

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

mars 2022

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

Bolagets skuld

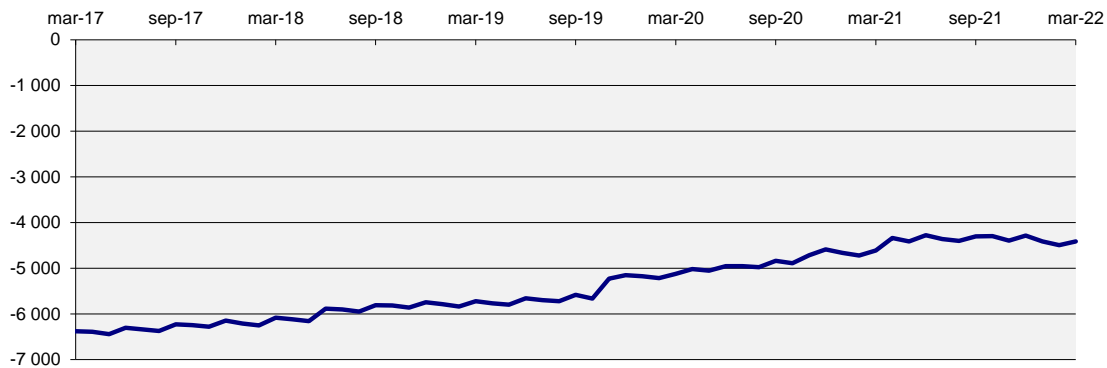
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 416 mnkr. Totalt är det en minskning med 77 mnkr sedan förra månaden, 78,9% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,57%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-03-31	2022-02-28	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 416	4 493	5 600,0	78,9%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 420	4 497		

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.

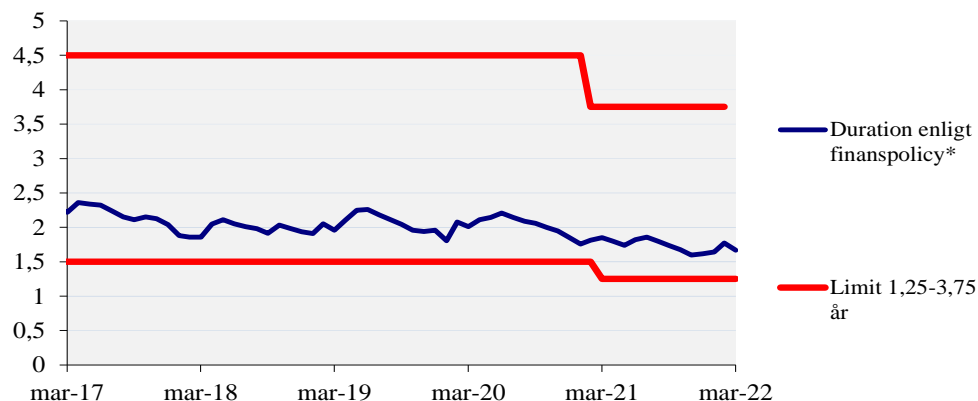
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 13 december 2021 gäller från den 1 januari 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 23 februari 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från och med den 2 mars 2022.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2022-03-31	2022-02-28	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	70 085	68 443	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	69 070	68 428	
Duration (år)	1,67	1,77	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	52,3%	47,3%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	29,5%	20,0%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 716	8 258	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för mars 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 27 april 2022. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

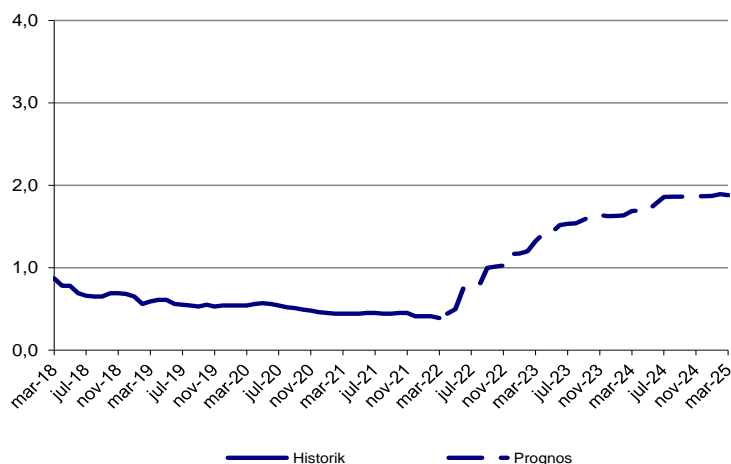


* Genomsnittlig räntebindningstid för skuldportfölj

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 ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 48,1 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 92,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 44,2 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
apr-22	0,60
maj-22	0,66
jun-22	0,91
jul-22	0,93
aug-22	0,95
sep-22	1,16
okt-22	1,17
nov-22	1,19
dec-22	1,33
jan-23	1,33
feb-23	1,36
mar-23	1,48
apr-23	1,57
maj-23	1,59
jun-23	1,68
jul-23	1,69
aug-23	1,70
sep-23	1,74
okt-23	1,79
nov-23	1,80
dec-23	1,78
jan-24	1,79
feb-24	1,79
mar-24	1,85
apr-24	1,85
maj-24	1,86
jun-24	1,94
jul-24	2,02
aug-24	2,02
sep-24	2,02
okt-24	2,02
nov-24	2,03
dec-24	2,03
jan-25	2,03
feb-25	2,05
mar-25	2,04

Sammanfattning

Räntemarknaden fortsätter att signalera en ökad oro för konjunkturen i spåren av stigande inflation, geopolitisk oro, sanktioner och centralbankernas agerande.

