

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

september 2022

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

Bolagets skuld

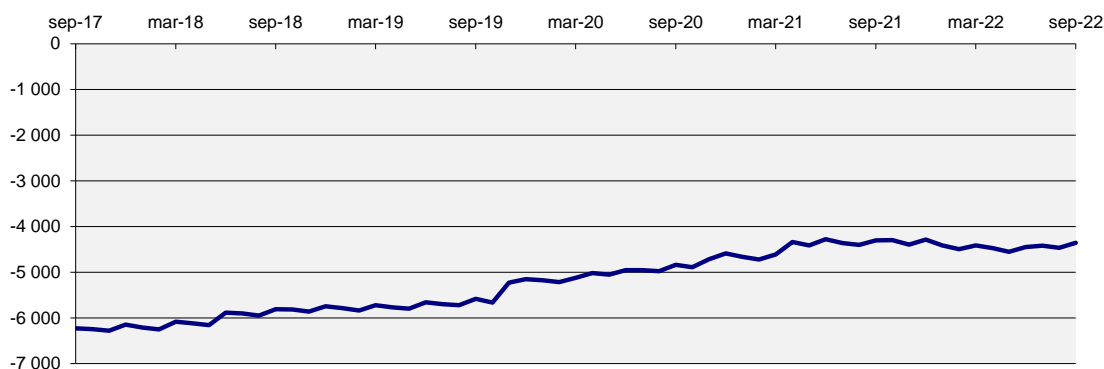
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 356 mnkr. Totalt är det en minskning med 109 mnkr sedan förra månaden, 77,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,89%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

| (mnkr) | 2022-09-30 | 2022-08-31 | Limit | Utnyttjat |
|-----------------|------------|------------|---------|-----------|
| Internt lån | 4 356 | 4 465 | 5 600,0 | 77,8% |
| Borgensåtagande | 4 | 4 | | |
| Totalt | 4 360 | 4 469 | | |

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.

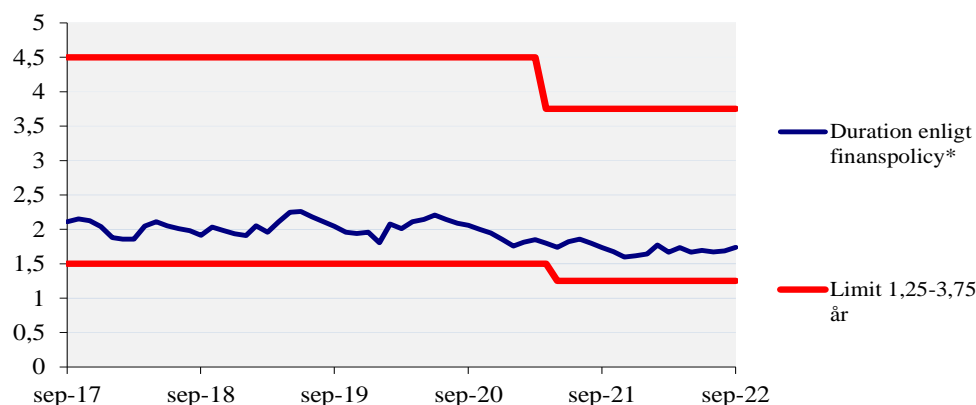
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställdes den 18 maj 2022 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från och med beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

| | 2022-09-30 | 2022-08-31 | Limit |
|--------------------------------|------------|------------|----------------|
| Extern upplåning totalt (mnkr) | 64 870 | 67 370 | max 80 000 |
| Extern nettoupplåning (mnkr) | 63 760 | 64 339 | |
| Duration (år) | 1,74 | 1,69 | inom 1,25-3,75 |
| Ränteförfall inom 1 år | 43,4% | 42,9% | max 75% |
| Kapitalförfall inom 1 år | 15,3% | 16,2% | max 45% |
| Betalningsberedskap (mnkr) | 10 096 | 12 016 | min 5 000 |

* *Finansiell månadsrapport för september 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 26 oktober 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 2006. 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 gäller sedan den 1 juli 2020. Marginaler för kommunkoncernens bolag är därmed anpassade till respektive bolag på löpande basis. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,15 till 0,21 procent. Nivåer uppdaterades den 1 juli 2022 och gäller till den 31 december 2022.

