

# Finansiell månadsrapport

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### maj 2022

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

#### Bolagets skuld

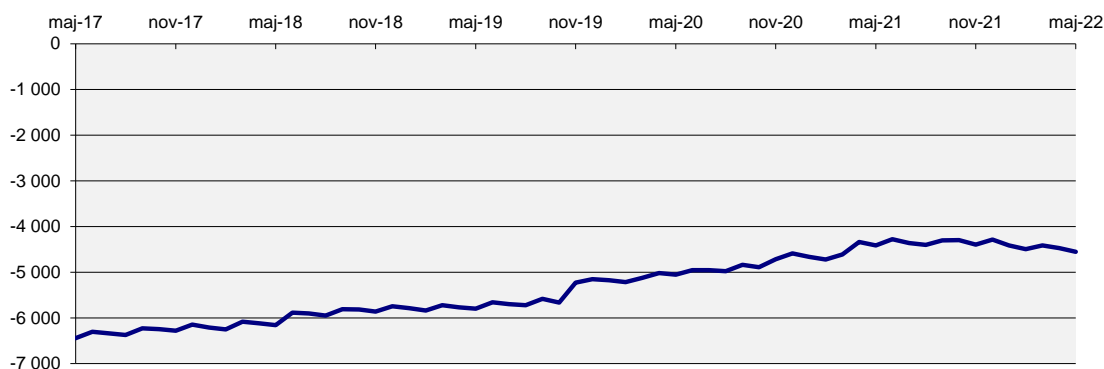
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 553 mnkr. Totalt är det en ökning med 80 mnkr sedan förra månaden, 81,3% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,57%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-05-31	2022-04-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 553	4 473	5 600,0	81,3%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 557	4 477		

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 25 april 2022

gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen*

fastställdes den 18 maj 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller

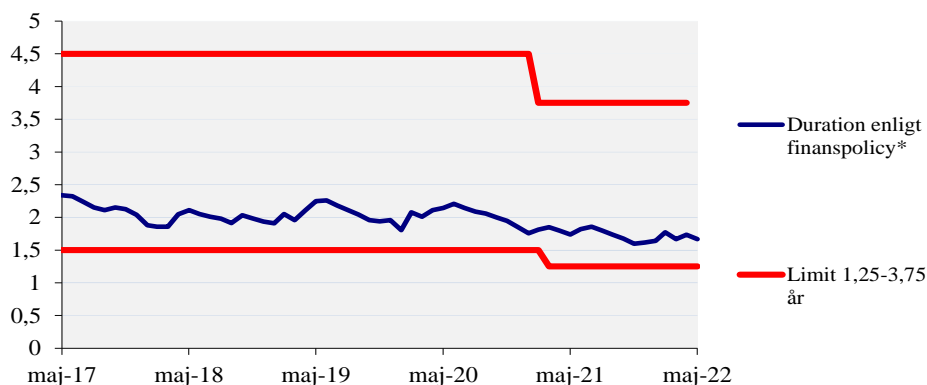
från och med beslutsdatum. Uppdateringen gäller höjning av total ram för utlåning.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning\*

	2022-05-31	2022-04-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	66 551	67 956	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	65 067	66 941	
Duration (år)	1,67	1,74	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	47,9%	49,3%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	24,3%	25,8%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	10 469	8 594	min 5 000

\* *Finansiell månadsrapport för maj 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 22 juni 2022. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

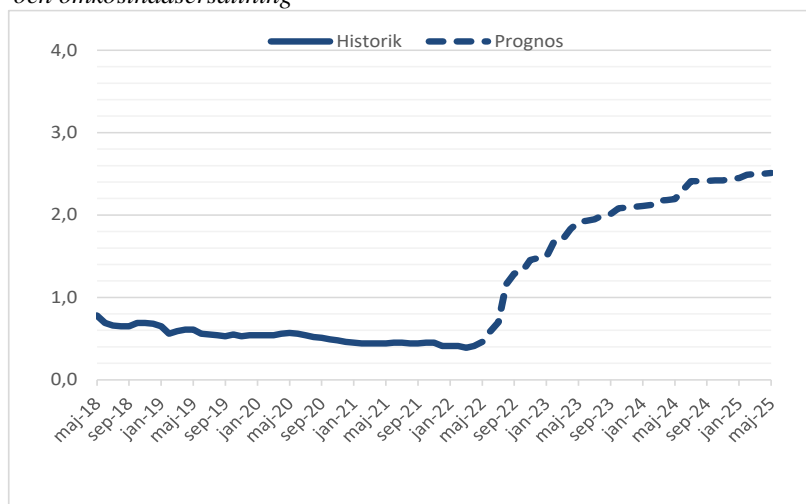


\* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

### 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 terminsräntor).

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. Nivåer uppdateras den 1 juli 2022.

### Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 64,8 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 110,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 45,5 mnkr.

*Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning*

Månad	Utlåningsränta
jun-22	0,62
jul-22	0,75
aug-22	0,86
sep-22	1,32
okt-22	1,45
nov-22	1,48
dec-22	1,61
jan-23	1,64
feb-23	1,65
mar-23	1,84
apr-23	1,86
maj-23	1,99
jun-23	2,08
jul-23	2,09
aug-23	2,11
sep-23	2,16
okt-23	2,17
nov-23	2,24
dec-23	2,25
jan-24	2,26
feb-24	2,27
mar-24	2,28
apr-24	2,34
maj-24	2,34
jun-24	2,35
jul-24	2,46
aug-24	2,57
sep-24	2,57
okt-24	2,58
nov-24	2,58
dec-24	2,58
jan-25	2,60
feb-25	2,61
mar-25	2,65
apr-25	2,66
maj-25	2,66

## Sammanfattning

**D**en amerikanska centralbanken Fed har höjt räntan med 0,5 procentenheter till intervallet 0,75-1,0 procent. Beslutet var enhälligt.

EU har kommit överens om ytterligare ett sanktionspaket mot Ryssland avseende ett importstopp för oljeprodukter och råolja som levereras med oljetankers. Två tredjedelar av EU:s import av rysk råolja levereras via oljetankers.

Den europeiska inflationen (HKIP) steg till 8,1 procent i maj, vilket är ytterligare en rekordhög notering där bränsle och matpriser driver utvecklingen. Kärninflationen där energi är exkluderat steg till 3,8 procent.

Konjunkturinstitutets barometerindikator steg med 1,1 enheter i maj till 110,5 och är på fortsatt mycket höga nivåer.

Sverige har under maj lämnat in en Natoansökan tillsammans med Finland. Efter ansökan har Turkiets president Erdogan haft ett högt tonläge i media där han haft invändningar mot både ett svenskt och finskt Natomedlemskap.

## Internationellt

**D**en amerikanska centralbanken Fed har höjt räntan med 0,5 procentenheter till intervallet 0,75-1,0 procent. Beslutet var enhälligt och centralbankschefen Powell bekräftade att det kan vara aktuellt att göra lika stora höjningar vid kommande möten i juni och juli. Powell sa att en 0,75 procentenhets höjning däremot inte var aktuellt vilket mottogs som en lättnad av marknaden som redan hade börjat prisa in en sannolikhet för en sådan höjning. Feds framtidsbild är en nivå om 1,75-2,0 procent efter julimötet för att nå en topp på styrräntan om drygt 3 procent under sommaren 2023

## Europa

**E**U har kommit överens om ytterligare ett sanktionspaket mot Ryssland avseende ett importstopp för oljeprodukter och råolja som levereras med oljetankers. Råolja som levereras via pipeline får ett tillfälligt undantag efter krav från Ungern, Tjeckien, Slovakien, Kroatien och Bulgarien då länderna är alltför beroende av rysk olja för sin energiförsörjning. Två tredjedelar av EU:s import av rysk råolja levereras via oljetankers och en tredjedel via pipelines.

Om Tyskland och Polen lyckas fasa ut sina köp via pipelines till årsskiftet kommer embargot att omfatta ca 90 procent. Politiskt är embargot en tydlig markering gentemot Ryssland även om det ur ett ekonomiskt perspektiv hittills fått motsatt effekt. Oljeprisstegringen som följt i spåren av sanktionerna har inneburit att intäkterna till den ryska staten ökat med hela 50 procent i år jämfört med samma period 2021 enligt IEA. Länder som Kina och Indien har ökat sina köp av rysk olja till rabatterat pris när västländer avstått köp.

EU:s sanktionspaket innehåller även att Sberbank stängs ute från det internationella betalningssystemet Swift, individsanktioner mot ryssar, förbud mot tre ryska tv-bolag och förbud mot professionella tjänster till hjälp för Ryssland.

Den europeiska inflationen (HKIP) steg till 8,1 procent i maj, vilket är ytterligare en rekordhög notering där bränsle och matpriser driver utvecklingen. Kärninflationen där energi är exkluderat steg till 3,8 procent. Marknaden prissätter en viss möjlighet för en 0,5 procentenhets höjning i juli även om ECB:s president Lagarde nyligen kommunicerade att en höjning med 0,25 procent fortsatt är huvudscenariot för juli och september.

