

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

januari 2024

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

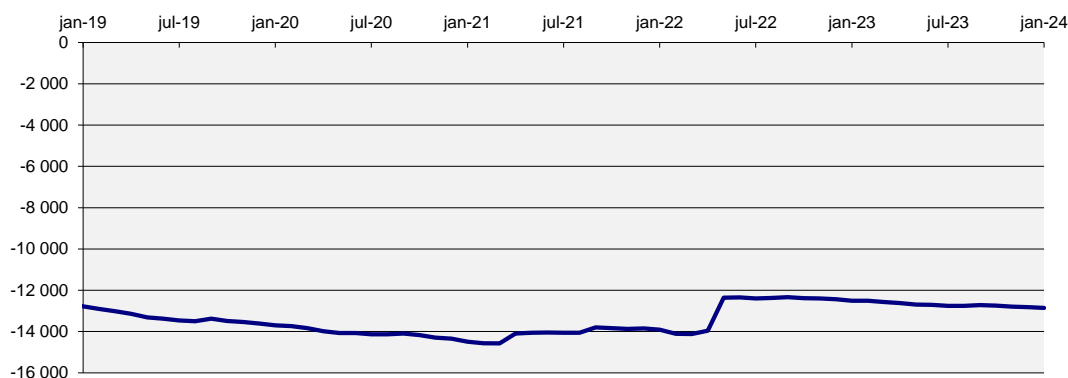
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 850 mnkr. Totalt är det en ökning med 37 mnkr sedan förra månaden, 93,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,69%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-01-31	2023-12-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 850	12 813	13 800,0	93,1%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 851	12 814		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

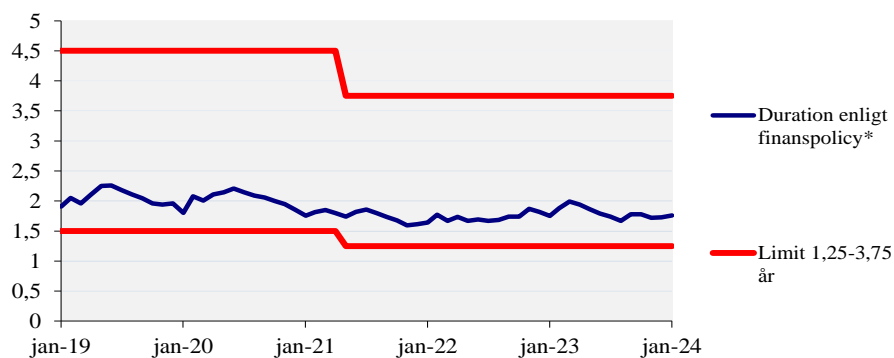
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 27 november 2023 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari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

	2024-01-31	2023-12-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	74 804	73 281	max 90 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	71 693	72 228	
Duration (år)	1,76	1,73	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	44,1%	45,5%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	24,3%	18,0%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	15 597	13 363	min 8 000

* *Finansiell månadsrapport för januari 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 februari 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

