

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

april 2022

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

Bolagets skuld

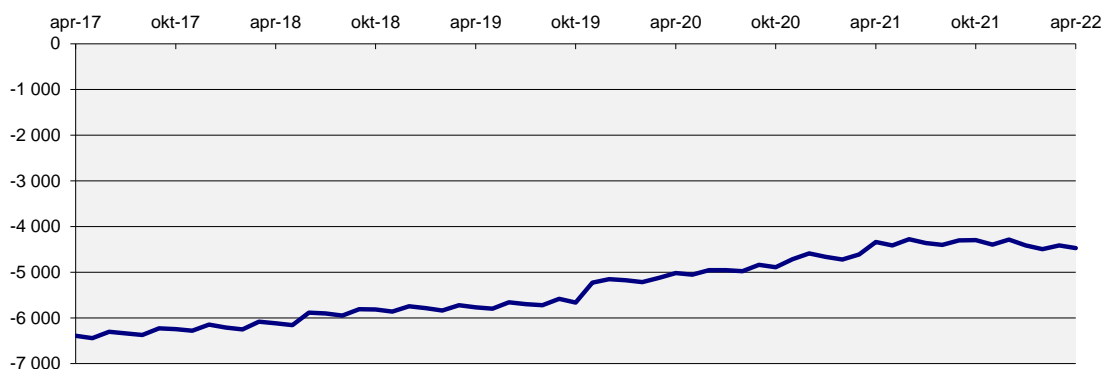
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 473 mnkr. Totalt är det en ökning med 57 mnkr sedan förra månaden, 79,9% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,55%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-04-30	2022-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 473	4 416	5 600,0	79,9%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 477	4 420		

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.

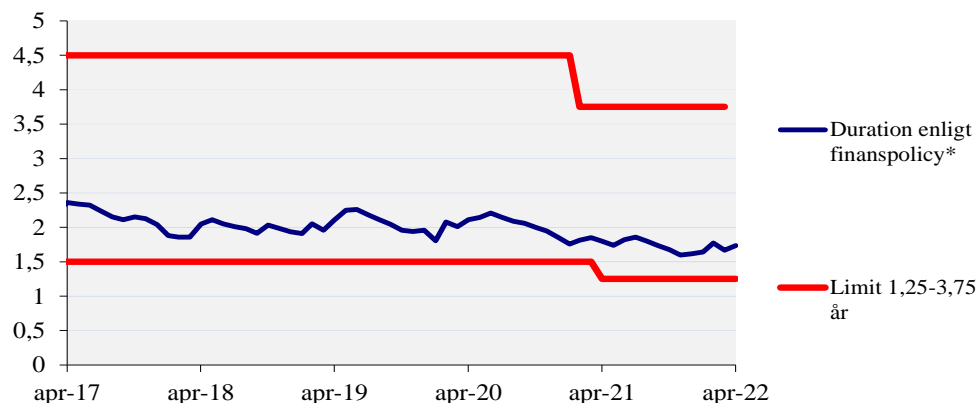
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 13 december 2021 gäller från den 1 januari 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 23 februari 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från och med den 2 mars 2022.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2022-04-30	2022-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	67 956	70 085	max 75 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	66 941	69 070	
Duration (år)	1,74	1,67	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	49,3%	52,3%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	25,8%	29,5%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 594	9 716	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för april 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad* tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 maj 2022. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

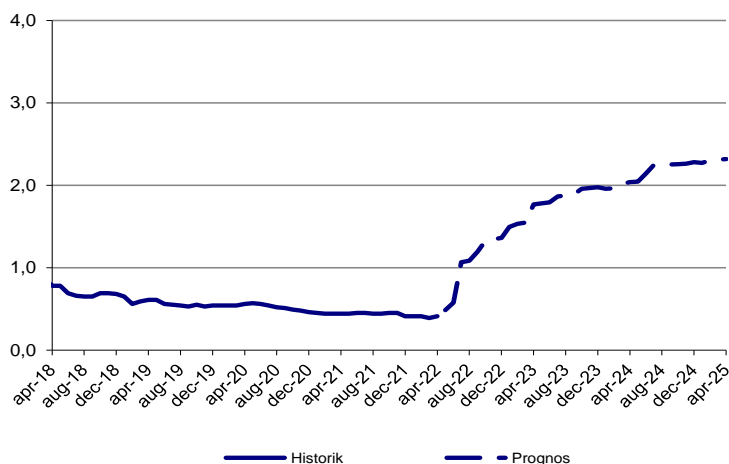


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 57,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 101,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 44,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
maj-22	0,57
jun-22	0,64
jul-22	0,74
aug-22	1,23
sep-22	1,25
okt-22	1,35
nov-22	1,48
dec-22	1,50
jan-23	1,52
feb-23	1,65
mar-23	1,69
apr-23	1,71
maj-23	1,93
jun-23	1,94
jul-23	1,95
aug-23	2,03
sep-23	2,04
okt-23	2,05
nov-23	2,12
dec-23	2,13
jan-24	2,13
feb-24	2,12
mar-24	2,12
apr-24	2,17
maj-24	2,20
jun-24	2,20
jul-24	2,30
aug-24	2,41
sep-24	2,41
okt-24	2,41
nov-24	2,42
dec-24	2,42
jan-25	2,44
feb-25	2,43
mar-25	2,46
apr-25	2,47

