

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

november 2022

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

Bolagets skuld

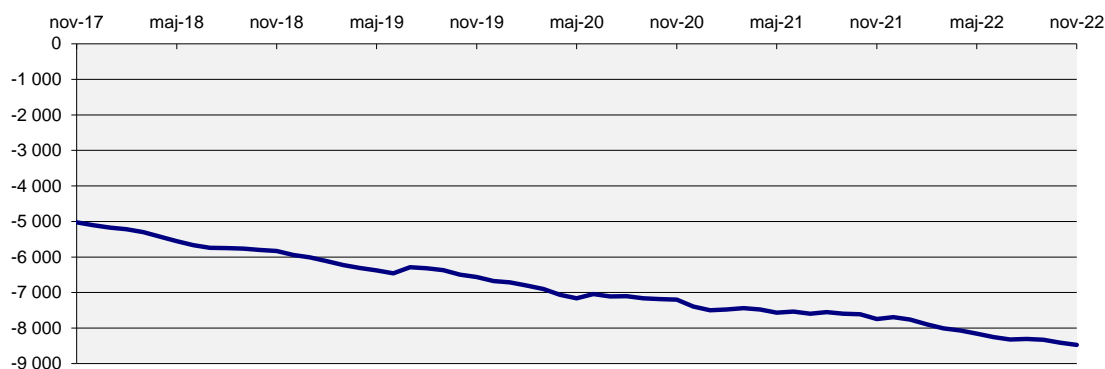
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 8 474 mnkr. Totalt är det en ökning med 61 mnkr sedan förra månaden, 93,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,19%.

Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-11-30	2022-10-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	8 474	8 413	9 100,0	93,1%
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	8 476	8 415		

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.

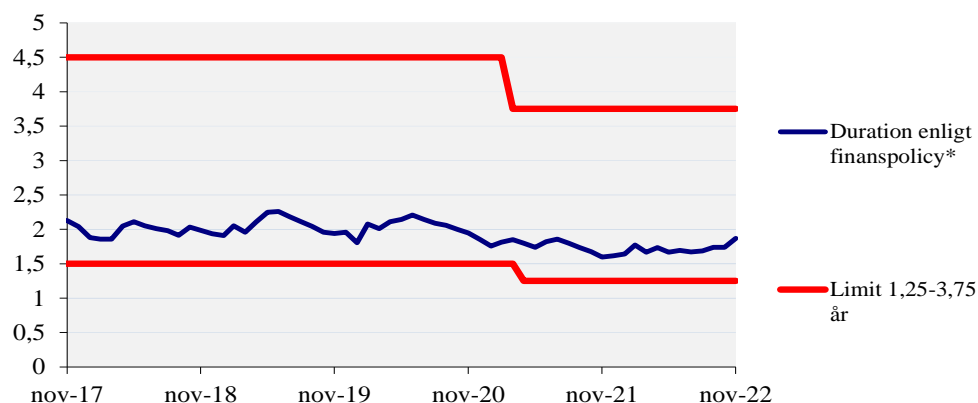
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 18 maj 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från och med beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2022-11-30	2022-10-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	66 499	65 023	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	65 079	64 005	
Duration (år)	1,87	1,74	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	41,1%	45,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	14,9%	17,8%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	10 405	9 350	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för november 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 december 2022. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

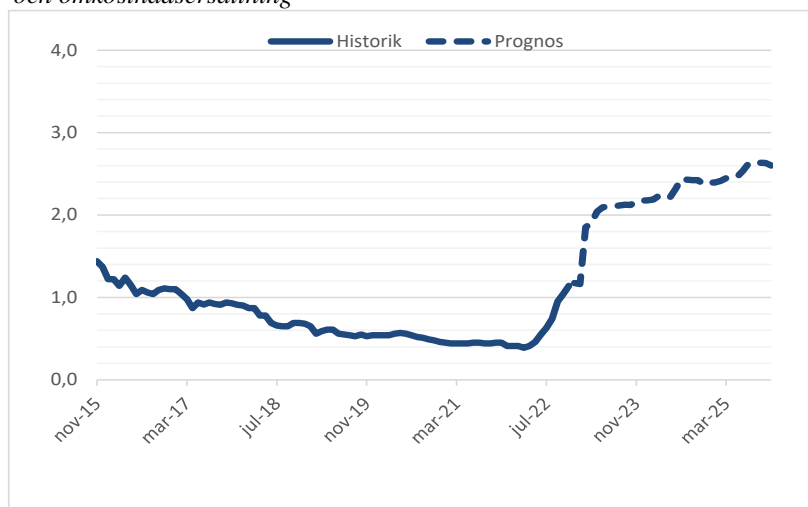


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 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 169,1 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 253,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 84,8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
dec-22	1,29
jan-23	1,53
feb-23	1,31
mar-23	2,00
apr-23	2,05
maj-23	2,19
jun-23	2,24
jul-23	2,25
aug-23	2,26
sep-23	2,27
okt-23	2,28
nov-23	2,27
dec-23	2,32
jan-24	2,32
feb-24	2,33
mar-24	2,34
apr-24	2,38
maj-24	2,39
jun-24	2,36
jul-24	2,47
aug-24	2,59
sep-24	2,58
okt-24	2,57
nov-24	2,57
dec-24	2,52
jan-25	2,54
feb-25	2,55
mar-25	2,56
apr-25	2,60
maj-25	2,60
jun-25	2,62
jul-25	2,69
aug-25	2,78
sep-25	2,79
okt-25	2,79
nov-25	2,78

Sammanfattning

Amerikanska centralbanken (FED) kan vara redo att dra ned på takten i räntehöjningarna i december.

