

Handläggare: Carl Henrik Gratte
Telefon: 08-508 370 53

Till styrelsen

Finansiell rapport april 2024

Ärendet

Bolagets låneskuld uppgick per april månad till 12 825 mnkr (oförändrad jämfört med föregående månad). Räntan uppgick till 2,72 % (2,71). Löptiden uppgick till 1,99 år (1,85).

Alla bolag inom Stockholms stad har samma villkor och följer kommunkoncernens skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolaget har en portfölj med en löptid som är lika med kommunkoncernens.

Grafen för snittränteprognos inkluderar ett osäkerhetsintervall.

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2024

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

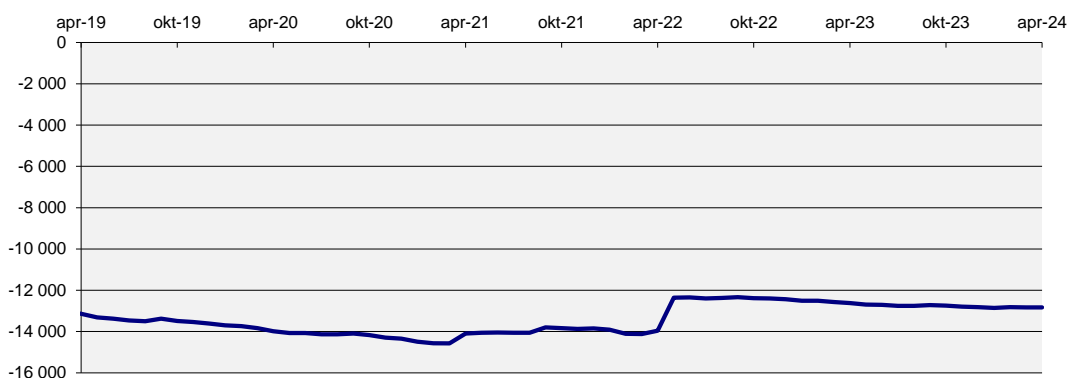
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 825 mnkr. Totalt är det en ökning med 0 mnkr sedan förra månaden, 92,9% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,72%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-04-30	2024-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 825	12 825	13 800,0	92,9%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 826	12 826		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

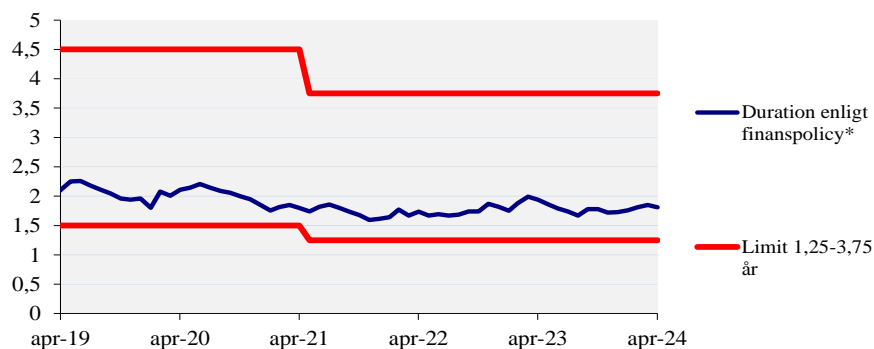
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 27 november 2023 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 17 januari 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2024-04-30	2024-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	83 669	75 699	max 90 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	73 630	73 320	
Duration (år)	1,99	1,85	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	35,8%	41,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,4%	19,0%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	23 026	14 866	min 8 000

* Finansiell månadsrapport för april 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 29 maj 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

