

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

mars 2021

Bolagets skuld

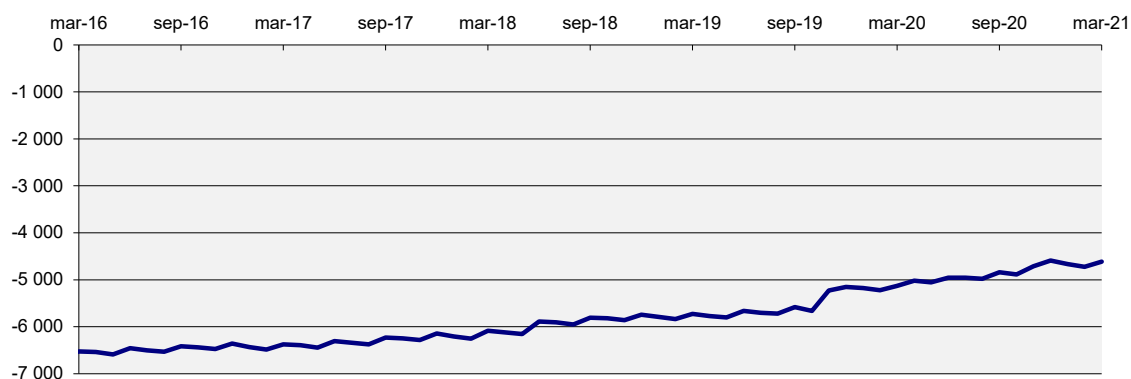
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 613 mnkr. Totalt är det en minskning med 112 mnkr sedan förra månaden, 82,4% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,62%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2021-03-31	2021-02-28	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 613	4 725	5 600,0	82,4%
Borgensåtagande	4	3		
Totalt	4 617	4 728		

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.

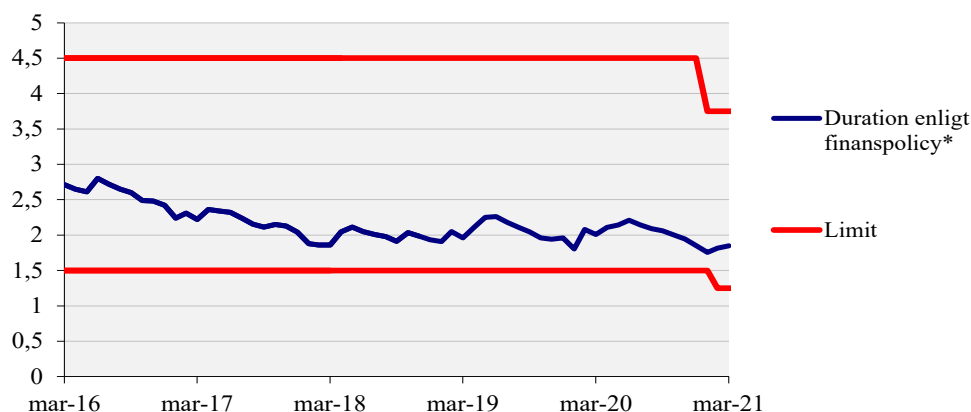
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 30 november 2020 trädde i kraft den 1 december 2020. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes den 24 mars 2021 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2021-03-31	2021-02-28	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	66 565	65 024	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	66 550	65 009	
Duration (år)	1,85	1,82	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	50,3%	52,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	27,4%	28,7%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 904	8 090	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för mars 2021 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 april 2021. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

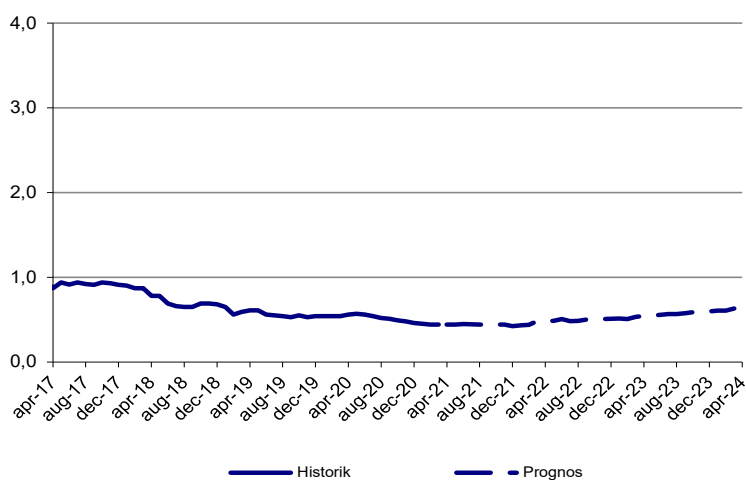


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 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 anpassas därmed till respektive bolag på löpande basis.

Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,15 till 0,22 procent med en viktad medianmarginal på 0,21 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 28,6 mnkr, beräknat inkl marginal och kostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 74,7 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 46,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
apr-21	0,62
maj-21	0,62
jun-21	0,62
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	0,61
mar-22	0,62
apr-22	0,66
maj-22	0,67
jun-22	0,67
jul-22	0,69
aug-22	0,66
sep-22	0,67
okt-22	0,68
nov-22	0,68
dec-22	0,69
jan-23	0,69
feb-23	0,69
mar-23	0,69
apr-23	0,71
maj-23	0,72
jun-23	0,73
jul-23	0,74
aug-23	0,74
sep-23	0,75
okt-23	0,76
nov-23	0,77
dec-23	0,77
jan-24	0,78
feb-24	0,79
mar-24	0,79

Sammanfattning

Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling, OECD, har höjt sin prognos för global tillväxt till den högsta nivån på 48 år. Även Internationella valutafonden har höjt sina prognoser för tillväxt och inget land väntas ha fallande tillväxt 2021. De förbättrade tillväxtutsikterna baseras på minskade restriktioner efter vaccinationsframgångar och finanspolitiska stimulanser världen över.

Finansministern i USA har föreslagit en global minimiskattesats för företag samtidigt som skattesatsen i USA föreslås höjas till 28 procent från tidigare 21 procent. I Sverige är skattesatsen 20,6 procent.

Det råder halvledarbrist i världen och flera fordonstillverkare har fått stoppa produktionen. Elektronikjättar befarar att bristen kan bromsa hela elektroniksektorn.

Europeiska unionen har stoppat export av Astra Zenecas vaccin utanför EU då det levererats färre doser till EU än vad företaget förbundit sig till.

Svensk mäklarstatistik visar på fortsatta prisuppgångar. Sedan årsskiftet har bostadsrätter ökat med 8 procent respektive 17 procent för villor.

Inköpschefsindex för industrisektorn ökade till 63,7 i mars. För tjänster backade indexet något till 61,3.

Internationellt

OECD har höjt sin prognos för global tillväxt i år rejält till 5,6 procent. Det är den högsta tillväxten på 48 år som väntar. Bakom prognoslyftet ligger främst förbättrade tillväxtutsikter för USA och Indien som båda var hårt drabbade av Coronakrisen i fjol. Prognosen bygger på antaganden om att vaccinationerna fungerar och att det inte uppstår problem med nya mutationer. OECD har noterat ökade kostnader på råvarumarknaden i takt med att efterfrågan ökat och att det uppstått tillfälliga utbudsstörningar. Detta oroar inte organisationen då de anser att den underliggande inflationen fortsatt ser svag ut eftersom det finns kvar mycket lediga resurser runt om i världen. Internationella valutafonden gör en liknande mycket positiv analys av det globala konjunkturläget.

Enligt USA:s finansminister Janet Yellen behövs en global minimiskatt för företag. Uttalandet kom i samband med att Yellen kommenterade administrationens förslag om ett stort infrastrukturpaket som delvis avses finansieras med höjd företagsskattesats i USA till 28 procent från 21 procent. Den genomsnittliga företagsskattesatsen globalt är 23,7 procent respektive 20,7 procent i EU. Från och

med 1 januari 2021 är skattesatsen 20,6 procent i Sverige.

Det råder stor brist på halvledare i världen vilket gjort att flera stora företag inom fordonsbranschen fått stoppa sin produktion. De små komponenterna finns i nästan allt som är elektroniskt och nu är risken att det sprider sig till fler branscher samtidigt som efterfrågan ökar i takt med att samhällen öppnar upp. Elektronikjättar har larmat om att bristen kan bromsa hela elektroniksektorn.

Europa

Europeiska unionen har stoppat export av Astra Zenecas vaccin utanför EU. Bakgrunden är att det har levererats färre antal doser till EU än vad företaget förbundit sig till. Det beror främst på produktionsproblem vid fabriken i Belgien. Exportförbudet ska inte gälla export till länder inom Covax, vilket är ett program som ska tillse en rättvis fördelning av vaccin i världen så även fattigare länder får tillräckligt med vaccin.

Sverige

Svensk mäklarstatistik visar att årets första kvartal präglades av fortsatta prisökningar. Under mars ökade priserna på både bostadsrätter och villor med 2 procent. Prisutvecklingen på årsbasis ligger nu på 8 procent för bostadsrätter respektive 17