Risken vid annat räntefall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 89,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 132,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 43,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

| Månad | Utlåningsränta |
|--------|----------------|
| okt-22 | 1,10 |
| nov-22 | 1,19 |
| dec-22 | 1,25 |
| jan-23 | 2,04 |
| feb-23 | 2,06 |
| mar-23 | 2,13 |
| apr-23 | 2,28 |
| maj-23 | 2,45 |
| jun-23 | 2,46 |
| jul-23 | 2,53 |
| aug-23 | 2,54 |
| sep-23 | 2,56 |
| okt-23 | 2,57 |
| nov-23 | 2,67 |
| dec-23 | 2,68 |
| jan-24 | 2,66 |
| feb-24 | 2,67 |
| mar-24 | 2,68 |
| apr-24 | 2,75 |
| maj-24 | 2,76 |
| jun-24 | 2,77 |
| jul-24 | 2,91 |
| aug-24 | 3,05 |
| sep-24 | 3,06 |
| okt-24 | 3,05 |
| nov-24 | 3,05 |
| dec-24 | 3,06 |
| jan-25 | 3,08 |
| feb-25 | 3,08 |
| mar-25 | 3,13 |
| apr-25 | 3,14 |
| maj-25 | 3,15 |
| jun-25 | 3,17 |
| jul-25 | 3,38 |
| aug-25 | 3,41 |
| sep-25 | 3,41 |

Sammanfattning

Fed höjde räntan med 0,75 procent i linje med marknadens förväntningar. Feds framtida ränteprognoiser översteg dock konsensusförväntningarna.

Storbritanniens nya premiärminister Liz Truss backar från delar av sitt budgetförslag efter både intern och extern kritik.

Inflationstakten (HIKP) i euroområdet steg till 10,0 procent i september.

Ryssland har påbörjat mobilisering och annekterat fyra Ukrainska regioner efter skenomröstningar.

Riksbanken höjde styrräntan med 1 procentenhet till 1,75 procent vilket är den största höjningen sedan inflationsmålet infördes i mitten av 90-talet.

Konjunkturinstitutets senaste uppdatering ger en dystur bild av konjunkturläget. De räknar med att Sveriges ekonomi går in i en lågkonjunktur nästa år. Hög inflation i kombination med stigande bolåneräntor gröper ur hushållens köpkraft.

Svenska myndigheter undersöker misstänkt sabotage av Nord Streams gasledningar efter att flera explosioner skett.

Internationellt

Fed höjde räntan med 0,75 procentenheter till intervallet 3,00-3,25 procent, vilket var i linje med marknadens förväntningar. Centralbankens framtida ränteprognoiser överträffade dock konsensusförväntningarna då Fed signalerade ytterligare höjningar på totalt 1,25 procent under sista delen av 2022. Om inte kärninflationen överraskar markant på nedsidan under den kommande månaden och/eller recessionsrisker blir tydligt synliga kommer Fed sannolikt att höja ytterligare 0,75 procentenheter i början av november. De olika Fed-ledamöterna förutspår att styrräntan för 2023 blir inom 4,4 - 4,9 procent. Nästan 1/3 av Feds ledamöter förutspår alltså en ränta på nästan 5 procent nästa år, vilket skulle innebära nivåer som inte varit aktuella sedan finanskrisen. Powell har tidigare betonat intentionen att få ner inflationen utan att orsaka en recession men signalerar nu att en recession kan vara priset USA får betala för att stoppa inflationen.

Europa

IMF uppmanade Storbritannien att ompröva sina planerade skattesänkningar på grund av konflikten med penningpolitiken i ett läge med hög inflation. Marknaden diskonterade att den brittiska styrräntan kan stiga från 2,25 procent idag till över 6 procent i vår, den högsta nivån på 25 år. Kreditinstitutet Standard & Poor's ändrade i slutet av september de brittiska framtidsutsikterna till negativa från att tidigare varit stabila. Storbritanniens nya premiärminister Liz Truss fick efter motreaktioner inom sitt eget parti till slut backa från delar av sitt budgetförslag.

Inflationstakten (HIKP) i euroområdet steg till 10,0 procent i september jämfört med 9,1 procent i augusti enligt Eurostats snabbestimat. Kärninflationen steg till 4,8 procent jämfört med 4,3 procent i augusti.

President Putin har meddelat att Ryssland kommer att kalla in 300 000 soldater i kriget mot Ukraina. Ryssland annekterade även fyra ukrainska regioner efter skenomröstningar, vilket kraftigt fördömdes av västvärlden. I samband med annekteringarna höll Putin ett tal där retoriken tydligt förändrats från att Ryssland är i krig med Ukraina till att kriget nu sker mot väst.

Sverige

Riksbanken höjde styrräntan (fd. reporäntan) med 1 procentenhet till 1,75 procent. Det är den största höjningen sedan inflationsmålet infördes i mitten av 90-talet. Riksbanken menar att