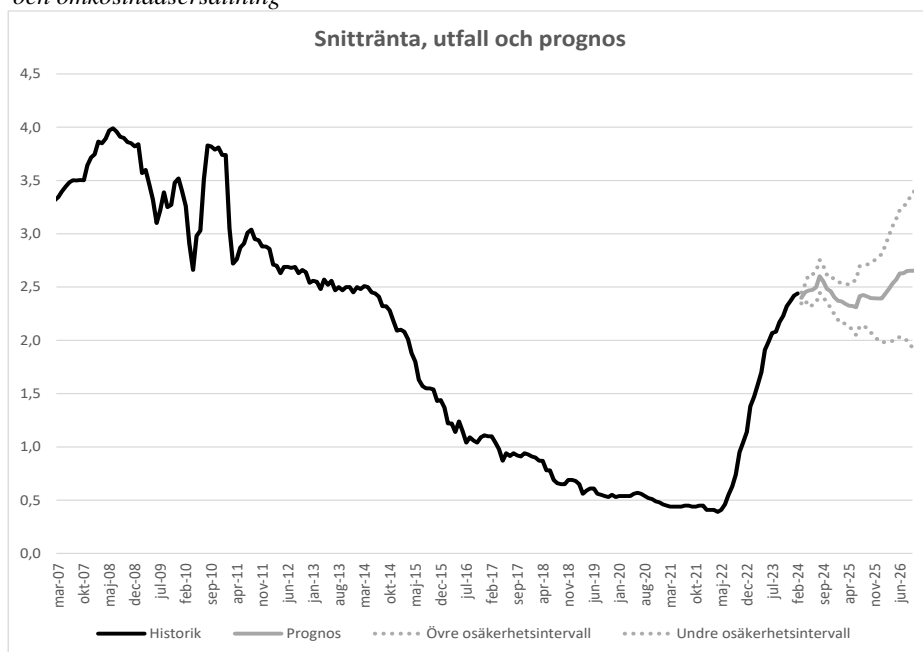


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 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 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 351,7 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepuppgång ger motsvarande räntekostnad om 480,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 128,5 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
feb-24	2,71
mar-24	2,67
apr-24	2,72
maj-24	2,74
jun-24	2,74
jul-24	2,77
aug-24	2,87
sep-24	2,82
okt-24	2,75
nov-24	2,73
dec-24	2,68
jan-25	2,64
feb-25	2,64
mar-25	2,61
apr-25	2,60
maj-25	2,59
jun-25	2,58
jul-25	2,69
aug-25	2,69
sep-25	2,68
okt-25	2,67
nov-25	2,67
dec-25	2,66
jan-26	2,66
feb-26	2,71
mar-26	2,75
apr-26	2,80
maj-26	2,84
jun-26	2,90
jul-26	2,90
aug-26	2,92
sep-26	2,92
okt-26	2,92
nov-26	2,92
dec-26	2,92
jan-27	2,92

Sammanfattning

Den amerikanska arbetsmarknaden visar fortsatt styrka med många nyskapade jobb och stigande löner. Trots detta faller inflationen och mjukare tongångar hörs från den amerikanska centralbanken, Federal Reserve.

Det osäkra geopolitiska läget innebär svårigheter för världshandeln då den Iranstödda Houthi-milisen har angripit fraktfartyg i Bab al-Mandab-sundet som binder samman Indiska oceanen med Röda havet och Medelhavet. Istället har merparten av fartygstrafiken fått omdirigeras runt Godahoppsudden.

ECB lämnade räntan oförändrad vid sitt möte i januari. Centralbanken avvaktar ytterligare bevis på att löneökningstakten inte stiger innan lättnader kan införas.

Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter humöret i den svenska ekonomin tog ett glädjeskutt i januari och visade den största ökningen för en enskild månad sedan april 2021.

Riksbanken lämnade räntan oförändrad vid sitt möte i januari, men indikerade att räntan kan komma att sänkas under första kvartalet om utvecklingen fortsätter att gå åt rätt håll.

Den svenska inflationstakten fortsatte att falla under december.

Internationellt

En viktig indikator för tillståndet på den amerikanska arbetsmarknaden är antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn. I januari visade denna siffra på en fortsatt stark amerikansk arbetsmarknad då 335 000 nya jobb skapades. Noteringen var betydligt högre än väntade 185 000 jobb och en bra bit över det månatliga genomsnittet under 2023 (255 000). Dessutom reviderades siffrorna för november och december upp rejält. Detta, tillsammans med det faktum att löneökningstakten accelererade något i januari (0,6 % jfr 0,4 % i december) visar på en oväntad motståndskraft hos den amerikanska arbetsmarknaden trots höga räntor, vilket har skapat frågetecken gällande när den amerikanska centralbanken (FED) kan komma att börja sänka räntorna.

