

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

januari 2025

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

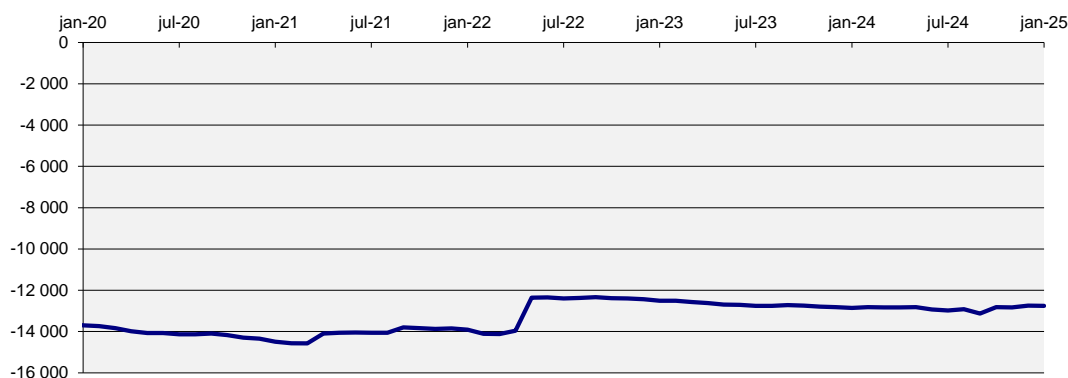
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 751 mnkr. Totalt är det en ökning med 3 mnkr sedan förra månaden, 91,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,73%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-01-31	2024-12-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 751	12 748	13 900,0	91,7%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 752	12 749		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

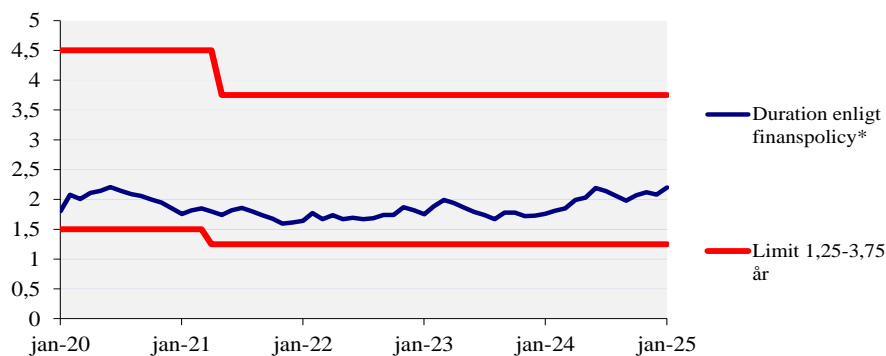
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 18 december 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2025-01-31	2024-12-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	79 838	83 469	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	77 584	77 873	
Duration (år)	2,20	2,08	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	41,3%	40,8%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,0%	19,4%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	19 241	22 583	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för januari 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 februari 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

