

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

april 2021

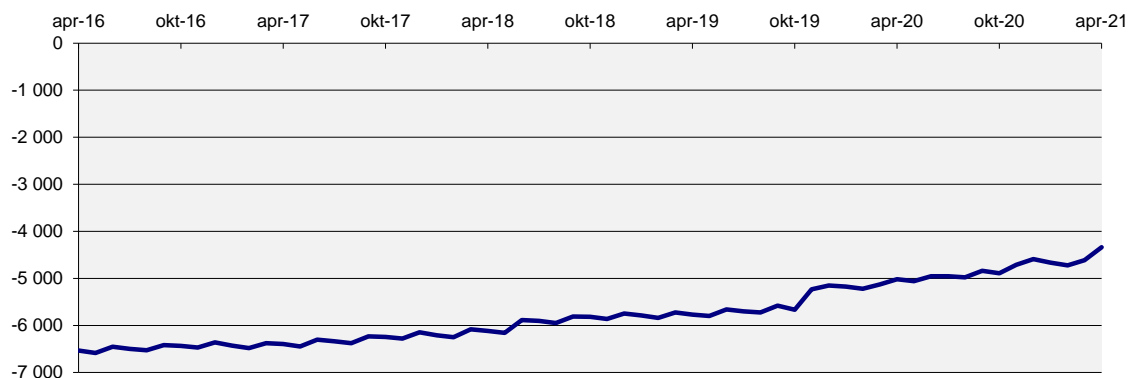
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 338 mnkr. Totalt är det en minskning med 275 mnkr sedan förra månaden, 77,5% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,62%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

| (mnkr) | 2021-04-30 | 2021-03-31 | Limit | Utnyttjat |
|-----------------|------------|------------|---------|-----------|
| Internt lån | 4 338 | 4 613 | 5 600,0 | 77,5% |
| Borgensåtagande | 4 | 4 | | |
| Totalt | 4 342 | 4 617 | | |

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.

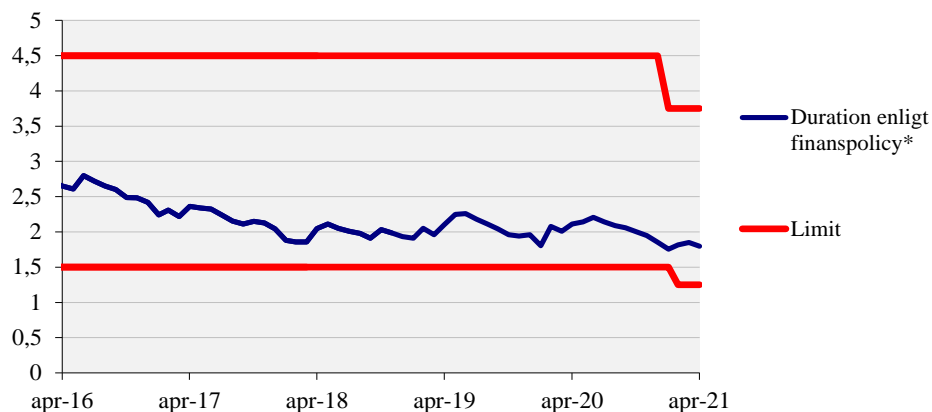
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 30 november 2020 trädde i kraft den 1 december 2020. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes den 24 mars 2021 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

| | 2021-04-30 | 2021-03-31 | Limit |
|--------------------------------|------------|------------|----------------|
| Extern upplåning totalt (mnkr) | 66 157 | 66 565 | max 75 000 |
| Extern nettoupplåning (mnkr) | 65 502 | 66 550 | |
| Duration (år) | 1,80 | 1,85 | inom 1,25-3,75 |
| Ränteförfall inom 1 år | 51,0% | 50,3% | max 75% |
| Kapitalförfall inom 1 år | 27,8% | 27,4% | max 45% |
| Betalningsberedskap (mnkr) | 9 639 | 8 904 | min 5 000 |

* Finansiell månadsrapport för april 2021 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 maj 2021. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

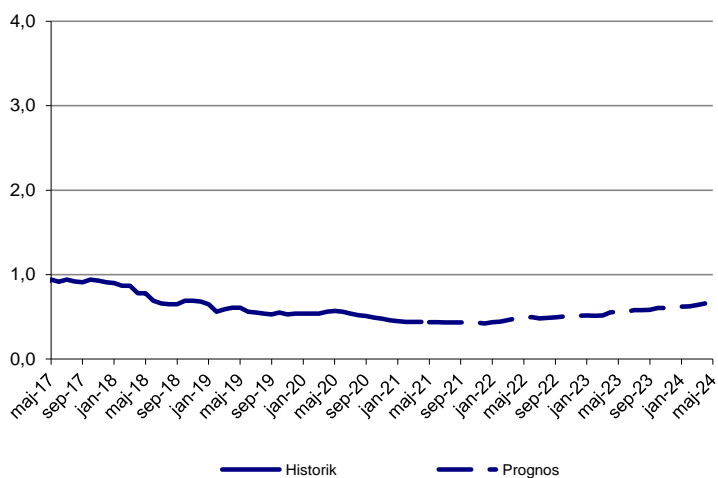


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 26,9 mnkr, beräknat inkl marginal och kostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 70,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 43,4 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