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken (FED) väntas höja räntan med 50 räntepunkter i början av maj. Detta då den amerikanska inflationstakten är den högsta på över 40 år. Frågetecken finns dock för hur effektivt ränteinstrumentet är för att bekämpa nuvarande inflationstryck som främst härstammar från en utbudschock.

Den europeiska centralbanken valde att lämna räntan oförändrad och signalerar ingen räntehöjning innan stödköpen av obligationer avslutats.

Det franska presidentvalet vanns av sittande president Emmanuel Macron som besegrade Marine Le Pen i den andra omgången av det franska presidentvalet. Det är första gången på 20 år som en sittande president får förnyat förtroende i Frankrike.

Riksbanken höjde överraskande räntan vid sitt möte i april. Att en räntehöjning skulle komma var i sig ingen överraskning men marknadens aktörer hade väntat sig att den första höjningen skulle komma först i juni. Effekten blev stigande räntor på bred front.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken (FED) väntas åter höja styrräntan vid sitt möte i början av maj i syfte att bekämpa den stigande inflationen. Den amerikanska inflationstakten uppgick till 8,5 procent i mars (7,9 procent i februari), vilket är den högsta amerikanska inflationen på drygt 40 år. FED, som har signalerat en höjning om 50 räntepunkter i maj, att jämföras med 25 räntepunkter i mars, väntas sedan fortsätta att höja räntan vid kommande möten i ett försök att nå en neutral räntenivå, d.v.s. en nivå som varken stimulerar eller dämpar den ekonomiska aktiviteten. Balansgången för FED blir alltså att höja räntan tillräckligt mycket för att stävja inflationen, men inte så mycket så att den amerikanska ekonomin hamnar i recession. Det finns en oro ibland marknadens aktörer för att de verktyg som FED har till sitt förfogande inte är väl lämpade för att hantera en inflation som i grunden härstammar från en utbudschock. De främsta anledningarna till den höga inflationen står att finna i ett produktionsbortfall till följd av pandemin, svårigheter för företagen att nyanställa, samt kraftigt ökade energipriser på grund av kriget i Ukraina. Ingen av dessa variabler är direkt beroende av den amerikanska styrräntan, vilket riskerar att göra räntehöjningar till ett trubbigt verktyg när det kommer till att, på kort sikt, bekämpa den nuvarande inflationen. Den amerikanska kongressen tillförde 4,6

biljoner dollar i stimulanser till den amerikanska ekonomin i syfte att dämpa de negativa effekterna av pandemin, vilket har skapat en stor ökning i efterfrågan på varor och tjänster.

Samtidigt kommer vissa tecken på att inflationstoppen kan vara nådd. Prisökningarna på begagnade bilar, som har varit en starkt bidragande faktor till den amerikanska inflationen, har börjat falla tillbaka och kärninflationen (exklusive energi) har börjat plana ut.

Europa

I kontrast till FED höll den europeiska centralbanken (ECB) styrräntan oförändrad vid sitt möte i april och avser inte att genomföra några räntehöjningar innan dess att stödköpen av obligationer har avslutats, vilket väntas ske under det tredje kvartalet i år.

Sittande president Emmanuel Macron vann presidentvalet i Frankrike med 58,5 procent av rösterna mot utmanaren Marine Le Pens 41,5 procent. Marginalen var större än vad opinionsmätningarna indikerat men resultatet var betydligt jämnare än i valet 2017 då Macron fick 66 procent av rösterna i den andra valomgången. Det är första gången på 20 år som en fransk president får förnyat förtroende. Det stora orosmolnet för Macron var huruvida vänsterväljare skulle ta sig till vallokalerna för att rösta i tillräcklig utsträckning och trots att valdeltagandet var det lägsta sedan 1969 var det alltså tillräckligt för att ge Macron segern.