Fed räknar nu med sju räntehöjningar i år, varav en redan har genomförts och ytterligare tre till fyra under 2023, för att hamna på en styrränta om minst 2,5 procent. Detta för att tillse att inflationsförväntningarna på sikt behålls på 2-3 procent. Amerikansk inflation uppgår till nära 8 procent i dagsläget.

President Biden har gett order om att öppna USA:s strategiska oljereserv. En miljon fat släpps per dag i sex månader för att få ned oljepriset.

Trots lägre oljepriser fortsätter gaspriserna i EU uppåt efter att Putin meddelat att från och med 1 april kommer Ryssland kräva betalning i rubel för gasen som skickas till EU.

Sveriges BNP revideras ned för 2022 i finansdepartementets nya prognos från 3,4 procent till 3,1 procent.

Inköpschefsindex som är en viktig konjunktursignal sjönk från 58,0 till 57,3 i februari.

Internationellt

Räntemarknaden fortsätter att signalera en ökad oro för lågkonjunktur. När den amerikanska avkastningskurvan historiskt inverterat, vilket betyder att kort ränta (2 år) är högre än lång ränta (10 år), har det historiskt varit en god indikator på att en lågkonjunktur inträffar om 12-24 månader. En sådan invertering av räntekurvan har nu inträffat temporärt ett par gånger under mars. Centralbanken höjde den korta styrräntan med 0,25 procent i mars, vilket var mycket väntat och den första höjningen på tre år. Höjningen åtföljdes av oväntat stora ändringar i Fed-ledamöternas egna ränteprognoiser där medianprognosen höjdes från tre till sju höjningar för 2022 och ytterligare tre till fyra höjningar för 2024. Fed-ordförande Powell har ändrat tonläget för att övertyga omvärlden om att inflationen står högst på dagordningen för Fed just nu. Det är en mycket svår balansgång för Fed att tygla inflationen utan att ta i så mycket att de knäcker konjunkturen och drar ner ekonomin i en recession.

President Biden har gett order om att öppna USA:s strategiska oljereserv. En miljon fat släpps per dag i sex månader för att få ned oljepriset. Användningen av USA:s strategiska oljereserv är ett försök att få kontroll över energipriserna som har skjutit i höjden efter omvärldens sanktioner mot Ryssland efter invasionen i Ukraina.

Nyheten fick priset på WTI-olja att falla 5,2 procent. Notera att den dagliga förbrukningen av olja är nära 100 miljoner fat.

Europa

Trots lägre oljepriser fortsätter gaspriserna i EU uppåt efter att Putin meddelat att från och med 1 april kommer Ryssland kräva betalning i rubel för gasen som skickas till EU annars upphör leveranserna. Europa är beroende av framförallt rysk gas utöver kol och olja för elproduktion såväl som uppvärmning, transport och inom industrin. Särskilt Tyskland har ett stort beroende efter sin utfasning av kol och kärnkraft under senare år och planering pågår för att finna ersättning på kort och lång sikt. Flera länder börjar förbereda sig på att gasleveranser i värsta fall kan upphöra och den tyska regeringen tog tidigare första steget mot vad som framöver kan bli en formell gasransonering och industriella rullande nedstängningar med stor påverkan på samhället.

Sverige

Sveriges BNP revideras ned för 2022 i finansdepartementets nya prognos från 3,4 procent till 3,1 procent. Den lägre siffran beror på Rysslands invasion av Ukraina som ger minskad och fördyrad handel, t.ex. högre matpriser, fortsatt flaskhalsproblematik inom varuproduktion och logistik p.g.a. covidrestriktioner i Asien samt höga energipriser. Osäkerheten är stor och prognosen för nästa års BNP-