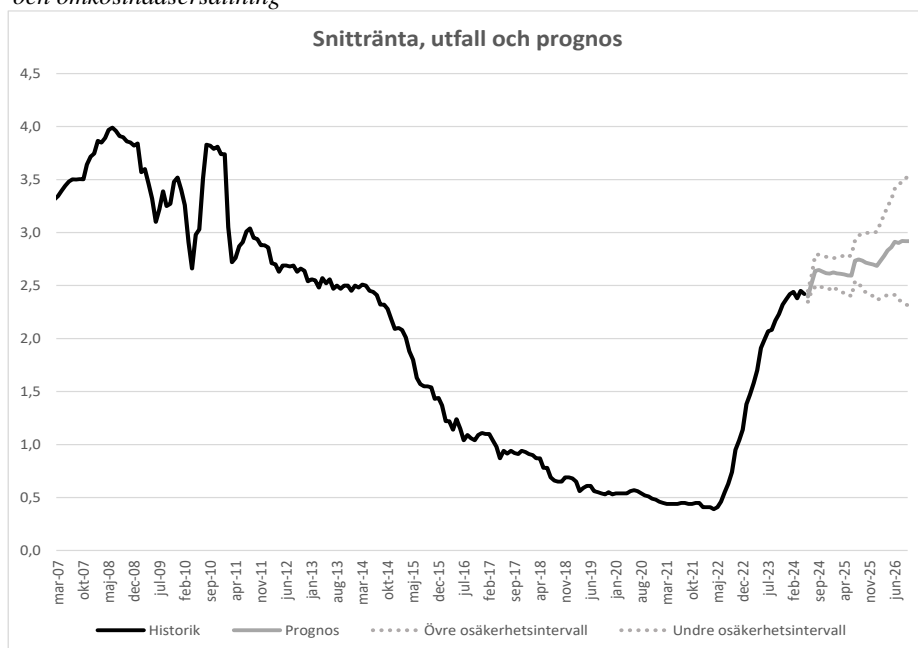


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik samt en prognos inklusive osäkerhetsintervall för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden. 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



* Baserat på historiska utfall är sannolikheten 70% att framtida räntenivåer befinner sig inom de streckade linjerna

Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis.

Nivåer uppdaterades den 1 januari 2024 och gäller till den 30 juni 2024.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,27 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 365,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 493,6 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 128,3 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
maj-24	2,69
jun-24	2,67
jul-24	2,79
aug-24	2,91
sep-24	2,92
okt-24	2,90
nov-24	2,89
dec-24	2,88
jan-25	2,89
feb-25	2,88
mar-25	2,88
apr-25	2,88
maj-25	2,87
jun-25	2,86
jul-25	3,01
aug-25	3,02
sep-25	3,00
okt-25	2,99
nov-25	2,98
dec-25	2,97
jan-26	2,96
feb-26	3,00
mar-26	3,05
apr-26	3,10
maj-26	3,13
jun-26	3,18
jul-26	3,17
aug-26	3,19
sep-26	3,19
okt-26	3,19
nov-26	3,19
dec-26	3,19
jan-27	3,19
feb-27	3,21
mar-27	3,21
apr-27	3,24

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken lämnar räntan orörd även om den amerikanska arbetsmarknaden nu uppvisar tecken på en avkylning.

Inflationstakten i eurozonen fortsätter att närma sig målet om 2 procent och förväntningarna på en räntesänkning från ECB har stigit. Marknaden väntar sig nu en första räntesänkning vid mötet i juni.

Tillväxten i eurozonen var åter positiv under första kvartalet 2024 och en kortare recession läggs därmed till handlingarna.

Den engelska centralbanken, BoE, lämnade räntan oförändrad vid sitt möte i maj. Detta för att försäkra sig om att inflationen varaktigt rör sig mot målet om 2 procent.

Riksbanken genomförde sin första räntesänkning sedan 2016 vid sitt möte i maj.

Den svenska bostadsmarknaden uppvisar tydliga tecken på återhämtning och tillväxttakten i bankernas utlåning till hushållen stiger igen, om än från låga nivåer.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken, FED, lämnade styrräntan orörd i intervallet 5,25 - 5,50 procent vid sitt möte i maj. Tonen från FED-ordförande Jerome Powell var något mer pessimistisk än den varit efter de senaste

