

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

januari 2022

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

Bolagets skuld

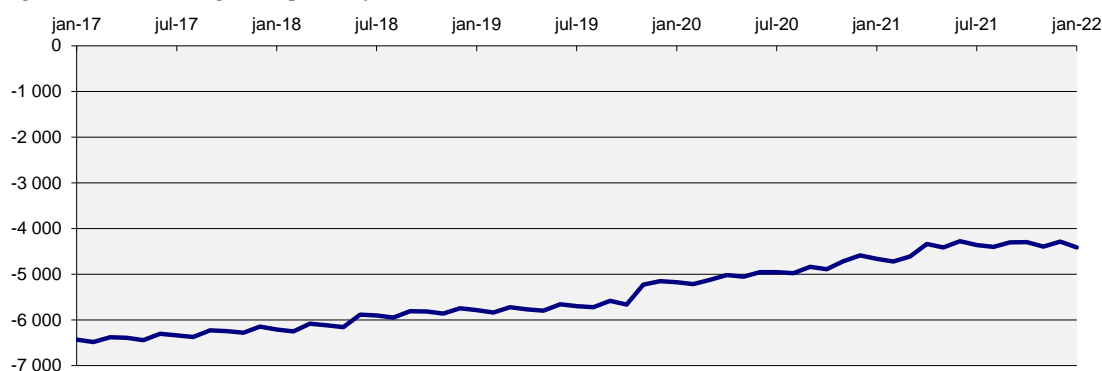
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 411 mnkr. Totalt är det en ökning med 125 mnkr sedan förra månaden, 78,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,57%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-01-31	2021-12-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 411	4 286	5 600,0	78,8%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 415	4 290		

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 13 december 2021

gäller från den 1 januari 2022. *Bilaga A till Finanspolicy*

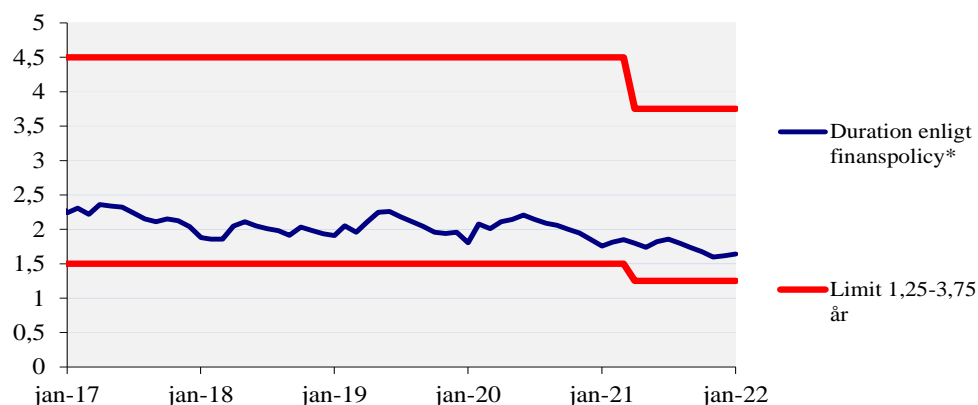
fastställdes den 15 december 2021 av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2022-01-31	2021-12-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	70 569	68 569	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	68 571	67 413	
Duration (år)	1,64	1,62	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	48,1%	50,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	23,0%	23,7%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	10 982	10 140	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för januari 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 februari 2022. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

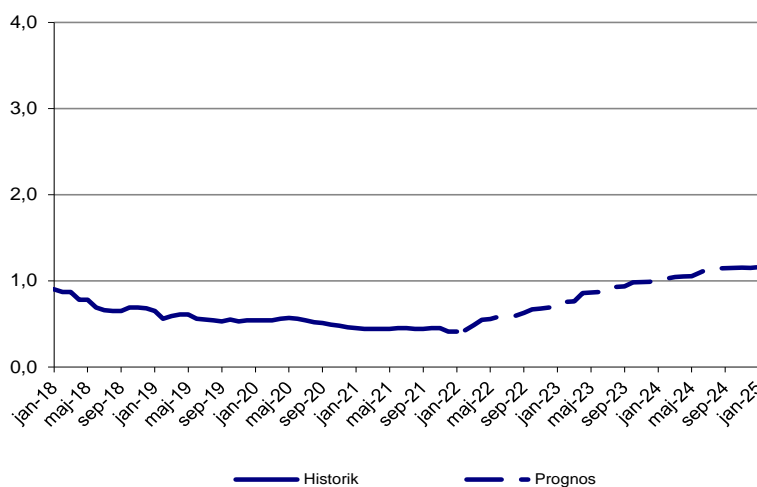


* Genomsnittlig räntebindningstid för extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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.

