

Finansiell månadsrapport

Skolfastigheter i Stockholm AB

maj 2022

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

Bolagets skuld

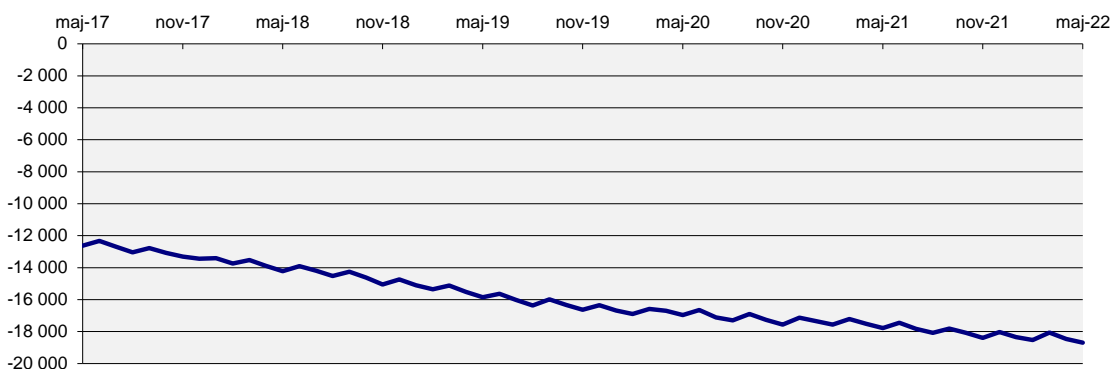
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 18 692 mnkr. Totalt är det en ökning med 224 mnkr sedan förra månaden, 95,9% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,61%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-05-31	2022-04-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	18 692	18 468	19 500,0	95,9%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	18 696	18 472		

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

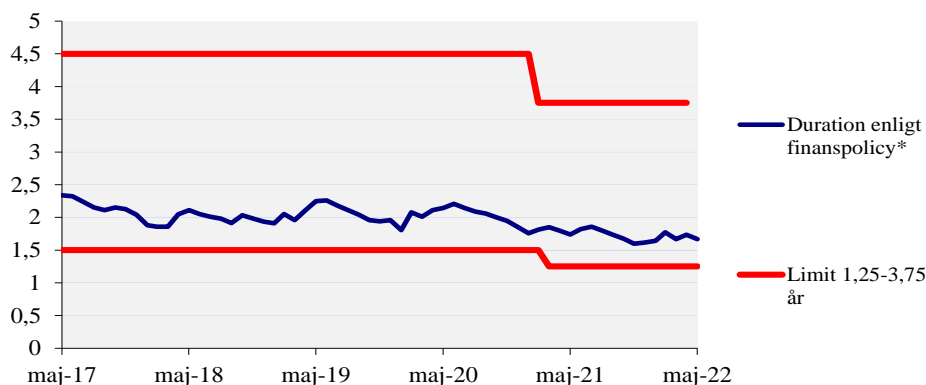
från och med beslutsdatum. Uppdateringen gäller höjning av total ram för utlåning.

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

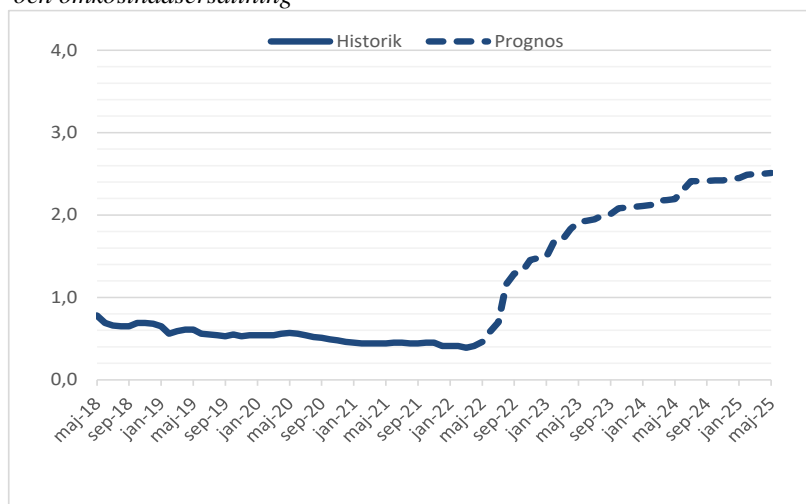


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 273,5 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 460,4 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 186,9 mnkr.

