

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

oktober 2021

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

I enlighet med beslut av koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB den 14 december 2015 sker upplåningen för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Kulturhuset Stadsteatern sedan den 1 januari 2016 via Stockholms Stadshus AB.

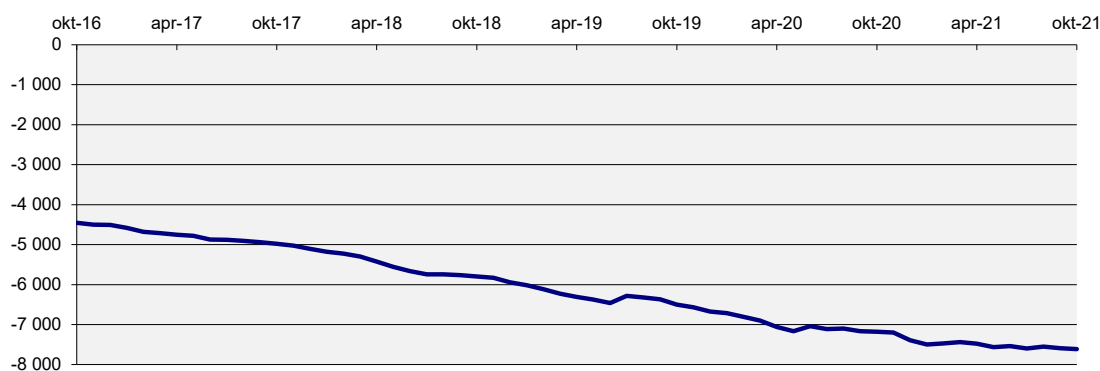
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 7 614 mnkr. Totalt är det en ökning med 21 mnkr sedan förra månaden, 86,5% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,6%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2021-10-31	2021-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	7 614	7 593	8 800,0	86,5%
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	7 616	7 595		

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.

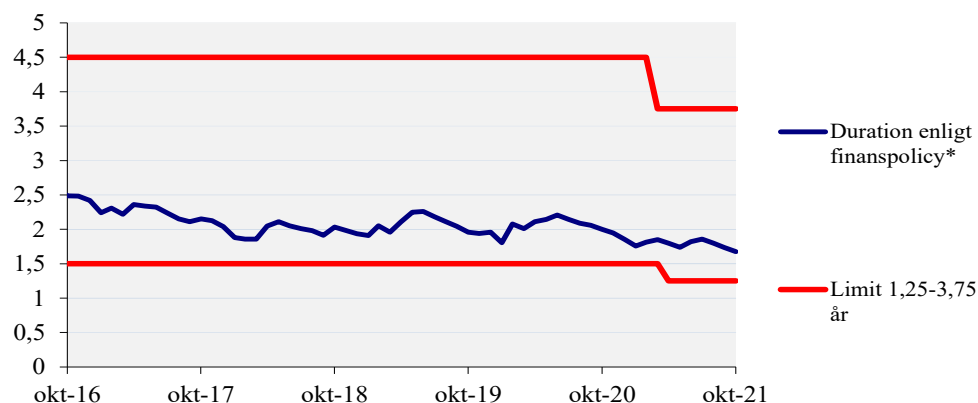
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 30 november 2020 trädde i kraft den 1 december 2020. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 23 juni 2021 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2021-10-31	2021-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	65 807	66 256	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	65 612	66 240	
Duration (år)	1,68	1,74	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	51,9%	51,6%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	28,8%	28,6%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 179	8 551	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för oktober 2021 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 24 november 2021. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

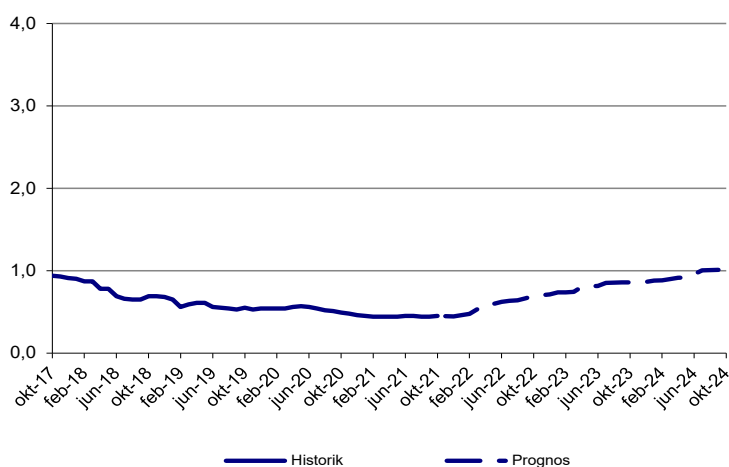


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 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 0,14 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 53,8 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 129,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 76,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
nov-21	0,61
dec-21	0,61
jan-22	0,60
feb-22	0,62
mar-22	0,64
apr-22	0,69
maj-22	0,75
jun-22	0,76
jul-22	0,78
aug-22	0,79
sep-22	0,80
okt-22	0,83
nov-22	0,86
dec-22	0,86
jan-23	0,87
feb-23	0,90
mar-23	0,90
apr-23	0,90
maj-23	0,96
jun-23	0,97
jul-23	0,97
aug-23	1,01
sep-23	1,02
okt-23	1,02
nov-23	1,02
dec-23	1,02
jan-24	1,02
feb-24	1,04
mar-24	1,04
apr-24	1,06
maj-24	1,07
jun-24	1,08
jul-24	1,12
aug-24	1,16
sep-24	1,17
okt-24	1,17

