

Finansiell månadsrapport

Skolfastigheter i Stockholm AB

september 2021

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

Bolagets skuld

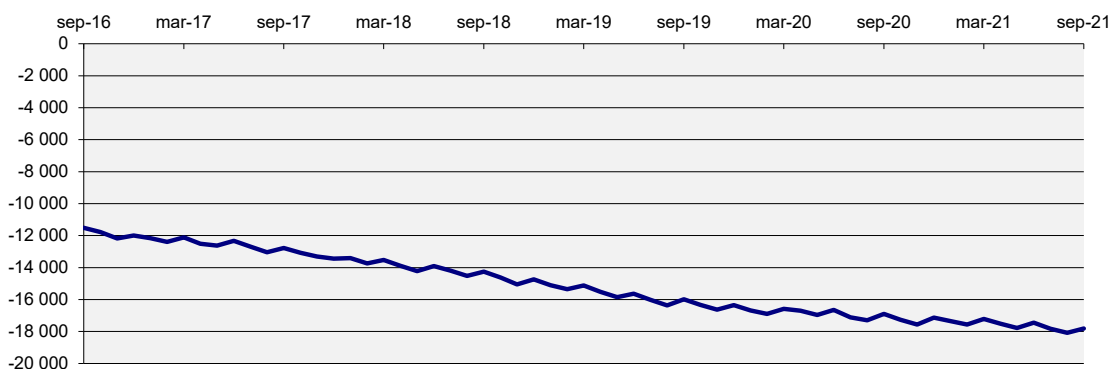
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 17 811 mnkr. Totalt är det en minskning med 269 mnkr sedan förra månaden, 93,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,67%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2021-09-30	2021-08-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	17 811	18 080	19 000,0	93,7%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	17 815	18 084		

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.

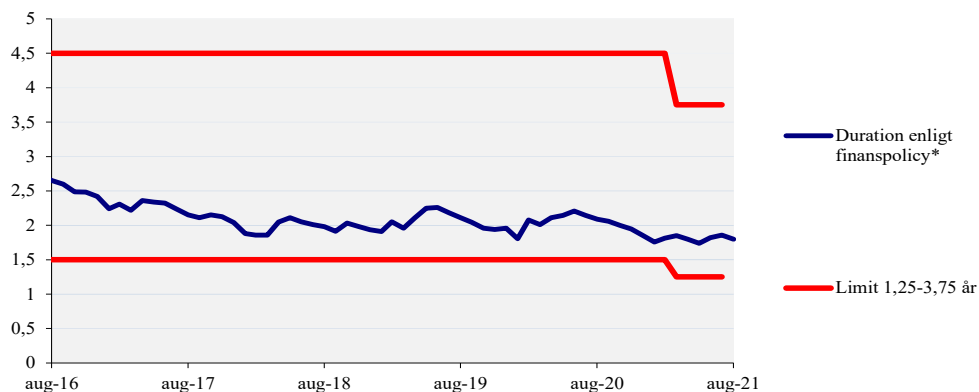
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 30 november 2020 trädde i kraft den 1 december 2020. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 23 juni 2021 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2021-09-30	2021-08-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	66 256	66 352	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	66 240	66 337	
Duration (år)	1,74	1,80	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	51,6%	51,6%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	28,6%	28,7%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 551	8 455	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för september 2021 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 27 oktober 2021. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

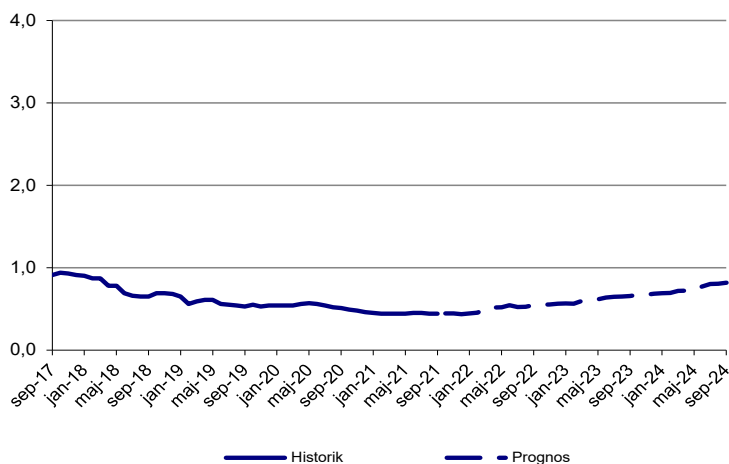


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 2017. 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 omkostnadsersättning