## Sverige

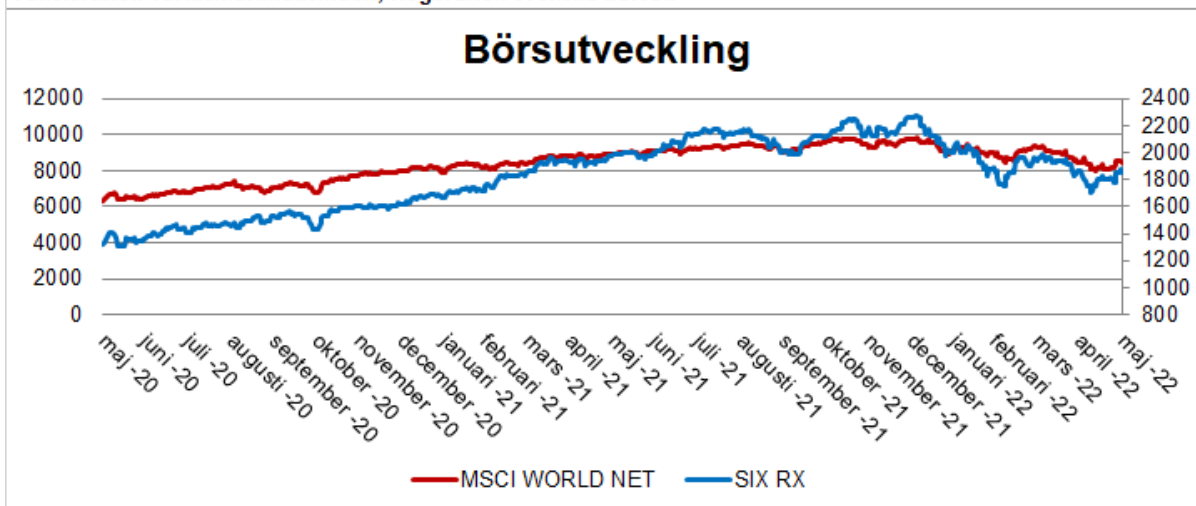
**K**onjunkturinstitutets barometerindikator steg med 1,1 enheter i maj till 110,5 och är på fortsatt mycket höga nivåer. Hushållens konfidensindikator backade med 4,1 enheter till 70,4 vilket är den lägsta nivån sedan finanskrisen där barometern som lägst var 68,8 i oktober 2008.

Indikatorvärden över respektive under 100 motsvarar en starkare respektive svagare ekonomi än normalt. Indikatorn för näringslivet steg till 115,1 vilket ytterligare ökade skillnaden i stämningläget mellan hushållen och näringslivet som redan innan var historisk stor.

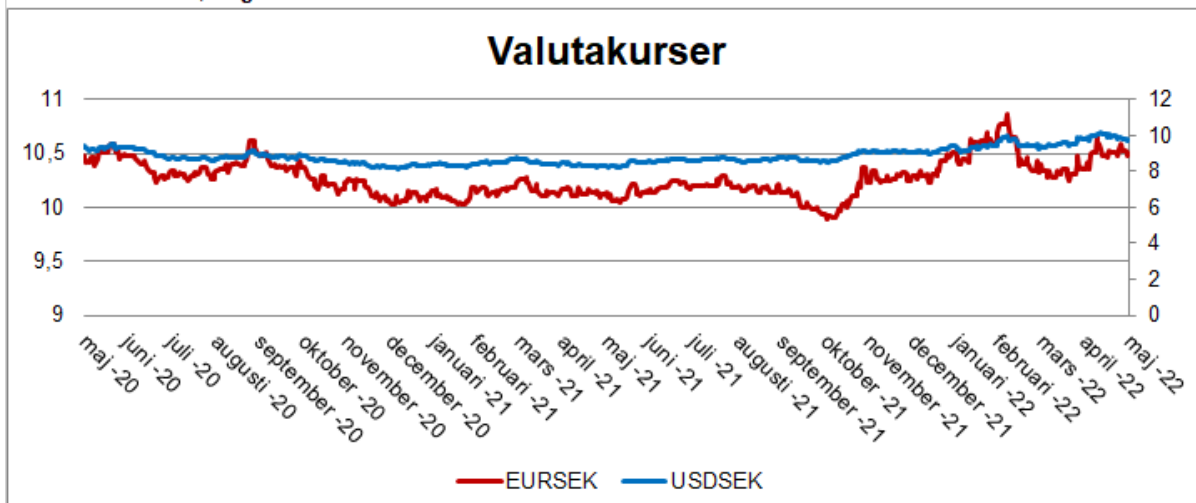
Sveriges har under maj lämnat in en Natoansökan tillsammans med Finland. Efter ansökan har Turkiets president Erdogan haft ett högt tonläge i media där han haft invändningar mot både ett svenskt och finskt medlemskap. I tidskriften The Economist utvecklar Erdogan varför Turkiet blockerar ansökningarna och främst handlar Turkiets motstånd om Sveriges och Finlands relation till kurdiska organisationer. Erdogan pekar ut PKK, en organisation som Sverige liksom EU och USA terrorstämplat, men inkluderar mer eller mindre uttryckligen andra kurdiska organisationer med koppling till PKK. Turkiet vill att Sverige och Finland förhindrar all rekrytering, finansiering och propaganda som kan kopplas till dessa grupper, samt att Sverige och Finland utlämnar dess medlemmar. Sveriges vapenembargo mot Turkiet påtalas också som ett problem. Analytiker drar slutsatsen av texten att Erdogan är frustrerad över andra Natomedlemmars förhållningssätt till kurdiska organisationer som Turkiet stämplat som terrorister. Erdogan vill alltså inte bara få till en ändring i Sverige och Finland utan vill även markera mot andra Natoländer.

Inflationstakten i april mätt som KPIF uppgick till 6,4 procent och arbetslösheten uppgick till 8,2 procent. Den svenska börsen hade fallit med -1,0 % procent inklusive utdelningar i slutet av maj. Hittills i år har börsen minskat med -17,8 procent. Per den sista maj kostade en euro 10,5 kr och en US-dollar 9,8 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