FED lämnade styrräntan oförändrad i spannet 5 till 5,5 procent vid sitt möte i slutet av januari och har länge uttryckt att de vill se en avmattning på arbetsmarknaden innan en första räntesänkning är aktuell. I samband med det senaste räntebeslutet kom det dock ett skifte i tonläget och ordförande Jerome Powell konstaterade att en stark ekonomi inte är ett hinder för att sänka räntan då inflationen faller så pass snabbt som den gjort i USA. Den årliga kärn-inflationen (core PCE) i USA har fallit från sin topp på 5,55 procent i mars 2022 till 2,93 procent i

december 2023 och har kommit in lägre än förväntat sex av de åtta senaste månaderna. Samtidigt menade Powell att en räntesänkning redan vid marsmötet är osannolik och marknaden prissätter för närvarande drygt 20 procents sannolikhet för en sänkning i mars.

USA och Storbritannien har under januari svarat på attacker från Houthis-milisen i Jemen som vid upprepade tillfällen angripit såväl kommersiell fartygstrafik som militära fartyg i Bab al-Mandab-sundet mellan Jemen och Djibouti. Enligt den Iranstödda milisgruppen är attackerna på fartygstrafiken en solidaritetsaktion för att visa stöd till Palestina. Intertanko, en intresseorganisation som representerar merparten av alla kommersiella oljetankers, har avrått sina medlemmar från att passera genom sundet. Oroligheterna i området har fått oljepriset att passera 80 dollar fatet. Fartygstrafiken har till stor del omdirigerats runt Godahoppsudden och Egypten rapporterar halverade intäkter från fartygstrafik genom Suezkanalen i januari när antalet fartyg som passerat genom kanalen minskat med en tredjedel under månaden.

Europa

Den europeiska centralbanken (ECB) beslutade att lämna styrräntan oförändrad vid sitt möte i slutet av januari. Ett flertal direktionsmedlemmar från ECB har därefter understrukit behovet av att vänta på ytterligare data innan beslut om räntesänkningar kan fattas. Framförallt är ECB oroliga för att de senaste årens höga inflationstakt ska komma att reflekteras i stigande löner när den europeiska lönerörelsen nu är igång. En allt för snabb löneökningstakt riskerar att skapa en ond

spiral av stigande priser och löner som ECB vill undvika.

Sverige

Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter stämningssläget i ekonomin steg kraftigt i januari. Ökningen på 5,8 enheter är den största för en månad sedan april 2021. Det sammanvägda värdet på indikatorn uppgår till 90,5 vilket fortsatt är under neutral nivå (100) men alltså en stor förbättring. Störst var ökningen från hushållens sida, men även tillverkningsindustrin och tjänstesektorn visade på kraftiga ökningar.

Riksbanken lämnade räntan oförändrad vid sitt möte i januari samtidigt som man inte stängde dörren för en räntesänkning under första halvåret om inkommande data ger en gynnsam bild. Enligt marknaden så dröjer dock den första sänkningen några månader då prissättningen för närvarande pekar på en sannolikhet om knappa 30 procent för en sänkning vid nästa möte i början av mars.