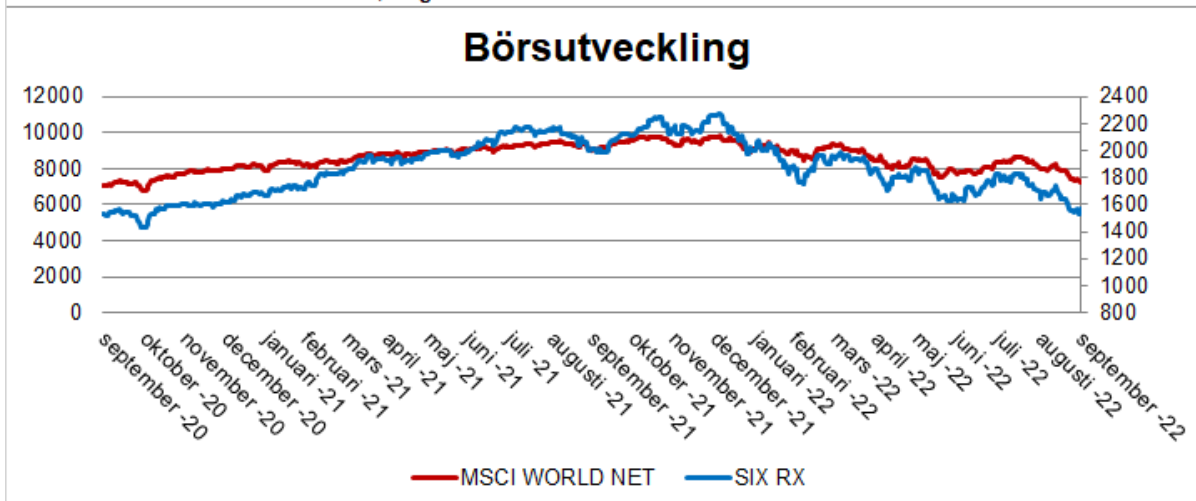
inflationen är för hög och att den urholkar hushållens köpkraft och gör det svårare för både företag och hushåll att planera sin ekonomi. Riksbankens räntebana indikerar en ränta på 2,5 procent under 2023 medan marknaden räknar med ca 3,5 procent vid slutet av september.

Konjunkturinstitutet senaste uppdatering av konjunkturläget ger en dyster bild. Den höga inflationen och centralbankernas snabba räntehöjningar slår mot omvärlden och KI prognosticerar att svensk ekonomi går in i en lågkonjunktur nästa år. Hög inflation i kombination med stigande bolåneräntor gröper ur hushållens köpkraft och hushållen ser generellt dystert på framtiden. Samtidigt slår den vikande omvärldskonjunkturen mot den svenska exportnäringen. Lågkonjunkturen nästa år väntas innebära att efterfrågan på arbetskraft blir lägre och att arbetslösheten ökar.

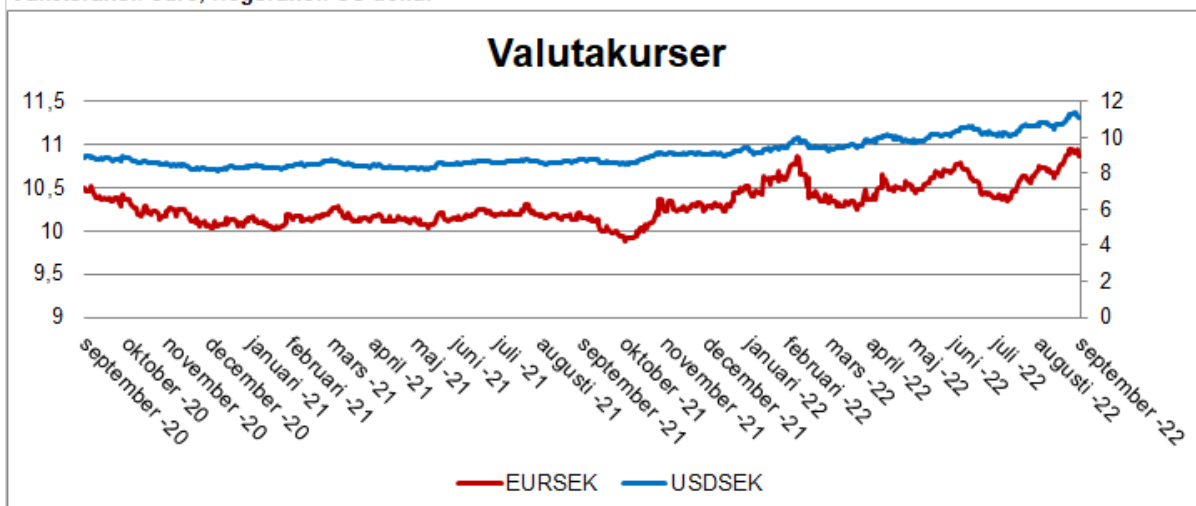
Svenska myndigheter undersöker misstänkt sabotage av Nord Streams gasledningar efter att flera explosioner skett. Norska myndigheter meddelade att de förstärkt säkerheten kring sina olje- och gasinstallationer.

Inflationstakten i augusti mätt som KPIF uppgick till 9,0 procent och arbetslösheten uppgick till 6,6 procent. Den svenska börsen föll med -4,8 % procent inklusive utdelningar under september. Hittills i år har börsen minskat med -31,9 procent. Per den sista september kostade en euro 10,9 kr och en US-dollar 11,1 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

