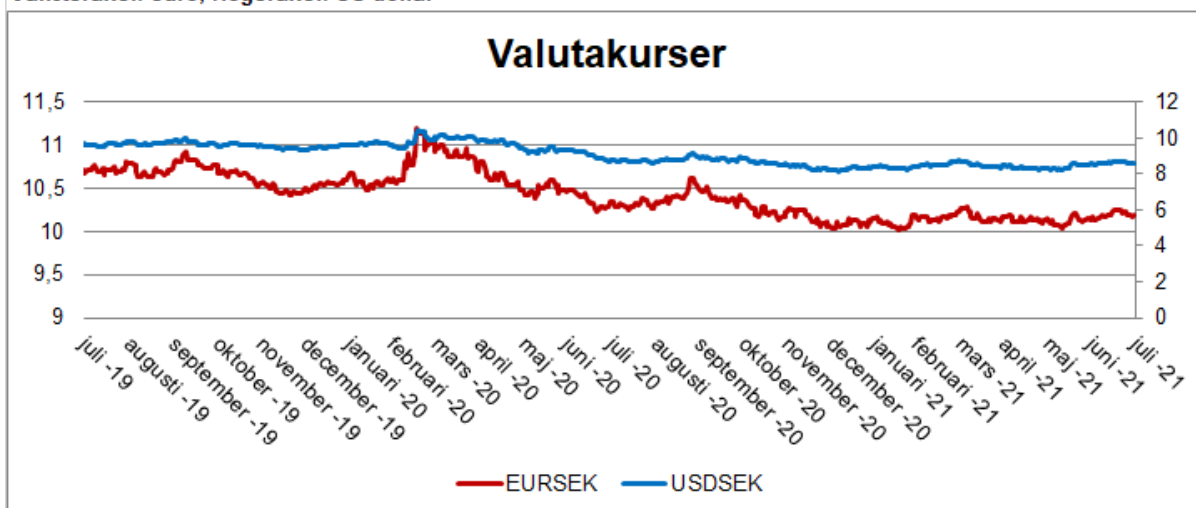
Arbetslösheten uppgick till 10,3 (9,8) procent i juni och inflationen mätt som KPIF uppgick till 1,6 (2,1) procent.

Den svenska börsen har ökat med 32 procent inklusive utdelningar sedan årsskiftet. I slutet av juli kostade en euro 10,2 (10,1) kr och en US-dollar 8,6 (8,5) kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

