

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

december 2021

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

Bolagets skuld

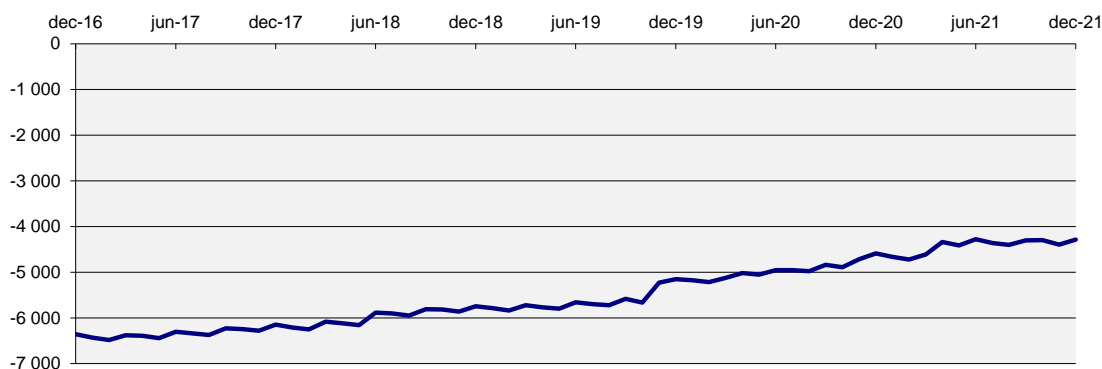
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 286 mnkr. Totalt är det en minskning med 112 mnkr sedan förra månaden, 76,5% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,61%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2021-12-31	2021-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 286	4 398	5 600,0	76,5%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 290	4 402		

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

gäller från den 1 december 2020 till 31 december 2021. *Bilaga A till Finanspolicy*

fastställdes den 15 december 2021 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

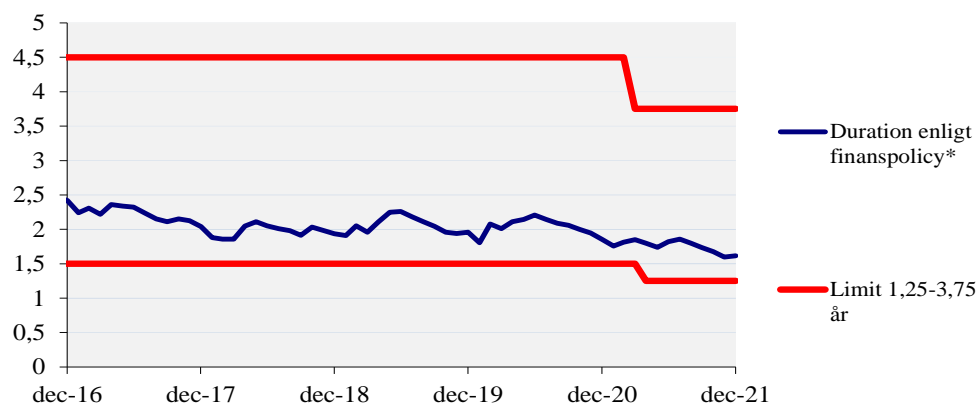
	2021-12-31	2021-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	68 569	66 848	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	67 413	66 833	
Duration (år)	1,62	1,60	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	50,2%	52,7%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	23,7%	30,0%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	10 140	8 909	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för december 2021 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp*

i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 januari 2022. Extern skuldförvaltning hanteras

i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

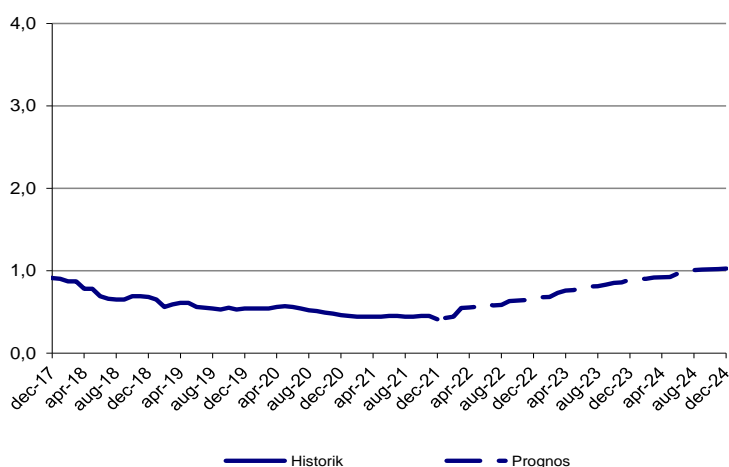


* Avseende durationsmått beräknas räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 0,15 till 0,20 procent. Utlåningsmarginaler reviderades under december månad, vilket är inräknat i ränteprognos nedan.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 30,5 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 73,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 42,8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jan-22	0,57
feb-22	0,59
mar-22	0,60
apr-22	0,71
maj-22	0,71
jun-22	0,72
jul-22	0,76
aug-22	0,74
sep-22	0,75
okt-22	0,79
nov-22	0,80
dec-22	0,80
jan-23	0,83
feb-23	0,84
mar-23	0,84
apr-23	0,89
maj-23	0,92
jun-23	0,92
jul-23	0,96
aug-23	0,97
sep-23	0,97
okt-23	0,99
nov-23	1,01
dec-23	1,02
jan-24	1,05
feb-24	1,06
mar-24	1,06
apr-24	1,08
maj-24	1,08
jun-24	1,08
jul-24	1,13
aug-24	1,16
sep-24	1,17
okt-24	1,17
nov-24	1,18
dec-24	1,18