Sammanfattning

Den amerikanska inflationen tar fart när efterfrågan återhämtar sig efter pandemin och trots hög arbetslöshet stiger lönerna.

Den amerikanska centralbanken Federal Reserve spår minskade tillgångsköp men är inte beredd att höja räntan än.

Kinesisk produktion pressas av höga energipriser och minskad tillgång till kol.

OPEC ökar oljeproduktionen men i långsam takt, vilket har lett till högre oljepriser.

Den turkiska centralbanken sänker sin styrränta trots hög inflation.

ECB gjorde inga policyförändringar vid sitt möte i slutet av oktober.

Riksbanken tror på övergående inflationsuppgång och är oense med marknaden om tidpunkten för framtida räntehöjningar.

Internationellt

Den 5-åriga amerikanska jämviktsinflationen (skillnaden mellan nominella och reala statsobligationsräntor) översteg för första gången under sin 20-åriga historia tre procent vilket indikerar att marknaden väntar sig att den amerikanska inflationen i genomsnitt kommer att överstiga tre procent under de kommande 5 åren.

Det ökade inflationstrycket har ett flertal orsaker, men beror i mångt och mycket på att utbudet har svårt att följa med när efterfrågan tagit fart i och med att världen försöker återgå till en mer normal vardag efter pandemin. Trots en relativt hög arbetslöshet så råder det brist på arbetskraft i den amerikanska ekonomin. Detta indikerar att det är svårt för företag att hitta rätt kompetens. Problemet med miss-matchning på arbetsmarknaden återfinns inte uteslutande för tjänster som kräver längre utbildning utan slår även igenom i de mer lågavlönade segmenten av arbetsmarknaden. Löneökningstakten för de mer lågavlönade jobben har under de senaste månaderna varit på sin högsta nivå sedan finanskrisen. Till detta kan läggas höga energipriser som även det till viss del även de slår mot produktionskapaciteten.

Ordföranden för den amerikanska centralbanken (FED) Jerome Powell,

nämnde i en kommentar i slutet av månaden att det är dags för FED att minska sina månatliga tillgångsköp som för närvarande ligger på 120 miljarder dollar. Han menade också att den högre inflationstakten sannolikt är mer uthållig än vad man först trott, men att det ännu inte är aktuellt att höja räntan.

Den kinesiska tillväxten pressas från flera håll och inköpschefsindex för tillverkningsindustrin fortsatte ned i oktober och indexnivån uppgick till 49,2. En nivå under 50 tyder på inbromsning. Kina brottas med de största elförsörjningsproblemen på 10 år då väderrelaterade effekter har inneburit en ökad efterfrågan på kol som har varit svår att möta för producenterna. Detta bl.a. på grund av Kinas tuffare klimatmål samt att landet beslutat sig för att förbjuda import av australiensisk kol efter att Australien ställt sig bakom krav på en internationell utredning av Pekings hanterande av Covid-utbrottet i landet. Nyligen instruerade den Kinesiska ledningen sina största energibolag att säkerställa tillgång till kol för vintern ”till vilket pris som helst”.

OPEC+ (inkl. Ryssland) valde att dra ned oljeproduktionen i samband med att Covid-pandemin bröt ut. Sedan dess har efterfrågan hämtat sig och olje-lagren världen över har börjat sina. En effekt av detta har varit att oljepriset har stigit med 50 % under 2021. När Opec och Ryssland träffades i början av oktober meddelade man att man står fast vid sin plan om en gradvis ökning av produktionen och att endast 400 000 fat per dag kommer att adderas i november. Detta, i kombination med att amerikansk oljeproduktion lidit skada av en ovanligt kraftig orkan-säsong,

innebar att oljepriset såg sin högsta nivå på tre år och passerade 80 dollar fatet under månaden.

Trots en inflation på närmare 17 procent så sänkte den turkiska centralbanken styrräntan med 2 procentenheter vid sitt möte i mitten av oktober. Sänkningen som överraskade marknaden fick den turkiska liran att kraftigt försvagas mot den amerikanska dollarn. Under oktober har tre centralbanksledamöter tvingats lämna sina poster då de motsatt sig räntesänkningar och President Erdogans, något ovanliga, teori om att högre räntor leder till högre inflation.