Risken vid annat räntefall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 32,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 76,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 44,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
feb-22	0,57
mar-22	0,57
apr-22	0,64
maj-22	0,71
jun-22	0,72
jul-22	0,74
aug-22	0,75
sep-22	0,76
okt-22	0,79
nov-22	0,83
dec-22	0,84
jan-23	0,85
feb-23	0,91
mar-23	0,91
apr-23	0,92
maj-23	1,02
jun-23	1,03
jul-23	1,03
aug-23	1,09
sep-23	1,09
okt-23	1,09
nov-23	1,14
dec-23	1,14
jan-24	1,15
feb-24	1,18
mar-24	1,19
apr-24	1,20
maj-24	1,21
jun-24	1,21
jul-24	1,26
aug-24	1,30
sep-24	1,30
okt-24	1,31
nov-24	1,31
dec-24	1,31
jan-25	1,31

Sammanfattning

Det nya året inleddes med stigande räntor och fallande börser. Hög inflation i nuläget skapar osäkerhet kring i vilken takt centralbankerna ska höja styrräntorna.

Samtidigt som den militära upptrappningen fortsätter från båda sidor vid Ukrainas gräns pågår diplomatiska förhandlingar för att deskalera situationen.

USA:s BNP-tillväxt ökade 6,9 % under det sista kvartalet 2021, vilket översteg analytikernas förväntningar. För helåret blev tillväxten 5,7 %.

Även i Sverige noteras nu de högsta inflationssiffrorna sedan i början på 1990-talet. Inflationstakten mätt som KPIF var 4,1 % i december.

När Riksbanken minskar sina köp av företagsobligationer efterfrågar de en mer robust företagsobligationsmarknad genom ett tillskott av efterfrågan från en bredare krets av investerare.

Statistiska centralbyråns BNP-indikator visar att Sveriges BNP ökar snabbare än väntat. Bara i december var tillväxttakten 7,0 % på årsbasis. För helåret pekar

indikatoren på en ökning om 5,2 % jämfört med 2020.

Internationellt

Det nya året inleddes med stigande räntor och fallande börser. Hög inflation i USA på ca 7% i nuläget skapar osäkerhet kring i vilken takt centralbankerna både ska höja styrräntorna och minska sina tillgångsköp. När Fed-chefen Powell förmedlade den kommande räntepolitiken tolkades uttalanden som att centralbanken är på väg att strama åt penningpolitiken hårdare än vad de tidigare signalerat, vilket oroade marknaderna. Den stora frågan är hur bestående den nuvarande höga inflationstakten är. Prisförändringarna är just nu påverkade av pandemieffekter i efterfrågan och utbud av varor och tjänster och den stimulans som givits. Marknaden gör nu bedömningen att Fed kommer att genomföra fem räntehöjningar under 2022, d.v.s. från 0 till 1,25% i styrränta. Alltså en återgång från historiskt låga räntenivåer till lite mindre låga nivåer.

Samtidigt som den militära upptrappningen fortsätter från båda sidor vid Ukrainas gräns pågår diplomatiska förhandlingar för att deskalera situationen. Frankrikes president Macron hade ett digitalt möte med Rysslands president Putin där de båda enats om att en nedtrappning behövs.

Situationen diskuterades även i FN:s säkerhetsråd och det blev hårda ordväxlingar mellan Ryssland och USA. Ryssland ville först stoppa hela mötet men tio av de femton länderna i säkerhetsrådet sade nej till den begäran. I USAs motivering till att säkerhetsrådet behövde samlas hänvisades till att Rysslands agerande i Ukraina var ett tydligt hot mot internationell fred och säkerhet samt FN-stadgan. Norge har hållit i ordförandeposten, men i februari är det Ryssland som tar över det roterande ordförandeskapet.

USA:s BNP-tillväxt ökade 6,9 % under det sista kvartalet 2021 vilket översteg majoriteten av analytikernas förväntningar. För helåret blev tillväxten 5,7 % vilket betyder att USA:s BNP är tillbaka på den trendnivå som ekonomin befann sig på innan pandemin bröt ut. Tillväxten förväntas återgå till en mer långsiktig hållbar tillväxttakt i år.

Sverige

Aven i Sverige noteras nu de högsta inflationssiffrorna sedan i början på 1990-talet. Inflationstakten, KPIF, som är Riksbankens målvariabel, var 4,1 % i december. Inflationssiffran består till ca hälften av stora prisuppgångar på energi och exkluderas denna uppmättes inflationen till 1,7%. Riksbanken gör prognosen att det är temporära