Sammanfattning

Federal Reserve påskyndar nedtrappningen av sitt obligationsköpsprogram som en konsekvens av omikron och den stigande inflationen. Stödprogrammet väntas vara avslutat i mars 2022.

Den kinesiska regeringen har fortsatt nolltolerans mot Covid-19 och genomförde under december en nedstängning av staden Xi'an med 13 miljoner invånare på grund av smittspridning i staden.

Ryssland och USA planerar ett möte i januari avseende den eskalerande situationen vid den Ukrainska gränsen.

Polens president stoppar den lag som avsåg att inskränka verksamheten för mediebolag med utländska ägare i Polen.

ECB avslutar sitt krisprogram för köp av obligationer samtidigt som inflationsprognosen för 2022 reviderades upp.

I Sverige noterades den högsta inflationssiffran på nästan 30 år i november. Detta mycket på grund av höga energipriser.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken, FED, har gjort bedömningen att den nya Covid-varianten Omikron kan komma att innebära att obalansen mellan utbud och efterfrågan i världsekonomin består under en längre tid och att inflationstrycket därmed blir mer beständigt. I ljuset av detta valde FED att påskynda nedtrappningen av sina obligationsköp från 15 till 30 miljarder USD per månad från och med januari. Detta innebär att tillgångsköpen upphör i mitten av mars 2022. Även ränteprognosen reviderades och indikerar nu tre höjningar under 2022. Dock finns vissa tecken på att problemen i leverantörskedjorna som uppstått, främst på grund av personalbrist och logistikproblem i spåren av Covid, kan ha minskat något under november och den amerikanska arbetslösheten är låg (4,2 %). Samtidigt var antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn betydligt färre än vad marknaden hade förväntat sig i november. Utfallet var 220 000st jämfört med förväntade 550 000st.

Den kinesiska regeringen kommer att öka sina finanspolitiska insatser i förhoppning om att stötta tillväxten i landet samtidigt som man kämpar med att hålla de finansiella riskerna, främst i form av hög skuldsättning, under schack. Landets nolltolerans mot nya Covid-fall bidrar dock

till att sätta ytterligare press på produktionen. I december sattes staden Xi'an med 13 miljoner invånare i karantän efter att 143 fall av delta-varianten registrerats i staden. Invånarna tillåts endast lämna hemmet om de behöver vård, inhandla livsmedel eller testa sig för Covid.

Ryssland och USA planerar att genomföra ett möte den 10e januari avseende den eskalerande situationen vid Ukrainas gräns. Mötet kommer sannolikt att följas av ett möte mellan Ryssland och Nato. Ryssland har begärt juridiskt bindande garantier som bl.a. skulle hindra Nato från att expandera österut och även minska sin närvaro i Östeuropa. Samtidigt har Ryssland förflyttat trupp till den ukrainska gränsen. USA, som har kallat vissa av de ryska kraven för oacceptabla har varnat för att en aggression mot Ukraina kommer att mötas med kraftfulla sanktioner.

Den amerikanska kongressen har röstat igenom en försvarsbudget om 770 miljarder dollar. Budgeten innebär att försvarsbudgeten utökas med 5 % för 2022 jämfört med föregående budget. I budgeten ingår stöd till Ukraina om 300 miljoner dollar samt 150 miljoner dollar i syfte att stärka det baltiska säkerhetssamarbetet.

Europa

Polens president Andrzej Duda har använt sitt veto för att stoppa en lag som var tänkt att reglera det utländska ägandet i mediebolag i landet. Lagen har kritiserats för att vara avsedd att begränsa kanalen TVN24s möjligheter att verka i landet. Detta har haft negativa konsekvenser för Polens relationer med USA då TVN24 ägs av det amerikanska medie-bolaget Discovery. President Duda motiverade sitt veto genom att hänvisa till

att lagen skulle bryta mot ett handelsavtal som Polen ingått med USA 1990.