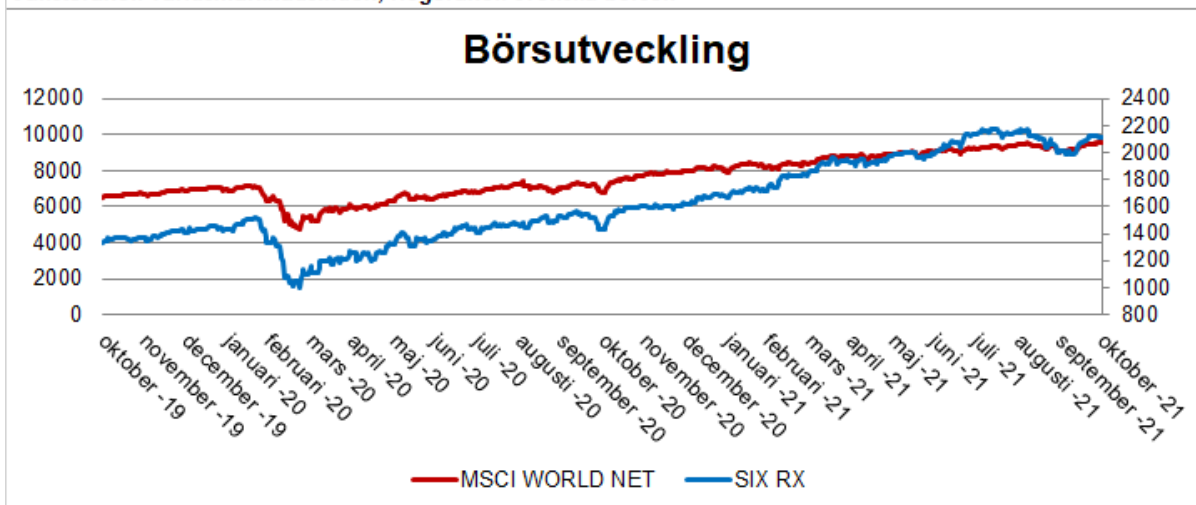
Europa

Den europeiska centralbanken, ECB, annonserade inga policyförändringar vid sitt möte i slutet av oktober och räntan är oförändrad. Centralbankschef Lagarde meddelade att nedtrappningen av tillgångsköp fortsätter och höll med sin motsvarighet i USA om att den högre inflationen ser ut att bli mer långlivad än vad som initialt förutspåddes.

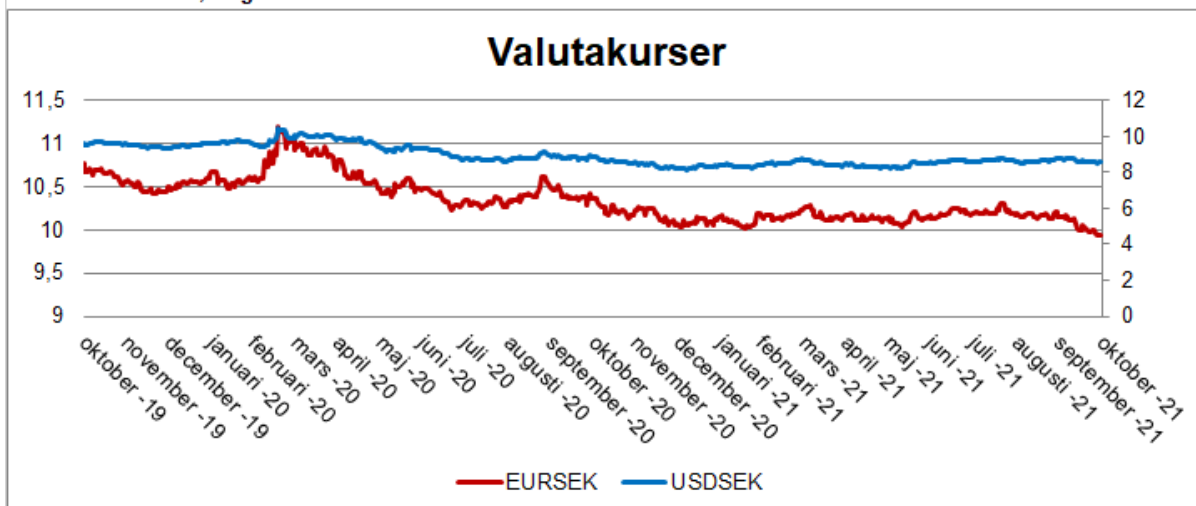
Sverige

Riksbanken håller fast vid att vid att den stigande inflationen är ett övergående fenomen och Riksbankens räntebana ligger kvar och inga höjningar indikeras innan Q3 2024. Trots detta prisar marknaden in en 50 % sannolikhet för en räntehöjning innan slutet av nästa år. Trots detta har den svenska börsen utvecklats starkt under oktober och stigit med 5,2 procent inklusive utdelning. Inflationen enligt KPIF uppgick i september till 2,8 procent och den säsongsutjämnade arbetslösheten till 8,8 procent.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