Tabell 3: Räntepåslag för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jun-22	0,66
jul-22	0,79
aug-22	0,90
sep-22	1,36
okt-22	1,49
nov-22	1,52
dec-22	1,65
jan-23	1,68
feb-23	1,69
mar-23	1,88
apr-23	1,90
maj-23	2,03
jun-23	2,12
jul-23	2,13
aug-23	2,15
sep-23	2,20
okt-23	2,21
nov-23	2,28
dec-23	2,29
jan-24	2,30
feb-24	2,31
mar-24	2,32
apr-24	2,38
maj-24	2,38
jun-24	2,39
jul-24	2,50
aug-24	2,61
sep-24	2,61
okt-24	2,62
nov-24	2,62
dec-24	2,62
jan-25	2,64
feb-25	2,65
mar-25	2,69
apr-25	2,70
maj-25	2,70

Sammanfattning

Den 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

Den 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

EU 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

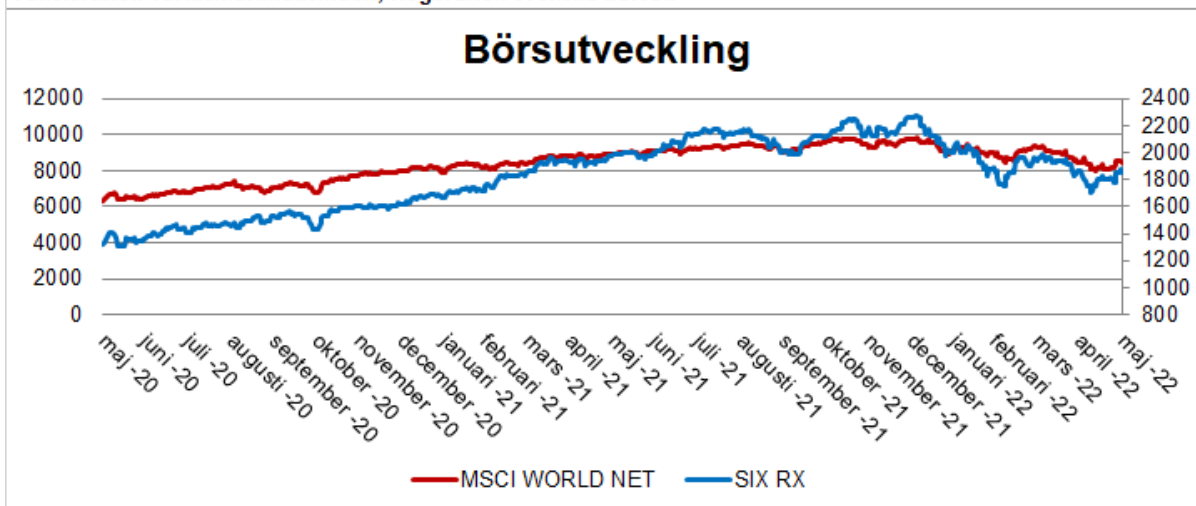
Konjunkturinstitutets barometerindikator steg med 1,1 enheter i maj till 110,5 och är på fortsatt mycket höga nivåer. Hushållens konfidensindikator backade med 4,1 enheter till 70,4 vilket är den lägsta nivån sedan finanskrisen där barometern som lägst var 68,8 i oktober 2008.

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.