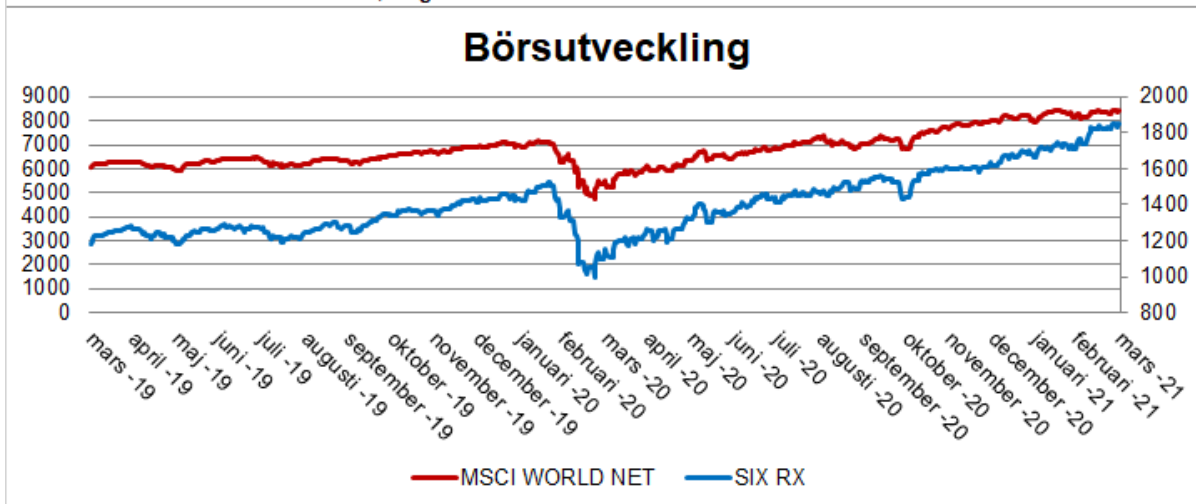
procent för villor. Det har sålts rekordmånga bostäder och bara i mars såldes 12 900 bostadsrätter vilket är över 30 procent fler än samma månad förra året. Mäklarsamfundet säger att utvecklingen drivs av förväntningar på låga räntor under en lång tid framöver i kombination med distansarbete och en kraftig stimulanspolitik.

Inköpschefsindex för industrisektorn ökade till 63,7 i mars från 61,8 i februari. Det är nu sjunde månaden som indexet är högre än det historiska snittet på 55,4 och årets första kvartal uppvisar den högsta indexnivån sedan 2010. Inköpschefsindex för tjänster backade något till 61,3 i mars från 62,5 i februari och är fortsatt kvar på höga nivåer, det är tredje månaden i rad som indexet befinner sig över 60-nivån. Inköpschefsindex är en konjunkturmätare för den svenska ekonomin för dels tillverkningsindustrin dels tjänstesektorn. Syftet med indexen är att snabbt mäta den rådande konjunkturen. Varje månad inhämtas konjunkturstatistik från inköpschefer som ingår i en svarspanel. Ett indextal över 50 indikerar tillväxt medan ett indextal under 50 innebär en nedgång.

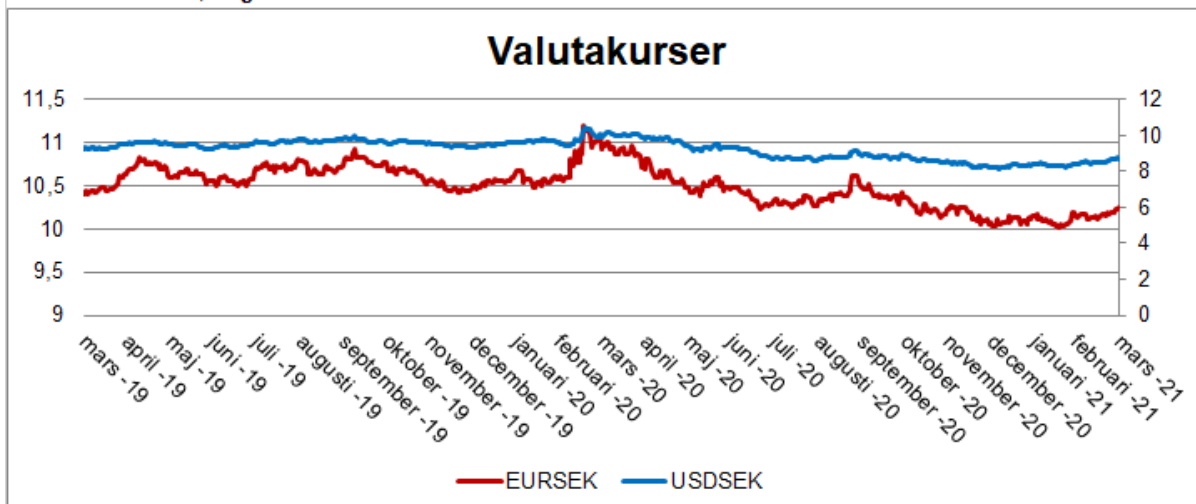
Arbetslösheten uppgick till 9,7 (9,3) procent i februari och inflationen mätt som KPIF uppgick till 1,5 (1,7) procent.

Den svenska börsen har ökat med 13,6 procent inklusive utdelningar sedan årsskiftet. I slutet av mars kostade en euro 10,2 kr (10,2) och en US-dollar 8,7 kr (8,4).

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