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 0,14 till 0,26 procent med en viktad medianmarginal på 0,21 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 127,1 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 305,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 178,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
okt-21	0,67
nov-21	0,67
dec-21	0,67
jan-22	0,67
feb-22	0,68
mar-22	0,68
apr-22	0,74
maj-22	0,75
jun-22	0,75
jul-22	0,77
aug-22	0,75
sep-22	0,76
okt-22	0,78
nov-22	0,78
dec-22	0,78
jan-23	0,79
feb-23	0,80
mar-23	0,79
apr-23	0,83
maj-23	0,84
jun-23	0,85
jul-23	0,87
aug-23	0,88
sep-23	0,88
okt-23	0,89
nov-23	0,90
dec-23	0,90
jan-24	0,91
feb-24	0,92
mar-24	0,92
apr-24	0,95
maj-24	0,95
jun-24	0,95
jul-24	1,00
aug-24	1,03
sep-24	1,03

Sammanfattning

September har varit en turbulent börs månad där en bidragande orsak är att Kinas största fastighetsbolag fått problem på grund av stora skulder. Det har spekulerats om att företagets situation ska sprida sig genom det finansiella systemet och vålla en finanskris.

Det råder brist på el i Kina och flera industrier har blivit instruerade att dra ned på sin produktion för att minska energiförbrukningen, vilket påverkar leveranser av insatsvaror i hela världen.

Fed behåller styrräntan oförändrad och meddelade även att stödköpen snart kan komma att minska om den ekonomiska återhämtningen fortsätter.

Den brittiska centralbanken har röstat för att hålla styrräntan oförändrad i enlighet med förväntningarna.

Norges centralbank höjde som väntat sin styrränta till 0,25 % och gjorde samtidigt ytterligare en upprevidering av sin räntebana.

Internationellt

Historiskt sett brukar september vara en dålig börs månad och detta gäller även för 2021. En bidragande orsak till börsoron var att ett av Kinas största fastighetsbolag, Evergrande, fått problem på grund av sina stora skulder. Med skulder på motsvarande 305 miljarder dollar har det spekulerats om att Evergrandes situation ska sprida sig genom det finansiella systemet och vålla en finanskris. Risken bedöms dock som låg då regeringen väntas vidta åtgärder för att lindra krisen. Myndigheter i Kina har hittills agerat för att förbereda statliga bolag och banker för en rekonstruktion av Evergrande och centralbanken PBOC har försäkrat att hem- och fastighetsägare med depositioner hos Evergrande ska skyddas.

Om inte pandemin nedstängningar, höga råvarupriser och brist på insatsvaror vore tillräckligt påverkas företag nu i Kina påtagligt även av elbrist och kommer inte kunna leverera enligt plan. Många industrier har blivit instruerade att dra ned på sin produktion och energiförbrukning och även regelrätt elransonering har införts. Nedstängningarna kommer sannolikt att ytterligare försämra den halvledarbrist och brist på insatsvaror som råder i världen.

USAs centralbank Fed har konstaterat att den ökade smittspridningen av coronaviruset fått delar av den ekonomiska återhämtningen att sakta ned, men att den i stora drag har blivit starkare. Fed behåller därför styrräntan oförändrad och meddelade samtidigt att stödköpen snart kan komma att minska om den ekonomiska återhämtningen fortsätter.

Europa

I Storbritannien råder det brist på tillgång till bensin och diesel och flera bensinstationer har tvingats att stänga. Petrol Retailers Association som representerar stationerna uppger att närmare 90 procent av stationerna i Storbritanniens största städer nu har slut på bensin och diesel p.g.a. leveransproblem. Utträdet ur EU har gjort att Storbritannien har drabbats av en akut brist på lastbilschaufförer. Regeringen har lovat att införa arbetstillstånd för lastbilschaufförer från EU fram till jul, men även att armén kallas in för att köra tankbilar med bensin och diesel.

Den brittiska centralbanken röstade för att hålla styrräntan oförändrad i enlighet med förväntningarna. Trots spekulationer om att

avsluta stödköpen i förtid röstade 7 av 9 ledamöter för att fortsätta stödköpen fram till årsskiftet.

Norges centralbank höjde som väntat sin styrränta till 0,25 % och gjorde samtidigt ytterligare en upprevidering av sin räntebana. Centralbanken menar att ekonomin utvecklats starkare än väntat, vilket bidragit till stigande löner och ett högre inflationstryck.