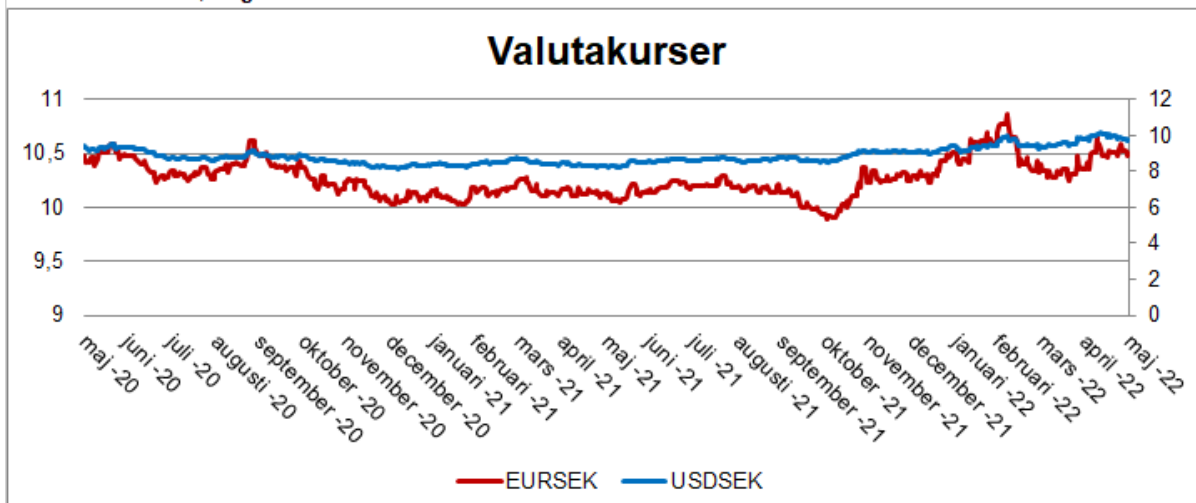
Sveriges har under maj lämnat in en Natoansökan tillsammans med Finland. Efter ansökan har Turkiets president Erdogan haft ett högt tonläge i media där han haft invändningar mot både ett svenskt och finskt medlemskap. I tidskriften The Economist utvecklar Erdogan varför Turkiet blockerar ansökningarna 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.

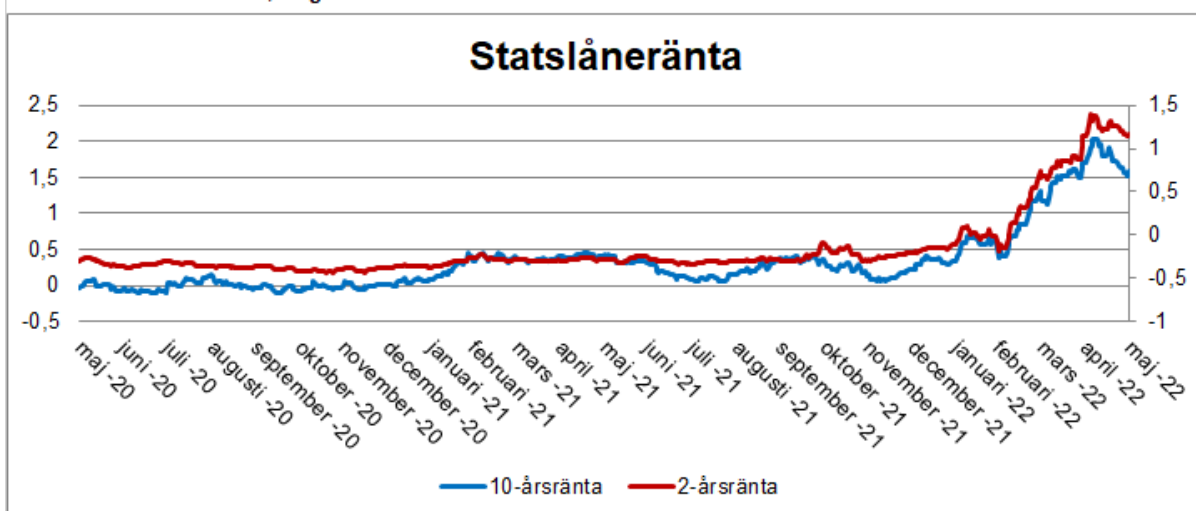
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Finansiell månadsrapport