Efter omfattande protester mot de strikta covidrestriktionerna i Kina uppmanar nu hälsomyndigheten regionerna att gå mer varsamt fram med restriktionerna.

Inflationen i euroområdet (HICP) sjönk till 10,0 procent i november.

Riksbanken har höjt styrräntan med 0,75 procentenheter till 2,5 procent i linje med marknadens förväntningar.

Den årliga tillväxttakten för utlåning till hushåll uppgick till den lägst observerade nivån sedan november 2012.

Valueguards bostadsprisindex för Sverige föll i november med -3,0 procent respektive -10,0 procent per rullande 12-månader.

Konjunkturinstitutets barometerindikators nedgång stabiliserades i november på 84,5.

Svensk BNP växte med 0,6 procent under tredje kvartalet respektive 2,5 procent på årsbasis.

Internationellt

Amerikanska centralbanken (FED) kan vara redo att dra ned på takten i räntehöjningarna vid decembremötet enligt centralbankschefen Powells tal i slutet av november. Börsen steg på beskedet att en räntehöjning om 0,5 procentenheter i december kan bedömas som tillräcklig efter att ha höjt med 0,75 procentenheter fyra gånger hittills i år. Powell poängterade dock att historien varnar för att mjuka upp penningpolitiken för tidigt och att Fed kommer att hålla kursen tills inflationen är under kontroll.

Kinas centralbank har sänkt reservkraven för banker med 0,25 procentenheter för att stimulera ekonomin. Flera analytiker varnar för att investeringar och konsumtion inte kommer att öka förrän landets strikta viruspolitik lättas. Pekings nolltolerans mot viruset, där fabriker och hela stadsdelar stängs ner gräver allt djupare hål i landets ekonomi samtidigt som det skadar konsumentförtroendet. Inte sedan protesterna 1989, som resulterade i massakern på Himmelska fridens torg, har lika omfattande protester setts i Kina som nu. Protesterna, som främst är riktade mot Pekings strikta nolltolerans, eskalerade efter att människor omkommit i en brand i ett höghus i Xinjiangprovisen. Uppgifter gjorde gällande att räddningspersonal inte kunde hjälpa tillräckligt snabbt på grund av covidrestriktioner. Kinas hälsomyndighet

annonserade efter de omfattande protesterna att fler äldre ska vaccineras samt att de lokala myndigheterna ska gå mer varsamt fram med restriktioner.

Europa

Inflationen i euroområdet (HCIP) sjönk i november till 10,0 procent från 10,6 procent i oktober. Det är den första nedgången sedan juni 2021. Inflationsdata från enstaka månader ska alltid avläsas med viss försiktighet men efter novembersiffran prissätter marknaden att ECB kommer att höja räntan 0,5 procentenheter vid nästa möte i december. I övrigt var marknadsreaktionerna efter utfallet ganska små vilket förmodligen har att göra med att kärninflationen var oförändrad från föregående månad.

Sverige

Riksbanken har höjt styrräntan med 0,75 procentenheter till 2,5 procent. Höjningen var förväntad av marknaden och föranledde inga större rörelser. Riksbankens prognos visar att styrräntan ska höjas ytterligare i början av nästa år för att då vara strax under 3 procent. Räntebeskedet var Stefan Ingves sista efter 17 år på posten som Sveriges riksbankschef. Erik Thedéen, nuvarande generaldirektör på Finansinspektionen, tillträder som ny riksbankschef 1 januari 2023.

Den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushåll uppgick till 4,5 procent, vilket är den lägst observerade nivån sedan

november 2012. En viktig faktor bakom inbromsningen är vikande efterfrågan på bolån efter Riksbankens räntehöjningar. Enligt Svensk Mäklarstatistik sjönk bostadsförsäljningarna med nästan 30 procent i oktober 2022 jämfört med samma månad 2021.

Valueguards bostadsprisindex (HOX) för Sverige föll i november med -3,0 procent respektive -10,0 procent per rullande 12 månader. Störst var nedgången för villor, -3,8 procent respektive -11,1 procent. Det är svårt att se någon ljusning för bostadspriserna den närmaste tiden inte minst efter riksbankens senaste höjning av styrräntan.