mötena. Han framhöll att den amerikanska inflationen inte rört sig i riktning mot målet om 2 procent under de senaste månaderna. Snarare tycks inflationen ha etablerat sig på en nivå en bit över 2-procentsmålet. I mars uppgick inflationen (PCE) till 2,7 procent, vilket var en ökning med 0,2 procentenheter jämfört med februarisiffran. FEDs favorit-mått på inflationen (kärn-PCE) som rensar bort livsmedels- och energipriser då dessa tenderar att vara mer volatila än övriga priser och därför kan störa bilden av den mer övergripande pristrenden i ekonomin, har under flera månader i rad uppgått till strax under 3 procent (2,8 procent i mars). Ett par dagar efter räntemötet kom ny arbetsmarknadsstatistik som visade på en viss avkylning på den amerikanska arbetsmarknaden. Antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn uppgick till 175 000 i mars, vilket var en bit under förväntningarna och den lägsta siffran på ett halvår. Samtidigt föll löneökningstakten under 4 procent för första gången på närmare tre år och arbetslösheten klättrade från 3,8 till 3,9 procent. Sammantaget innebar detta att marknaden nu prisar in två räntesänkningar från FED under 2024 med start i höst.

Europa

Den europeiska inflationen (HICP) var oförändrad i april (2,4 procent) jämfört med mars-siffran medan inflationen justerat för mer volatila mat- och energipriser föll med 0,2 procentenheter till 2,7 procent. Utfallet var något bättre än väntat. Detsamma gäller

tillväxten i eurozonen som landade på 0,3 procent för det första kvartalet 2024.

Detta innebär att eurozonen som helhet nu officiellt har lämnat föregående års recession bakom sig. Bilden inom eurozonen är dock splittrad. Tillväxten drivs till stor del av Spanien och Italien, där turistnäringen åter börjat få upp farten efter Corona-pandemin, medan Tysklands ekonomi står och stampar. Den tyska ekonomin har knappt vuxit alls sedan 2020.

Den europeiska centralbanken, ECB, som lämnade styrräntan oförändrad på 4 procent vid sitt möte i april men ekonomiska data har sedan dess stärkt bilden av att ECB kan komma att sänka räntan. Marknaden prissätter för närvarande över 90 procents sannolikhet för en räntesänkning i samband med ECBs möte i juni.

Även Storbritannien lämnade en kortare recession bakom sig och uppvisade positiv tillväxt under första kvartalet 2024 (0,6 procent). Storbritannien brottas dock med fortsatt hög inflation (3,2 procent i mars) och IMF spår fortsatt svag tillväxt för Storbritannien (0,5 procent) under 2024. Den engelska centralbanken (BoE) valde att lämna styrräntan oförändrad på 5,25 procent vid sitt möte i maj.

Sverige

Riksbanken sänkte styrräntan med 0,25 procentenheter till 3,75 procent vid sitt möte i början av maj. Detta var den första sänkningen sedan 2016 då Riksbanken sänkte räntan från -0,35 procent till -0,5 procent. Räntesänkningen kom inte som någon överraskning och inför beslutet prissade marknaden in hela 80 procents sannolikhet

för en sänkning. Sedan inflationen (mätt som KPIF) toppade på 10,2 procent i december 2022 har den på 15 månader fallit med 8 procentenheter till 2,2 procent i mars 2024. Kort efter räntebeslutet meddelade flera svenska banker att de sänker den rörliga bolåneräntan. Enligt Svensk Mäklarstatistik har de svenska bostadspriserna återhämtat sig något sedan botten i december 2022 och priserna på bostadsrätter för riket som helhet har stigit med 7 procent sedan slutet av 2022. Motsvarande ökning för Stockholms stad är 9 procent. Återhämtningen för villapriserna har gått långsammare med en ökning om 2 procent för motsvarande period, både för riket som helhet och för Stockholms stad. Både bostadsrätter och villor har dock en bit kvar till toppnoteringarna i december 2022.