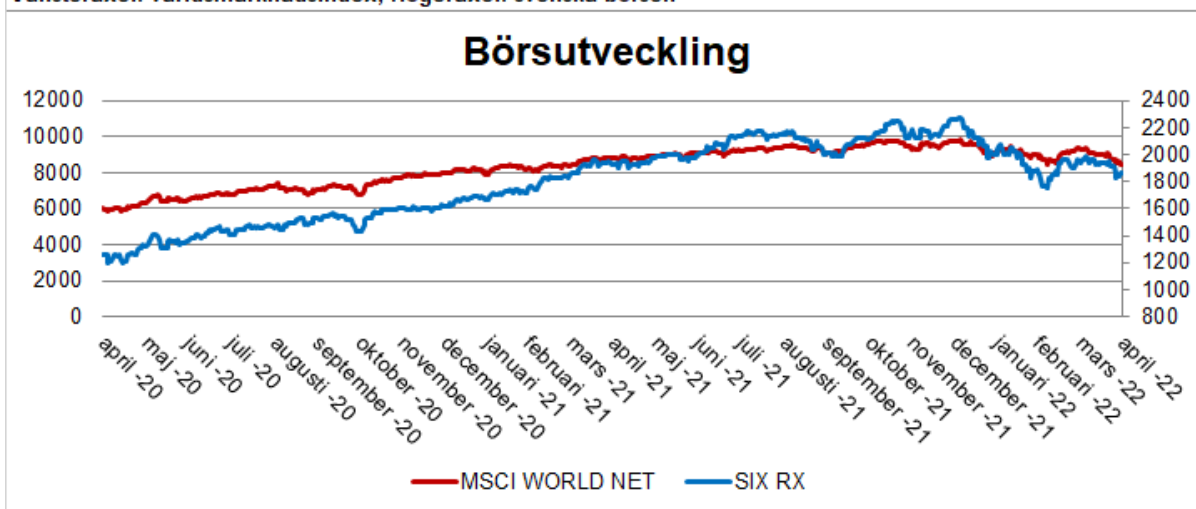
Sverige

Riksbanken höjde styrräntan vid sitt möte i slutet av april. Höjningen var den första sedan 2020 och markerar en kraftig förändring i Riksbankens penningpolitik som fram till det senaste mötet (i februari) indikerade att den första räntehöjningen skulle komma i slutet av 2024. Riksbankens nya räntebana indikerar fortsatta höjningar vid kommande möten i juni och september. Riksbanken meddelade även att stödköpen av obligationer kommer att reduceras med 50 procent från och med tredje kvartalet i år vilket var i linje med marknadens förväntningar.

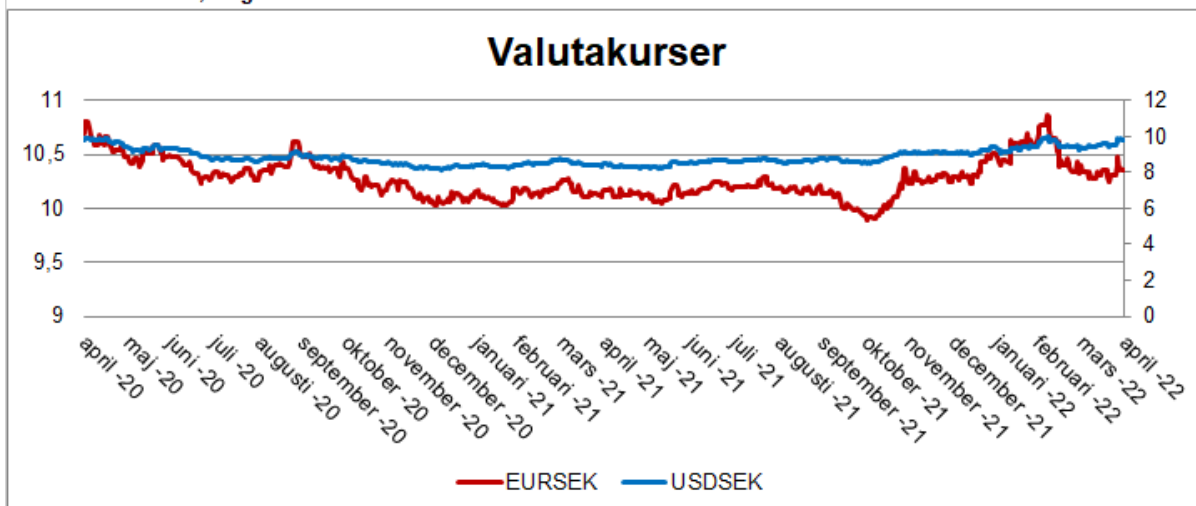
Även om Riksbanken under mars och april sänt allt tydligare signaler om att det kan bli nödvändigt att tidigarelägga räntehöjningar för att stävja den stigande inflationen så väntade sig marknaden en första höjning först i samband med Riksbankens juni-möte. Riksbanken nya räntebana indikerar också en snabbare höjningstakt än förväntat vilket fick svenska räntor att stiga på bred front. Den statliga 10-årsräntan steg med 13 punkter på dagen för beskedet och handlades till 1,72 procent i slutet av april, vilket är 50 räntepunkter (eller drygt 40 procent) högre än i inledningen av månaden

Den svenska börsen har fallit med 3,8 procent under april inklusive utdelning. Utvecklingen hittills i år är -17,0 procent. Per den sista april kostade en euro 10,4 kr och en US-dollar 9,8 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