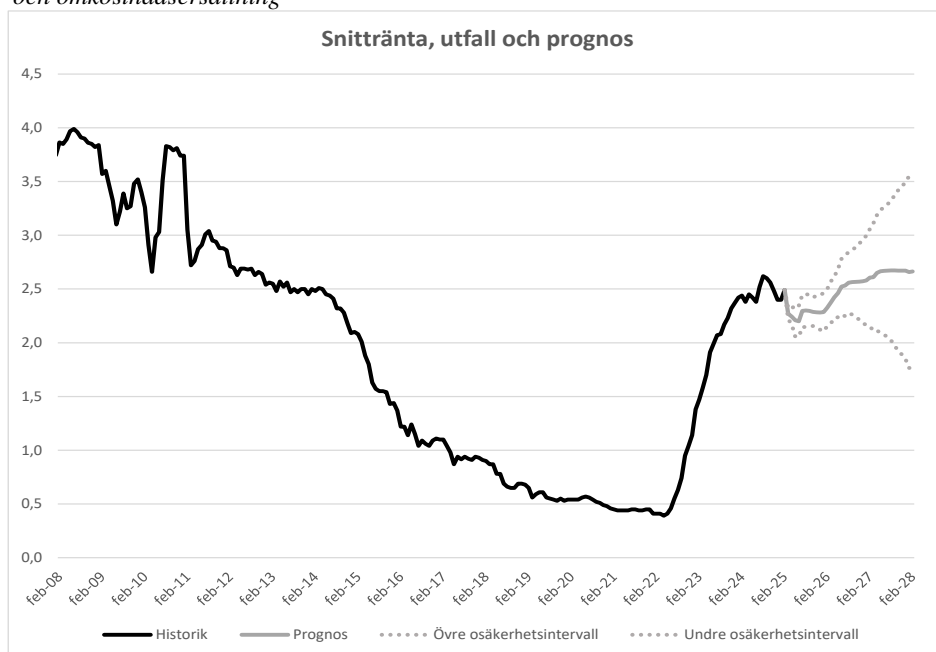


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 terminsräntor).

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 gäller från den 1 januari 2025 och gäller till den 30 juni 2025.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,33 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 333,7 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 461,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 127,5 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
feb-25	2,82
mar-25	2,60
apr-25	2,57
maj-25	2,54
jun-25	2,53
jul-25	2,63
aug-25	2,63
sep-25	2,63
okt-25	2,62
nov-25	2,61
dec-25	2,61
jan-26	2,61
feb-26	2,66
mar-26	2,70
apr-26	2,75
maj-26	2,79
jun-26	2,85
jul-26	2,86
aug-26	2,89
sep-26	2,89
okt-26	2,90
nov-26	2,90
dec-26	2,90
jan-27	2,91
feb-27	2,94
mar-27	2,94
apr-27	2,98
maj-27	3,00
jun-27	3,00
jul-27	3,00
aug-27	3,00
sep-27	3,00
okt-27	3,00
nov-27	3,00
dec-27	3,00
jan-28	2,99

Sammanfattning

Räntor generellt gick ned under månaden, men hög volatilitet i spåren av Trumps tillträde som USA:s president.

Riksbanken sänkte räntan med 0,25 procentenheter möjligen för sista gången.

Högre tullar på import till USA har införts mot Kina. Står EU på tur?

Rivstart av Trumpadministrationen med en rad olika åtgärder inom olika områden.

Internationellt

Trumps första tid vid makten har inneburit ett internationellt svårbedömt läge där marknaderna försöker värdera vad som är förhandlingsutspel och vad som är kommande policyförändringar. Så här långt har höjda tullar införts mot Kina på 10 %, samtidigt som Kina aviserat mer riktade motåtgärder exempelvis begränsningar av export av vissa sällsynta jordartsmetaller, 10-15 procentiga tullar på amerikansk råolja, kol och flytande naturgas (LNG) samt jordbruksmaskiner och fordon. Dessutom har Kina inlett en konkurrensutredning mot Google. Vidare hotades grannländerna Kina och México av 25 % tullar, vilket nog får ses som ett förhandlingsutspel då ganska snabba överenskommelser nåddes som medförde att tullinförandet pausades i en månad.

Ett potentiellt handelskrigs effekter på världsekonomin är svår att bedöma. De flesta bedömare är dock överens om att tullar globalt skulle kunna vara tillväxthämmande och skapa mer inflation. Den amerikanska centralbanken (FED) har fortfarande inte fått ned den amerikanska inflationen till 2 % och på senaste mötet den 29 januari valde centralbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4,5 % och underströk osäkerheten framåt. Amerikansk arbetsmarknad visar fortsatt rekordlåg arbetslöshet och god ekonomisk tillväxt.

Kina presenterade sin variant av amerikanska AI-roboten ChatGPT, DeepSeek, som sägs använda betydligt mindre datakraft/chip och energi för att utvecklas, vilket har skapat uppståndelse.