| Månad | Utlåningsränta |
|--------|----------------|
| maj-21 | 0,62 |
| jun-21 | 0,62 |
| jul-21 | 0,62 |
| aug-21 | 0,62 |
| sep-21 | 0,61 |
| okt-21 | 0,61 |
| nov-21 | 0,61 |
| dec-21 | 0,60 |
| jan-22 | 0,62 |
| feb-22 | 0,62 |
| mar-22 | 0,64 |
| apr-22 | 0,66 |
| maj-22 | 0,66 |
| jun-22 | 0,68 |
| jul-22 | 0,66 |
| aug-22 | 0,67 |
| sep-22 | 0,68 |
| okt-22 | 0,68 |
| nov-22 | 0,69 |
| dec-22 | 0,69 |
| jan-23 | 0,70 |
| feb-23 | 0,69 |
| mar-23 | 0,70 |
| apr-23 | 0,73 |
| maj-23 | 0,74 |
| jun-23 | 0,74 |
| jul-23 | 0,76 |
| aug-23 | 0,76 |
| sep-23 | 0,76 |
| okt-23 | 0,78 |
| nov-23 | 0,79 |
| dec-23 | 0,79 |
| jan-24 | 0,80 |
| feb-24 | 0,80 |
| mar-24 | 0,82 |
| apr-24 | 0,84 |

Sammanfattning

Den globala återhämtningen fortsätter över hela världen med Kina och USA i spetsen, i takt med att vaccinationerna fortskrider och ekonomier kan öppnas upp. Stora finans- och penningpolitiska stimulanser kvarstår vilket ger en stark skjuts åt ekonomin som globalt förväntas växa med ca 5 procent i år.

Detaljhandelsförsäljningen i USA steg oväntat mycket med 9,8 procent i mars.

Coronakrisen är inte över och i Indien är det fortsatt en mycket tuff situation med rekordhöga tal som bekräftats smittade under månaden.

Europeiska centralbanken har meddelat att det är för tidigt att diskutera neddragningar på stimulanserna.

Europeiska unionen har presenterat ett uppdaterat förslag till EU-taxonomi som är ett gemensamt regelverk med syfte att fastställa graden av hållbarhet i investeringar och verksamheter.

Riksbanken gjorde inga förändringar i sin penningpolitik vid aprilmötet i enlighet med förväntningarna. Reporäntan väntas ligga kvar kring noll procent fram till 2024.

Region Stockholm har nu vaccinerat 24,9 procent av befolkningen över 18 år med en första dos mot covid-19.

Internationellt

Detaljhandelsförsäljningen i USA steg 9,8 procent i mars jämfört med föregående månad. Den kraftiga ökningen beror delvis på att USA har vaccinerat en stor del av sin befolkning samtidigt som en mycket expansiv finanspolitik bedrivits bl.a. genom utdelande av stimulanscheckar direkt till hushållen i flera omgångar.

Coronakrisen fortsätter att fördjupas i Indien och under april har det varit flera dagar i rad med rekordhöga tal som bekräftats smittade. Sjukhusen är fulla och det är brist på utrustning och syrgas. Flera länder har erbjudit stöd där bland annat Sverige har skickat 120 respiratorer. Folkhälsomyndigheten säger att de hittat några fall av den indiska mutationen även i Stockholm och att den kan vara mer smittsam med sämre känslighet för antikroppar men osäkerheten är stor. Att viruset nu sprider sig mycket i Indien kan även ha andra förklaringar som att den kommit in i trångbodda områden etc. Dödstalen per miljon invånare är dock fortfarande låga i Indien bl.a. beroende på den unga befolkningen jämfört med USA och Europa.

Europa

Europeiska centralbanken, ECB, som leds av Christine Lagarde upprepade i stora delar sitt budskap från tidigare att det är för tidigt att diskutera neddragningar på stimulanserna. Sedan marsmötet har nettoköpen i euro varit ca 20 mdr per vecka, vilket väntas fortsätta under kommande månader.

Under april har Europeiska unionen presenterat den första delen av unionens nya taxonomi som syftar till att underlätta för företag och investerare att fastställa om deras investeringar och verksamheter är hållbara. Taxonomin är avsedd som en gemensam klassificeringsmetod för hållbara investeringar och verksamheter. Hur kärnkraft och naturgas ska klassificeras i taxonomin har EU-kommissionen valt att behandla i ett senare skede på grund av oenigheter mellan medlemsländerna. När Europaparlamentet och ministerrådet behandlat förslagen kommer alla stora företag (500 anställda eller fler) och alla börsnoterade bolag, närmare 50 000 i EU, vara tvungna att lämna årliga enhetliga hållbarhetsrapporter som visar hur hållbar deras verksamhet är utifrån EU taxonomins klassificeringar.