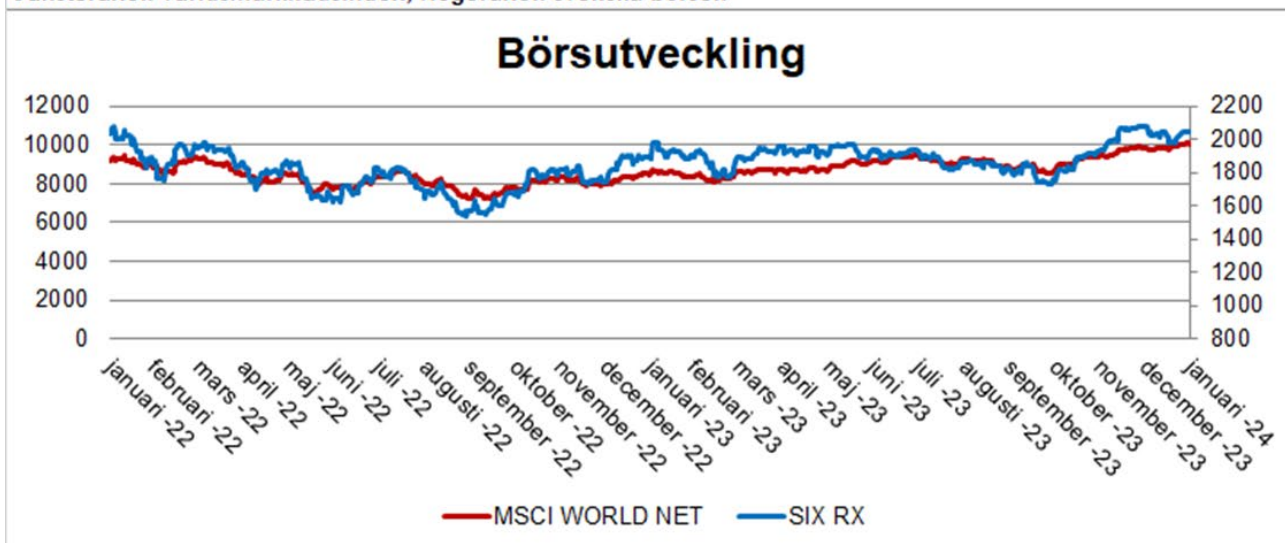
Den svenska inflationstakten (mätt som KPIF) föll i ordentligt december och stannade på 2,3 procent, att jämföras med 3,6 procent för november. Även inflationstakten exklusive energi föll, men inte lika kraftigt och uppgick till 5,3 procent (5,4 i november).

Kronan har försvagats med 1 respektive 3 procent mot euro och US-dollar under januari. En euro kostade 11,2 kronor och en US-dollar 10,4 kronor per sista januari.

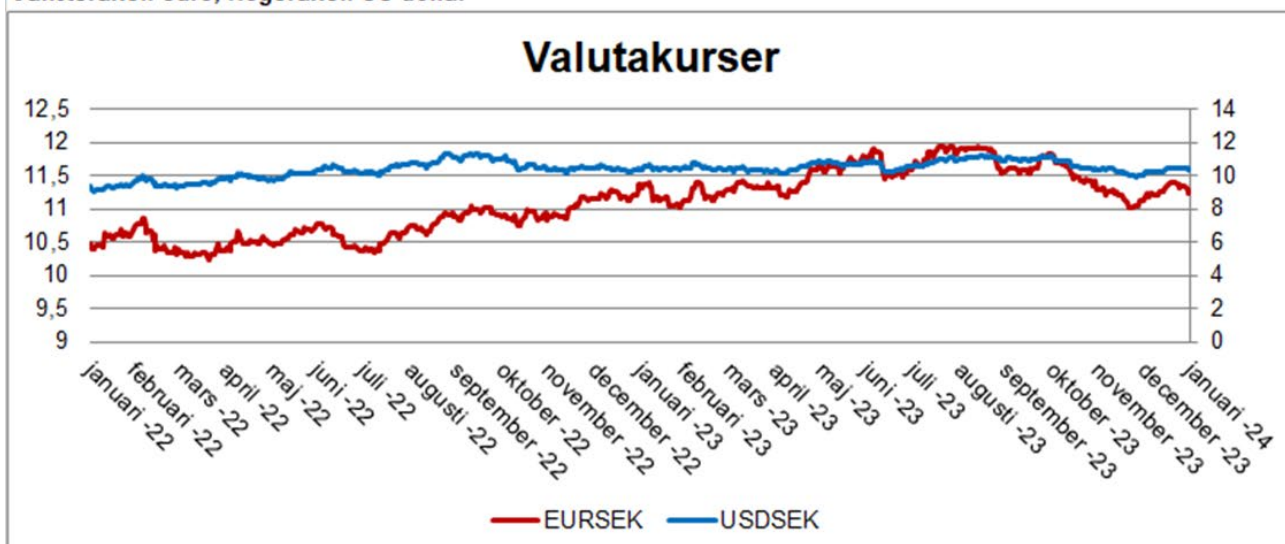
Den svenska aktiemarknaden (SAX exklusive utdelning) föll med 1,7 procent under januari och världsmarknadsindex (MSCI World) steg med 1,2 procent.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