Skolfastigheter i Stockholm AB

juli 2022

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

Bolagets skuld

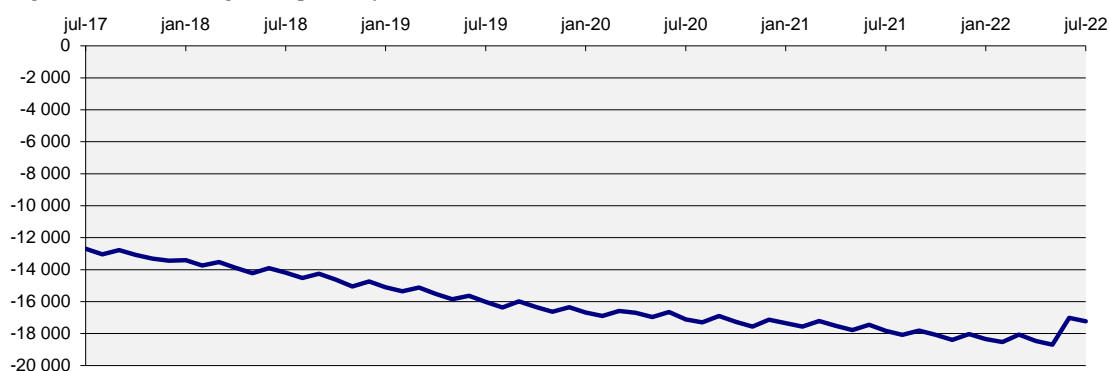
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 17 236 mnkr. Totalt är det en ökning med 219 mnkr sedan förra månaden, 88,4% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,76%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2022-07-31	2022-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	17 236	17 017	19 500,0	88,4%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	17 240	17 021		

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*

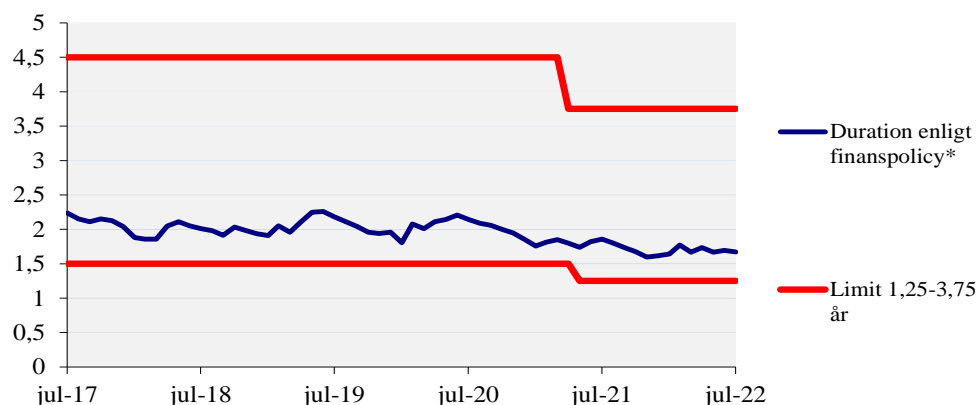
	2022-07-31	2022-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	65 701	65 701	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	64 210	64 148	
Duration (år)	1,67	1,69	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	45,2%	45,9%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	21,3%	22,1%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	10 476	10 538	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för juli 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp*

i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 24 augusti 2022. Extern skuldförvaltning hanteras