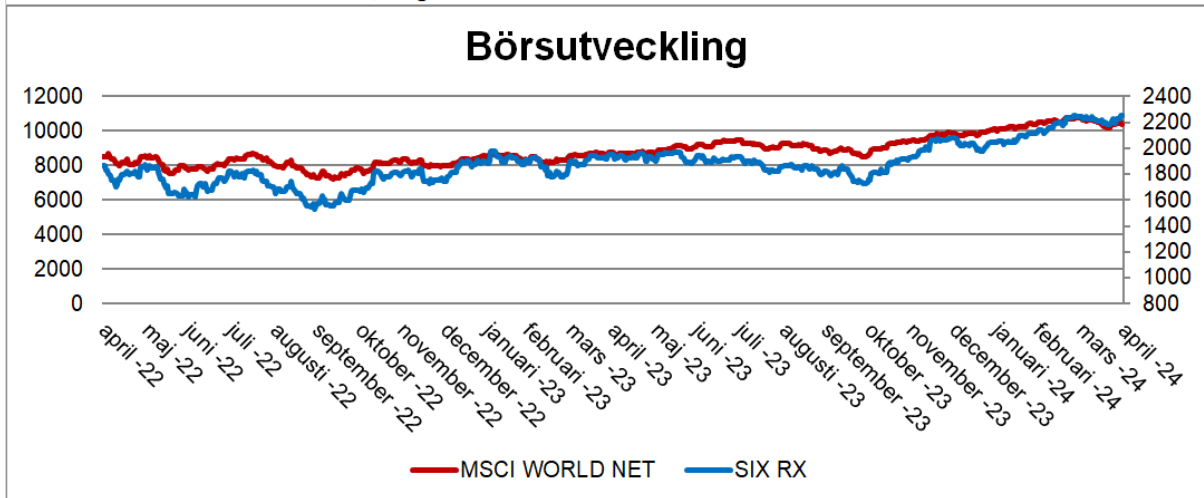
Bankernas utlåning till svenska hushåll steg för tredje månaden i rad och uppgången var 0,6 procent i mars. Ökningstakten är dock långt ifrån de nivåer som rådde innan inflation och räntor tog fart då den årliga ökningstakten översteg 6 procent

Den svenska kronan visade upp sina svagaste noteringar hittills för året under april. Kronan har försvagats med ca 1,3 procent mot euron under april och 3,4 procent mot US dollarn under månaden. Sedan årsskiftet har kronan tappat 4,9 procent mot euron och 9,4 procent mot US-dollar. En euro kostade 11,75 kronor i slutet av april och en dollar 11,02 kronor.

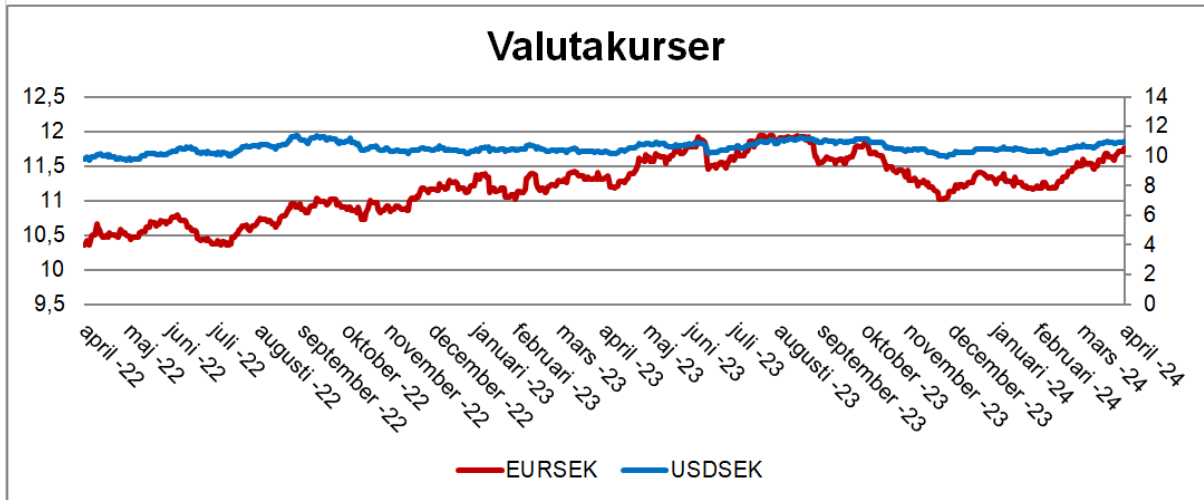
Det breda svenska börsindexet OMXSPI har fallit med 0,6 procent exklusive utdelning och är nu upp 6,1 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex föll med 3,7 procent i april men är upp 4,8 procent på helåret.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