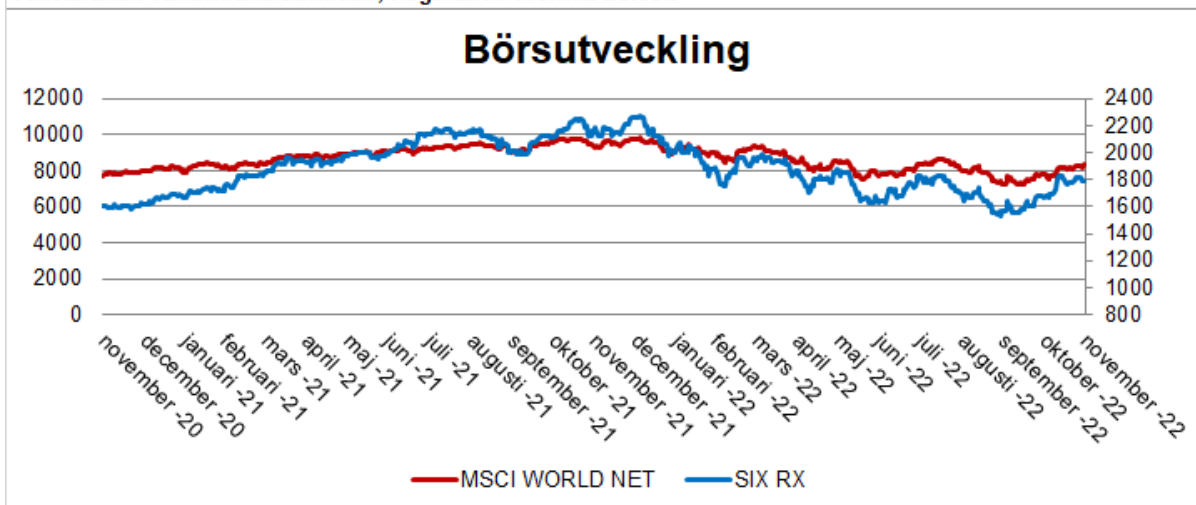
Konjunkturinstitutets barometerindikator har minskat med cirka fem enheter varje månad under det senaste halvåret. Nedgången avstannade dock i november när indikatorn minskade marginellt med 0,3 enheter till 84,5. Hushållens konfidensindikator steg med 5,6 enheter till 55,8 men indikerar fortsatt på ett mycket svagt stämningsläge.

Svensk BNP växte med 0,6 procent under tredje kvartalet. På årsbasis var tillväxttakten 2,5 procent enligt Statistiska centralbyrån.

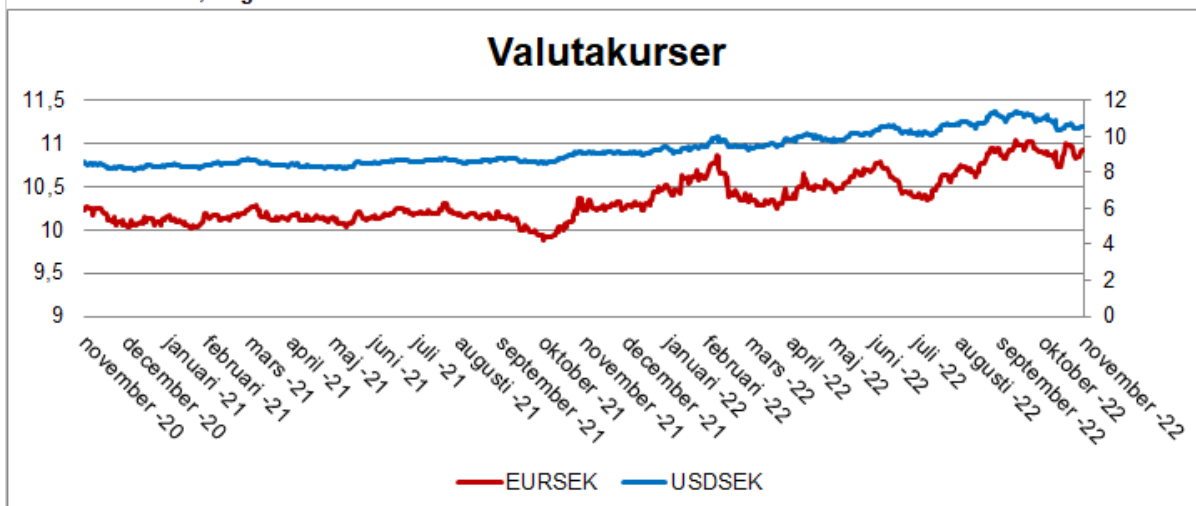
Den svenska inflationen (mätt som KPIF) noterades till 9,3 procent i oktober, vilket är en minskning från föregående månad.

Den svenska börsen steg med 6,4 procent inklusive utdelningar under november. Hittills i år har börsen minskat med -20,7 %. Per den sista november kostade en euro 10,92 kr och en US-dollar 11,5 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