i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

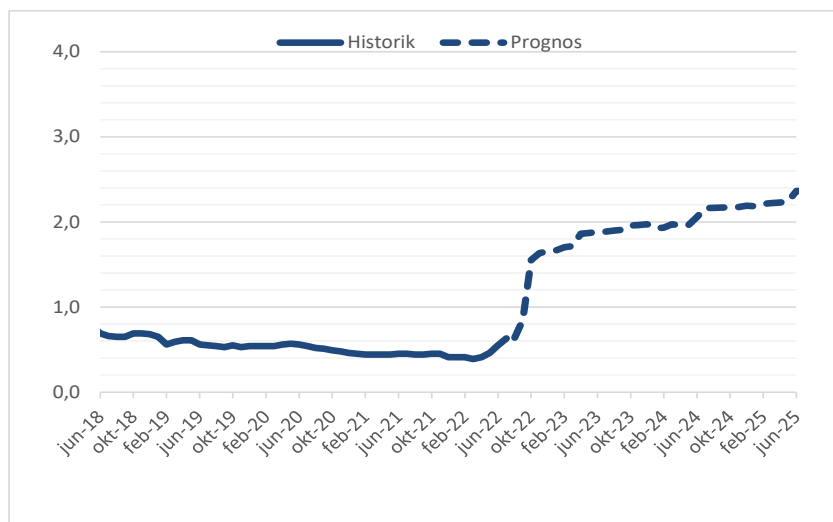


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 2018. 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 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 ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 289,8 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 462,1 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 172,3 mnkr.

Tabell 3: Räntepåslag för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
aug-22	0,84
sep-22	0,85
okt-22	1,06
nov-22	1,76
dec-22	1,84
jan-23	1,86
feb-23	1,87
mar-23	1,91
apr-23	1,93
maj-23	2,07
jun-23	2,08
jul-23	2,09
aug-23	2,10
sep-23	2,11
okt-23	2,12
nov-23	2,17
dec-23	2,17
jan-24	2,18
feb-24	2,14
mar-24	2,14
apr-24	2,18
maj-24	2,17
jun-24	2,17
jul-24	2,27
aug-24	2,37
sep-24	2,38
okt-24	2,38
nov-24	2,38
dec-24	2,39
jan-25	2,40
feb-25	2,39
mar-25	2,42
apr-25	2,43
maj-25	2,44
jun-25	2,45
jul-25	2,57

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken Fed höjde räntan med 0,75 procentenheter till intervallet 2,25-2,50 procent vid sitt möte i juli. Höjningen är ett försök att stävja den allt högre inflationen.

Japans före detta premiärminister Shinzo Abe, bl.a. känd för "Abeonomics" har blivit mördad.

Inflationen i Eurozonen steg till 8,9 procent i juli vilket är den högsta nivån någonsin och den europeiska centralbanken ECB höjde styrräntan med 0,5 procentenheter i samband med sitt juli-möte.

Ryssland minskar sina gasleveranser till Europa som förbereder sig på ett totalstopp i leveranserna.

Italien går till val den 25 september efter att den sittande samlingsregeringen fallit.

Den svenska inflationen fortsätter att stiga och uppgick i juni till 8,5 procent mätt som KPIF.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken (Fed) höjde styrräntan med 0,75 procentenheter till spannet 2,25 – 2,50 procent vid sitt möte i juli. Höjningen var den andra i raden av samma magnitud. Fed fortsätter att signalera fler höjningar och väntar sig att styrräntan kommer att ligga i spannet 3,25 - 3,50 procent vid årsskiftet 2022/2023. Samtidigt kommer tecken på att den amerikanska konjunkturen är på väg att mattas av. USA har nu haft negativ BNP-tillväxt två månader i rad och den amerikanska 10-årsräntan har fallit med 0,4 procentenheter under juli. Avmattningen har noterats av Fed som inte gett någon tydlig indikation om storleken på en väntad septemberhöjning. Samtidigt är den amerikanska arbetsmarknaden fortsatt mycket stark och 372 000 nya jobb skapades utanför jordbruks-sektorn i juni. Detta ger Fed ett visst utrymme till fortsatta räntehöjningar.

Japans före detta premiärminister Shinzo Abe sköts till döds i samband med att han höll ett kampanjtal i staden Nara i början av juli i syfte att ge stöd till sitt parti LDP inför det kommande valet. Abe var japans längst sittande premiärminister och har haft en stor påverkan på japansk ekonomisk politik genom införandet av det som har

kommit att kallas för ”Abeonomics”. Abe bidrog till genomförandet av kraftiga penningpolitiska lättnader samt strukturella reformer av den japanska arbetsmarknaden i syfte att stärka den japanska ekonomin.