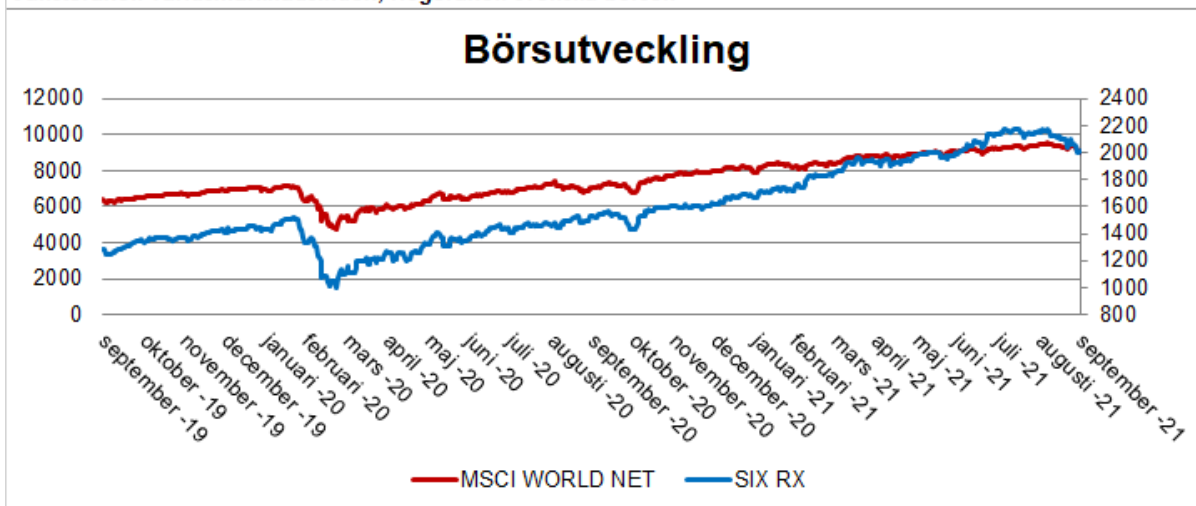
Sverige

Riksbanken fortsätter enligt plan och bortser från tillfälligt högre inflation enligt beskedet som gavs efter septembermötet. Vice riksbankschef Anna Breman anser att banken fortsatt behöver stödja ekonomin tills dess att Riksbanken ser att inflationen mer varaktigt närmar sig målet. Breman anser att risken för kraftiga bakslag i återhämtningen dock minskat.

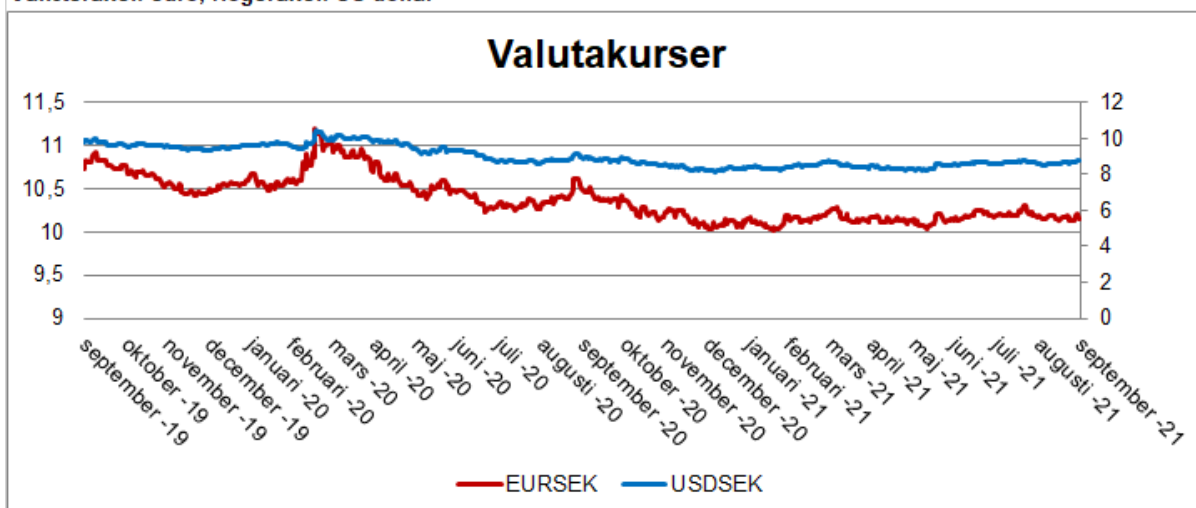
Arbetslösheten uppgick till 8,9 (9,0) procent i augusti och inflationen mätt som KPIF uppgick till 2,4 (1,7) procent.

Den svenska börsen har ökat med 20,7 procent inklusive utdelningar sedan årsskiftet. I slutet av september kostade en euro 10,1 (10,2) kr och en US-dollar 8,7 (8,6) kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