Europa

Tysklands period av osäkerhet ser ut att gå mot sitt slut, där nyval är utropat till den 23 februari, och en koalition ledd av Friedrich Merz väntas vinna. Frankrike har fått en ny regering på plats under Francois Bayrou.

EU har ungefär samma utveckling av inflationen som USA, där de siffror som presenterades för december visade en inflation på 2,5 %. Inflationen har ökat från botten som nåddes i augusti på 1,7 %. Den europeiska centralbanken (ECB) valde vid sitt möte den 30 januari att sänka sin styrränta med 0,25 procentenheter för att

landa på 2,75 % och förväntas fortsätta sänka räntan under året ytterligare.

Tillväxten i euroområdet är fortsatt svag, där det ekonomiskt dominerande Tyskland visar en tillväxt på -0,2 % i årstakt. Samtidigt visar södra Europa bättre tillväxt, som till exempel Spanien med en tillväxttakt på 3,5 %. Den splittrade bilden beror mycket på Tysklands inriktning på bilindustri och elektronikindustri som har utvecklats svagt i konkurrensen från bland annat Kina.

De tullhot som har kommit från Trump administrationen om tullar på 10 % mot EU kommer sannolikt mötas med tullar på amerikanska varor. EU har också aviserat flera strategier för att stärka Europas ekonomiska konkurrenskraft och svaga ekonomiska utveckling med bl.a. ökade avregleringar och förbättrad effektivitet och ökade investeringar i forskning och innovationer.

Riksbanken sänkte vid mötet den 28 januari sin styrränta med 0,25 procentenheter. När snabbestimatet för inflationen under januari presenterades den 6 februari översteg inflationen både marknadens och Riksbankens prognoser med mellan 0,4-0,6 procentenheter, vilket får anses vara betydande avvikelse även om just januariinflationen generellt anses extra svårbedömd. KPIF (Riksbankens målvariabel) uppgick till 2,2 % och rensat för energipriser så uppgick inflationen till 2,7 %. Detta understryker, tillsammans med Riksbankchefens kommunikation, att slutet på sänkingscykeln närmar sig. Riksbanken är samtidigt tydlig med att riskerna på både upp- och nedsidan är stora

och om man ska tro på räntemarknaden sker ytterligare en sänkning i år.

Kronan har under perioden, speciellt efter inflationsbeskedet, stärkts mot framförallt den amerikanska dollarn. Den högsta punkt som USD uppnådde mot den svenska kronan var under januari 11,25 kronor per USD för att vid månadens slut uppgå till 11,10 kronor per USD.

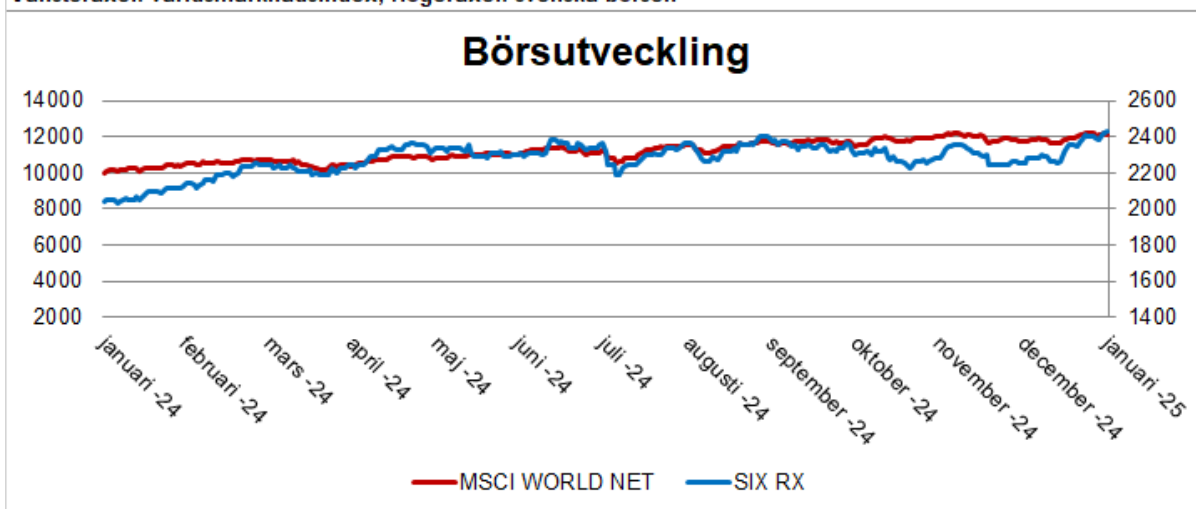
Snabbestimatet för BNP presenterades den 29 januari och visade en tillväxt i årstakt på 1,1 %, vilket är något högre än förväntat. Framförallt har framåtblickande indikatorer om konsumentförtroende och tillverkningsindustri visat en återhämtning samtidigt som servicenäringen visar sjunkande förtroende, om än på nivåer som visar kommande tillväxt.

