

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

september 2020

Bolagets skuld

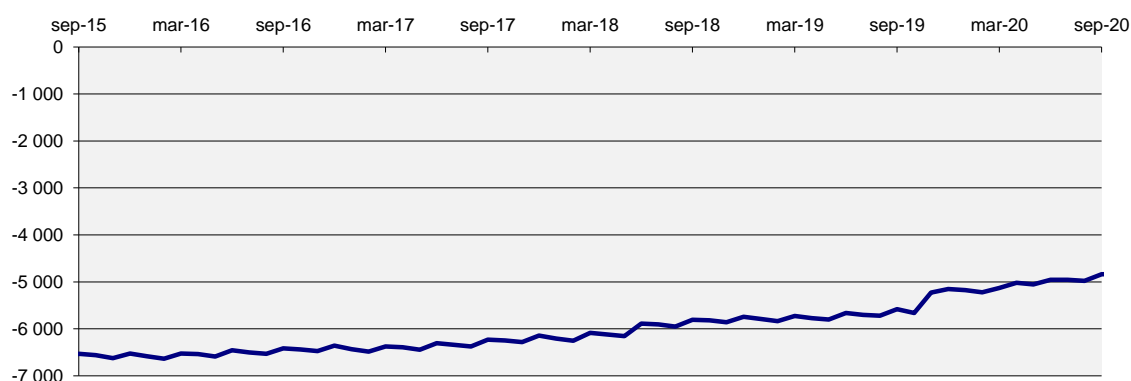
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 837 mnkr. Totalt är det en minskning med 143 mnkr sedan förra månaden, 78,0% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,72%.

Stadens borgensåtagande var 3 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2020-09-30	2020-08-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 837	4 980	6 200	78,0%
Borgensåtagande	3	3		
Totalt	4 840	4 983		

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 rammar och limiter.

Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes den 17 juni 2019 i kommunfullmäktige och trädde i kraft den 1 juli 2019.

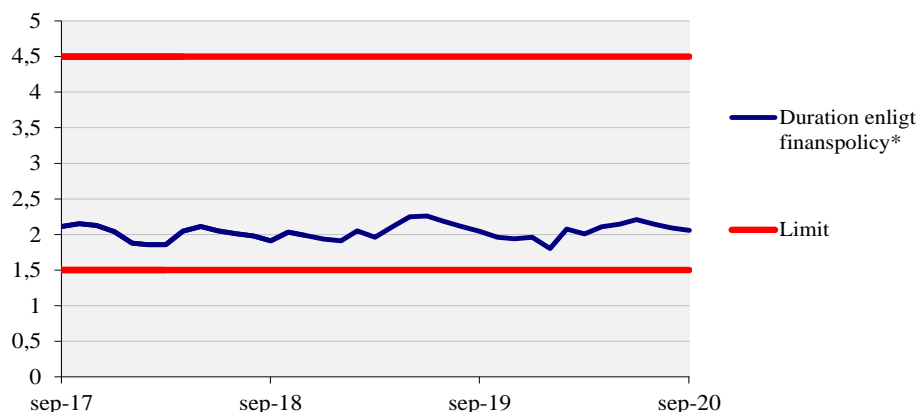
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen uppdaterades den 1 juli 2020 i enlighet med beslut av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2020-09-30	2020-08-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	62 114	62 982	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	62 097	61 899	
Duration (år)	2,06	2,09	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	34,0%	33,8%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	9,6%	10,8%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	10 346	11 567	min 6 500

* Finansiell månadsrapport för september 2020 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 oktober 2020. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

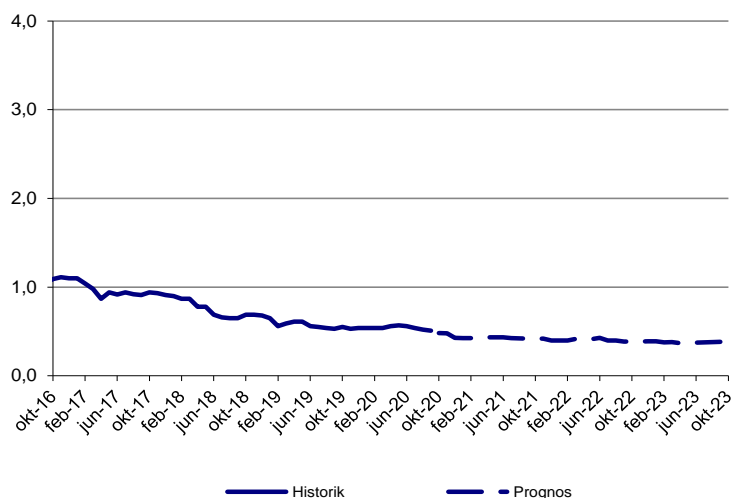


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 2016. 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 kostnadsersättning



Stadens modell för fastställande av marknadsmässig avgift och ränta ändrades den 1 juli 2020.