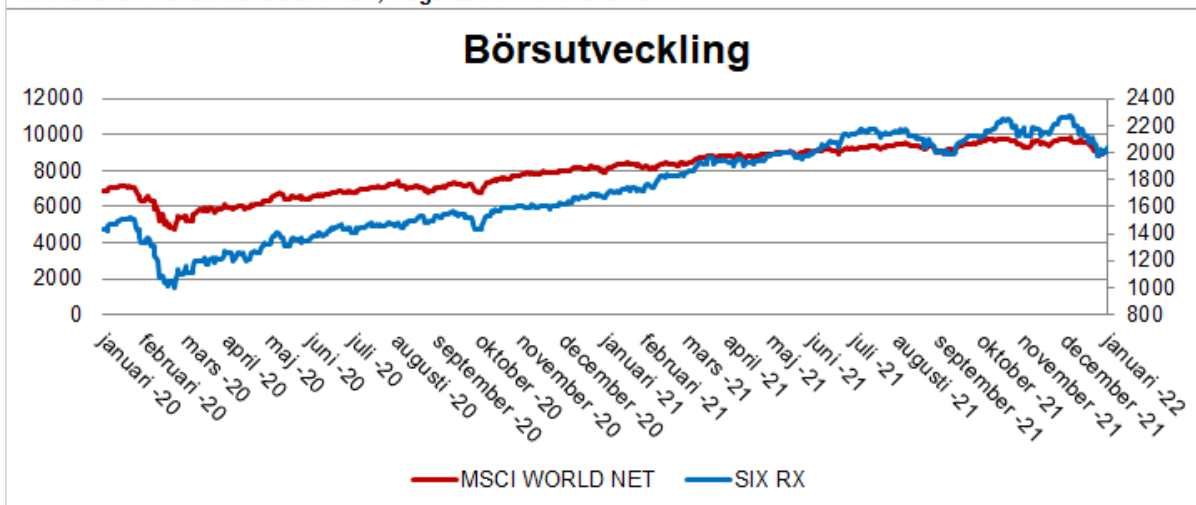
pandemirelaterade effekter som drivit upp inflationen i nuläget och att dessa klingar av under året. Därför indikerar riksbanken ingen höjning av nuvarande styrränta på 0% förrän 2024. De finansiella marknaderna tror dock inte på en höjning tidigare i närtid.

När Riksbanken nu gradvis minskar sina köp av företagsobligationer efterfrågar de en mer robust företagsobligationsmarknad där marknaden behöver ett tillskott av efterfrågan från en bredare krets av långsiktiga investerare som försäkringsbolag och pensionsfonder. Syftet är att skapa en mer likvid inhemsk obligationsmarknad. I början av pandemin var det flera företagsobligationsfonder som hade svårt att möta utflöden ur deras fonder när marknaden inte var likvid i samma utsträckning.

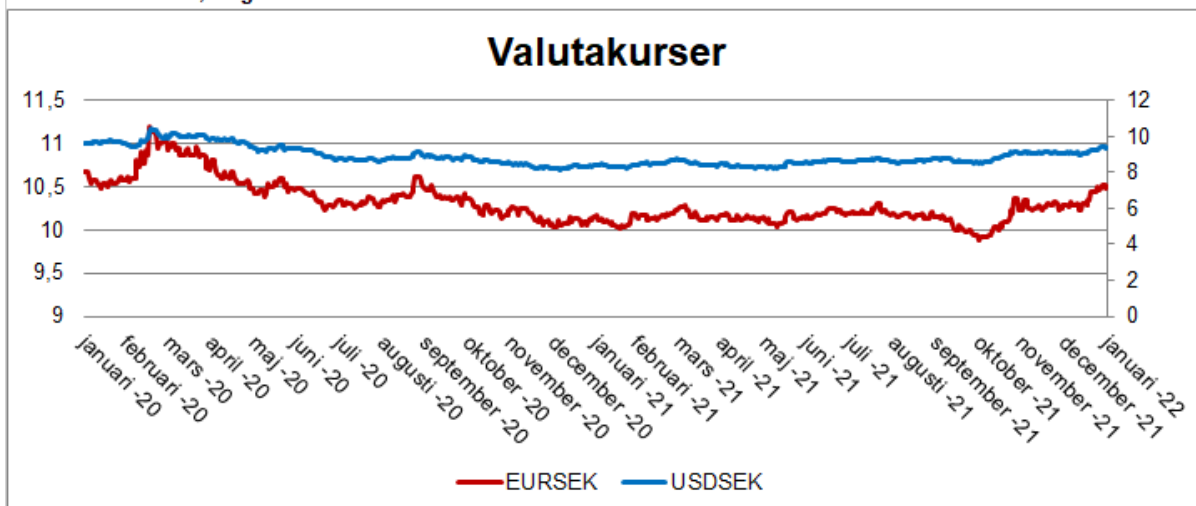
Statistiska centralbyråns BNP-indikator preliminära sammanställning visar att Sveriges BNP fortsatte att öka med 1,4 % för det fjärde kvartalet. Ökningen är klart starkare än väntat och BNP-uppgången tilltog mot slutet av kvartalet, bara i december var tillväxttakten 7,0 % på årsbasis. För helåret 2021 pekar indikatorn på en ökning om 5,2 % jämfört med 2020.

Den svenska börsen föll med 9,8 % i januari. Den sista januari kostade en euro 10,47 kr och en dollar 9,32 kr. Den säsongsutjämnade arbetslösheten uppgick till 8,2 % per december.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