Den högre inflationen, bättre tillväxt och de mer positiva framåtblickande data har tagit bort förväntningarna om fortsatta sänkningar, samtidigt som långräntor har fallit i spåren av internationella räntefall.

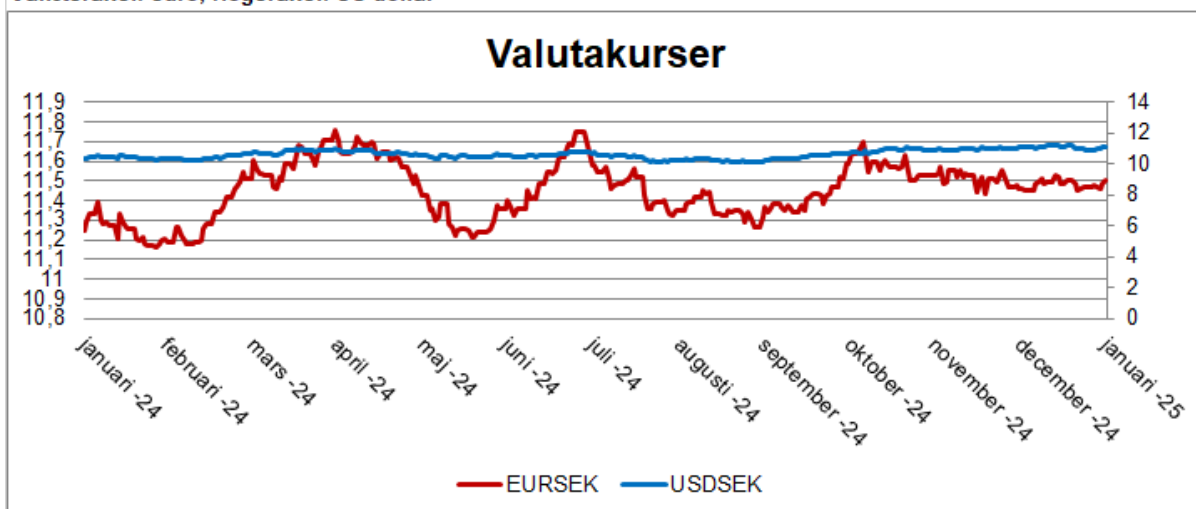
Stockholmsbörsen har gått bra, även i ett internationellt perspektiv och visade under januari enligt det breda aktieindexet OMX PI en ökning på 6,6 %. Kronan har under januari handlats i princip oförändrad mot Euron, men stärkts kraftigt (från 11,51 till 11,31 kronor per euro) under början på februari.

Internbanken har under januari lånat 1,5 miljard SEK och under början på februari 2 miljarder norska kronor. Båda med fem års löptid och fast ränta.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