Marginaler för kommunkoncernens bolag har därmed anpassats till respektive bolag på löpande basis.

Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,15 till 0,29 procent med en viktad medianmarginal på 0,22 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 31,2 mnkr, beräknat inkl marginal och kostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 79,5 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 48,3 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
okt-20	0,71
nov-20	0,68
dec-20	0,68
jan-21	0,63
feb-21	0,63
mar-21	0,63
apr-21	0,64
maj-21	0,63
jun-21	0,63
jul-21	0,63
aug-21	0,62
sep-21	0,62
okt-21	0,62
nov-21	0,62
dec-21	0,62
jan-22	0,60
feb-22	0,60
mar-22	0,60
apr-22	0,62
maj-22	0,62
jun-22	0,61
jul-22	0,63
aug-22	0,60
sep-22	0,60
okt-22	0,59
nov-22	0,59
dec-22	0,58
jan-23	0,59
feb-23	0,59
mar-23	0,58
apr-23	0,58
maj-23	0,57
jun-23	0,57
jul-23	0,57
aug-23	0,58
sep-23	0,58

Sammanfattning

Antalet avlida i Covid-19 har nu passerat över en miljon människor.

USAs president Donald Trump har nominerat Amy Coney Barrett till att efterträda Ruth Bader Ginsburg i högsta domstolen.

President Trump har testats positivt för covid-19 och lagts in på militärsjukhuset Walter Reed för vård.

Kinas inköpschefsindex för industrin steg ytterligare i september.

Den tyska inflationen sjönk till -0,2 procent i september vilket var lägre än väntat.

Den sista september var tidsfristen för arbetsmarknadens parter för att enas om hur arbetsrätten skulle reformeras.

Konkurserna fortsätter att minska i Sverige och för september var minskningen 39 procent jämfört med samma månad i fjol.

Internationellt

Antalet avlida i Covid-19 har nu passerat en miljon människor. I Europa noterar flertalet länder den snabbaste ökningstakten av viruset sedan pandemins början medan dödsfallen fortfarande ligger på fortsatt låga nivåer. I flera länder har protester brutit ut efter att nya restriktioner har införts. I Sverige är utvecklingen mer stabil även om smittspridningen börjar att öka igen.

USAs president Donald Trump har nominerat Amy Coney Barrett till att efterträda Ruth Bader Ginsburg i Högsta domstolen. Barrett beskrivs som en konservativ, intellektuell och kompetent jurist. Hon är federal domare och har tidigare varit juridikprofessor vid Notre Dame. Hon beskrivs även som en abortmotståndare och negativ mot Obamacare vilket ska prövas på nytt den 11 november i domstolen.

Trump har testats positivt för covid-19 och lagts in på militärsjukhuset Walter Reed för vård. Flera av Trumps nära medarbetare har också konstaterats

smittade. De läkare som vårdar presidenten försäkrar att han mår bra samtidigt som kritiker hävdar att det ges dubbla budskap.

Kinas inköpschefsindex för industrin steg till 51,5 i september jämfört med 51,0 i augusti.

Europa

Den tyska inflationen sjönk till -0,2 procent i september vilket var lägre än väntat och den lägsta noteringen sedan januari 2015. Nedgången beror huvudsakligen på de låga elpriserna och att den tyska regeringen tillfälligt sänkt momsens under resten av året för att stimulera ekonomin.

Sverige

Den sista september var tidsfristen för arbetsmarknadens parter för att enas om hur arbetsrätten med Lagen om anställningsskydd ska reformeras. Parterna lyckades inte att enas vilket innebär att frågan nu går vidare till