Sverige

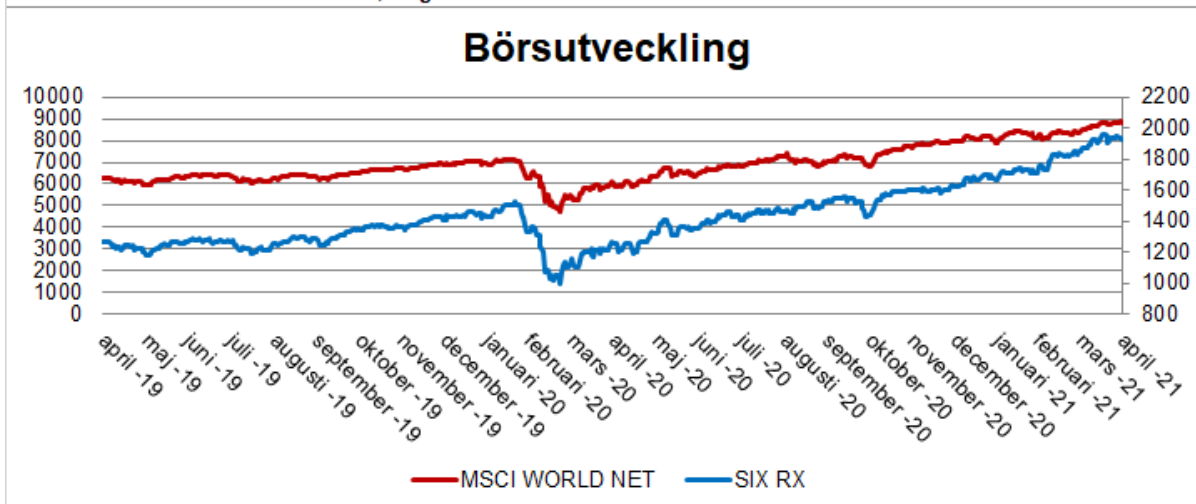
Riksbanken gjorde inga ändringar i sin penningpolitik vid aprilmötet i enlighet med förväntningarna. Direktionen konstaterar att de ekonomiska utsikterna har förbättrats men att pandemin inte är över och att inflationen fortfarande är låg. Reporäntan väntas ligga kvar kring noll procent under prognosperioden som sträcker sig till mitten av 2024. Riksbanken upprepar budskapet om att det är möjligt att sänka reporäntan särskilt om förtroendet för inflationsmålet skulle vara hotat. Obligationsköpen fortsätter enligt plan för totalt 700 mdr fram till slutet av 2021.

Region Stockholm har per sista april vaccinerat 24,9 procent av befolkningen över 18 år med en första dos respektive 7,0 procent som fått sin andra dos mot covid-19.

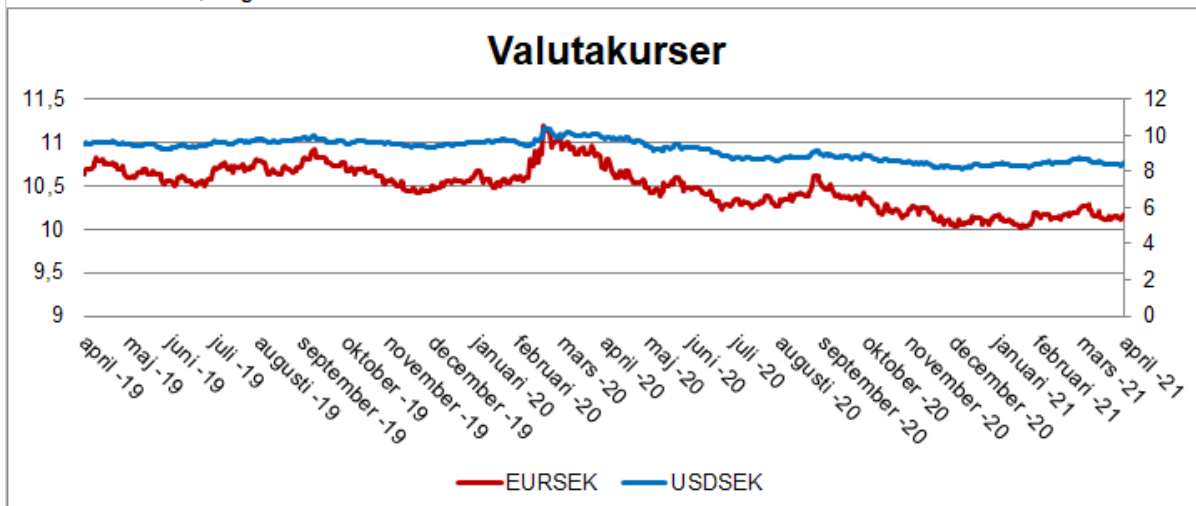
Arbetslösheten uppgick till 10,0 (9,7) procent i mars och inflationen mätt som KPIF uppgick till 1,9 (1,5) procent.

Den svenska börsen har ökat med 15,7 procent inklusive utdelningar sedan årsskiftet. I slutet av april kostade en euro 10,2 kr (10,2) och en US-dollar 8,5 kr (8,7).

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