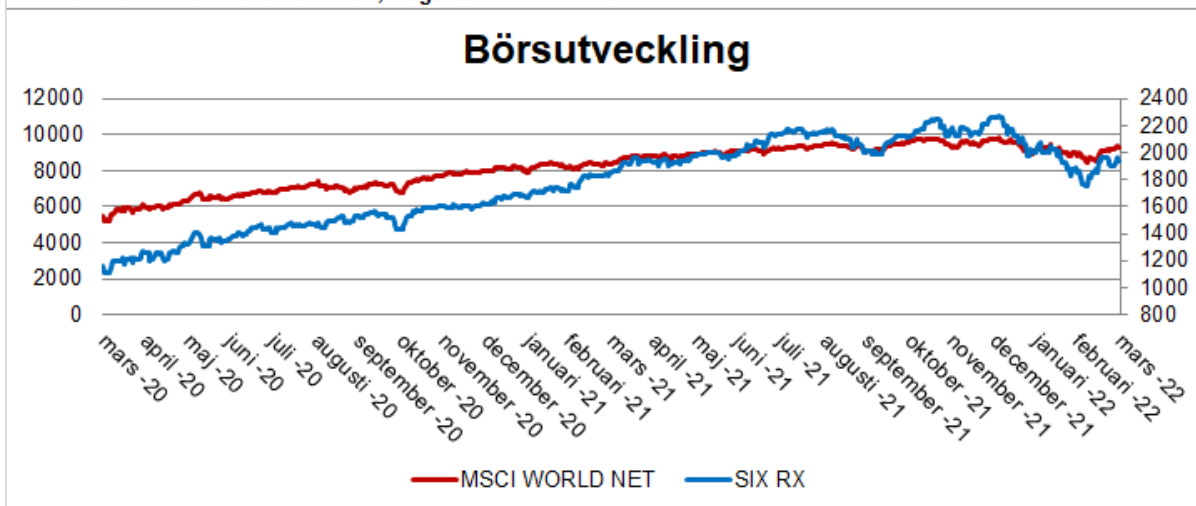
tillväxt revideras upp något till 1,6 procent. Arbetsmarknaden bedöms stark och ytterligare nedgångar av arbetslösheten väntas kommande år från 7,7 procent i februari. Inflationen, KPIF, för helåret 2022 bedöms bli 4,6 procent för att sedan falla ner till 1,8 procent för helåret 2023

Inköpschefsindex som är en viktig konjunktursignal sjönk från 58,0 till 57,3 i mars. Den marginella nedgången sker till en nivå som ligger en bra bit över 50 som är gränsen mellan tillväxt och kontraktion. Även om indexet är på en hög nivå är det tydligt att industrikonjunkturen befinner sig i en lugnare tillväxtfas, vilket kan vara ett tecken på en svagare omvärldsefterfrågan. Delindexet över orderingången sjönk till 52,1 från 54,3 till den lägsta noteringen sedan sommaren 2020 och drygt 20 enheter under toppen från förra våren. Index för produktionsplaner, sjönk med drygt 15 indexenheter till 61,1 vilket indikerar god fart men nedgången från februari är den största sedan mars 2020 då pandemin bröt ut.

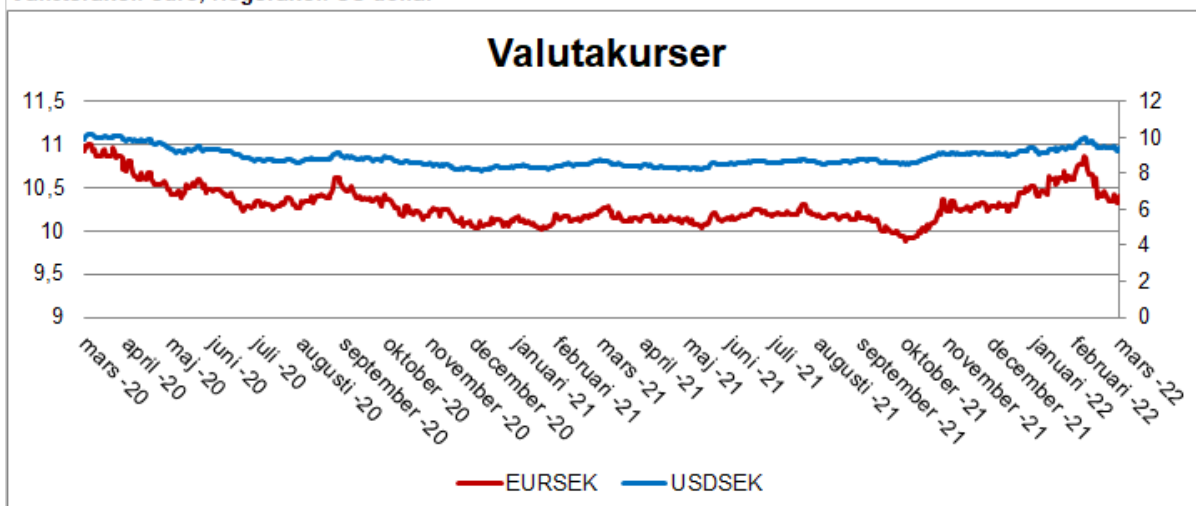
Inflationstakten i februari uppgick till 4,5 procent (3,9). Livsmedelspriserna ökade på bred front i februari. Elpriserna sjönk något men har fortfarande ökat mycket under det senaste året. Inflationstakten exklusive energi ökade från 2,5 procent i januari till 3,4 procent i februari.

Den svenska börsen har stigit med 2,5 procent under mars inklusive utdelning. Utvecklingen hittills i år är -13,8 procent. Per den sista mars kostade en euro 10,4 kr och en US-dollar 9,4 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