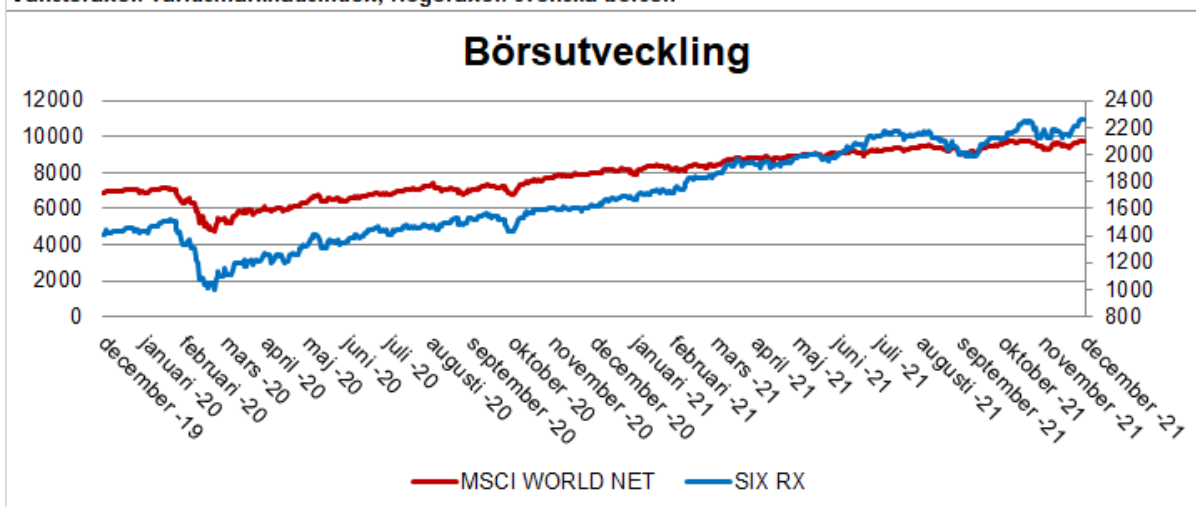
ECB annonserade vid sitt möte i december att banken avslutar obligationsköpen under sitt krisprogram (PEPP) i mars, och att köpen under det ordinarie obligationsköpsprogrammet utökas under en övergångsperiod. Inflation prognosen för 2022 reviderades upp från 1,7 till 3,2 % men väntas falla tillbaka under 2 % 2023. Mot bakgrund av detta aviserades inga förändringar avseende styrräntan som väntas ligga kvar oförändrad under 2022.

Sverige

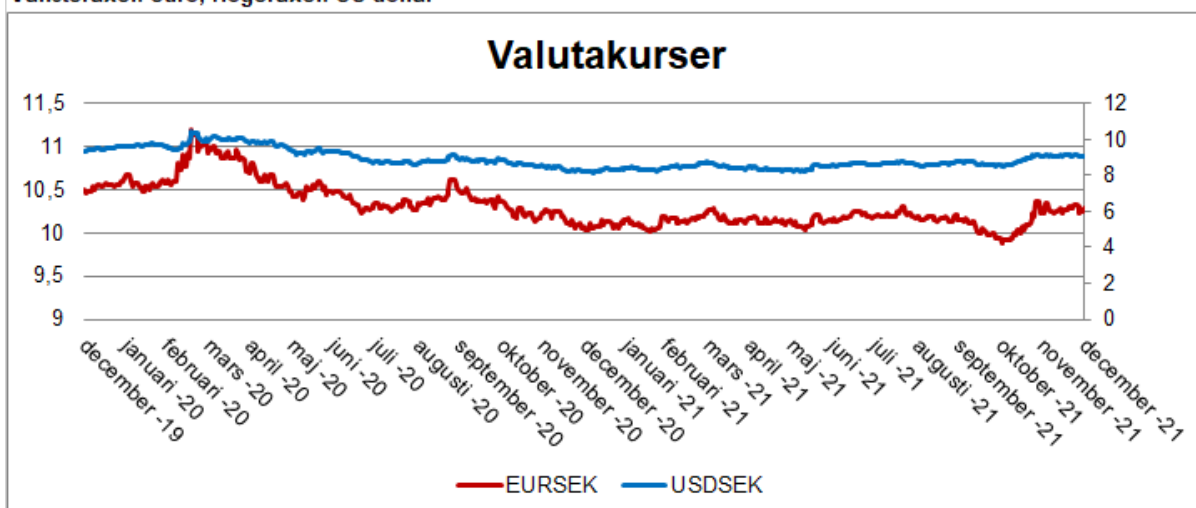
Sverige noterade den högsta inflationssiffran sedan 1993 i november (3,6 %). Den främsta anledningen till den höga inflationen är det höga elpriset. Sverige, som är uppdelat i fyra el-områden, saknar tillräcklig kapacitet för att överföra el som produceras i norra Sverige till de södra delarna där den största förbrukningen sker. Detta innebär att södra Sverige tvingas köpa el från kontinenten. Denna el är till större del producerad från fossila energikällor där utbudet är lågt. Framför allt handlar det om rysk naturgas vars pris har varit rekordhøgt i höst och vinter då hög efterfrågan från Asien har inneburit att de volymer som sålts till Europa varit mindre än vanligt.

Den svenska börsen föll med 0,9 % inklusive utdelning i december, men steg på helåret med 31,4 %, Per sista december kostade en euro 10,29 kr och en dollar 9,05 kr. Den säsongstjämnade arbetslösheten uppgick till 8,5 % per november och BNP-tillväxten för det tredje kvartalet uppgick till 2,0 %.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