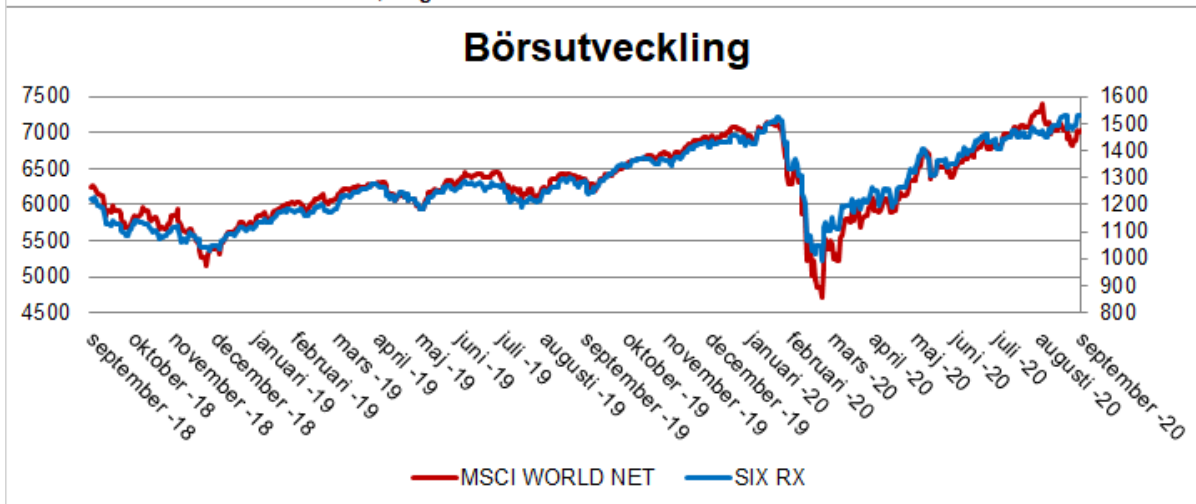
regeringen med samarbetspartier. Enligt januariöverenskommelsen skall regeringens utredning om arbetsrätten genomföras. Vänsterpartiet har hotat med att stoppa förslaget genom ett misstroendevotum vilket Moderaterna meddelat att de inte kommer att stödja så länge de inte får stöd att ta makten. Liberalerna och Centerpartiet har båda meddelat att LAS-utredningen ska genomföras samtidigt som Centerpartiet öppnar upp för längre tidsfrist om parterna bedömer det som möjligt att komma överens.

Konkurserna fortsätter att minska i Sverige och under september var minskningen 39 procent jämfört med samma månad i fjol. Under 2020 har konkurserna ökat med ca 3 procent på helårsbasis. En övervägande majoritet av konkurserna i våras drabbade redan svaga företag med låg lönsamhet även om osäkerheten är fortsatt stor hur hösten kommer att utveckla sig.

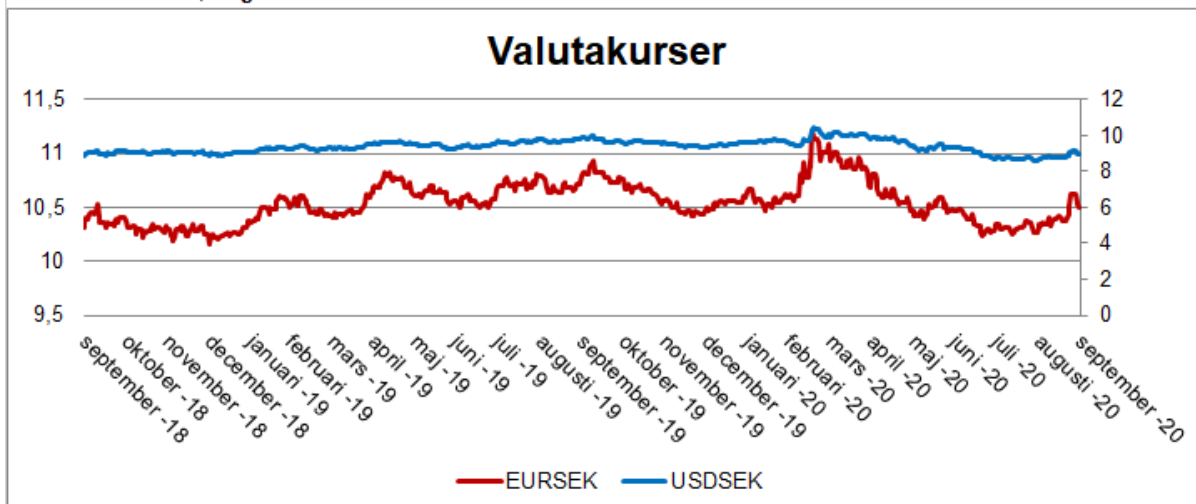
Arbetslösheten uppgick till 8,8 procent i augusti och inflationen mätt som KPIF uppgick till 0,7 procent.

Den svenska börsen har ökat med 7,0 procent inklusive utdelningar sedan årsskiftet. I slutet av september kostade en euro 10,5 kr och en US-dollar 9,0 kr

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