Europa

Ijuli noterade eurozonen den högsta inflationssiffran sedan eurons införande då inflationen uppgick till 8,9 procent, en ökning från 8,6 procent i juni. Spridningen inom eurozonen är stor och sträcker sig från 6,5 procent på Malta till 22,7 procent i Estland. De baltiska länderna är särskilt drabbade av ökande energipriser i kölvattnet av kriget i Ukraina och även Lettland och Litauen noterade inflationssiffror som översteg 20 procent i juli. Som ett svar på den stigande inflationen höjde ECB styrräntan från 0 till 0,5 procent i juli. Höjningen, som var den första på 11 år, var oväntat stor. Detta då ECB tidigare indikerat en ökning om 0,25 procentenheter.

Ryssland har successivt minskat sin gasexport till EU och det ryska energibolaget Gazprom har meddelat att flödet genom gasledningen Nord Stream 1 som förser EU med rysk gas, kommer att minskas till en femtedel av sin kapacitet. Officiellt uppges detta vara på grund av underhåll av turbiner, men EU har anklagat Ryssland för att använda de minskade gasleveranserna som ett vapen i konflikten med Ukraina och som ett svar på EU:s sanktioner. I slutet av juli ströp Ryssland helt gasexporten till Lettland och priset på en månads termins-kontrakt för naturgas låg i slutet av månaden en bit över 200 euro per MWh, vilket kan jämföras med ca 90 euro per MWh i början av året och är 10 gånger så högt som genomsnittspriset under perioden 2010-2020. I spåren av

detta, och risken för ett fullständigt stopp för gasleveranser från Ryssland, har EU enats om en gemensam ansträngning för att minska gasanvändningen i unionen med 15 procent under perioden 1 augusti 2022 till 31 mars 2023.

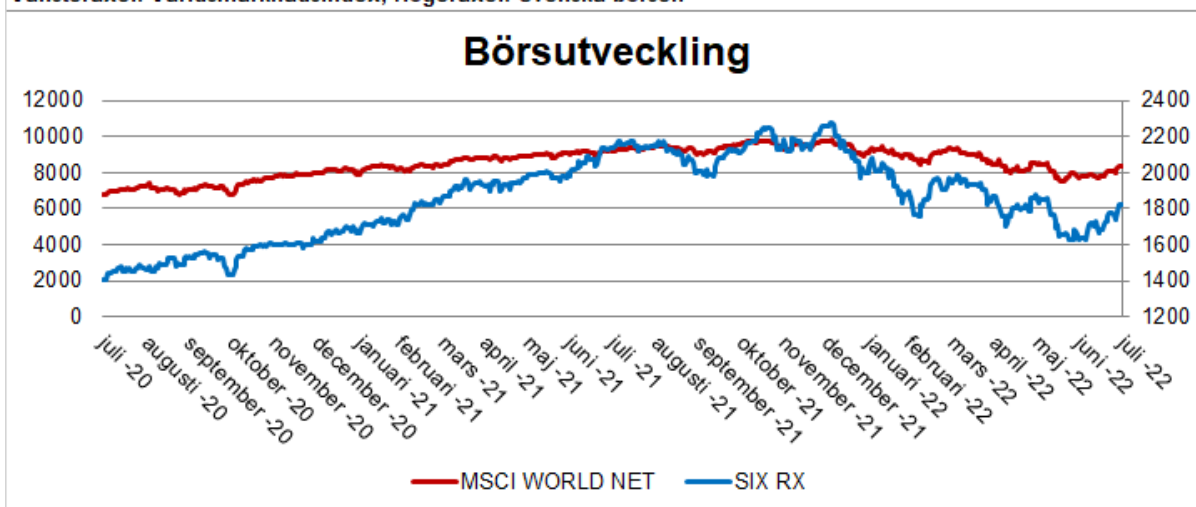
Italien kommer att gå till val den 25e september. Detta efter att premiärminister Mario Draghi, avgått i slutet av juli, ett och ett halvt år efter det att han tillträtt. Draghi utsågs till att leda en bred samlingsregering men avgick efter att han förlorat en förtroendeomröstning i parlamentet. Draghi var Italiens sjätte premiärminister under den senaste 10-årsperioden. Favoriter till att vinna det kommande valet är en högerkoalition bestående av partierna Fratelli d'Italia, Lega samt Forza Italia.

Sverige

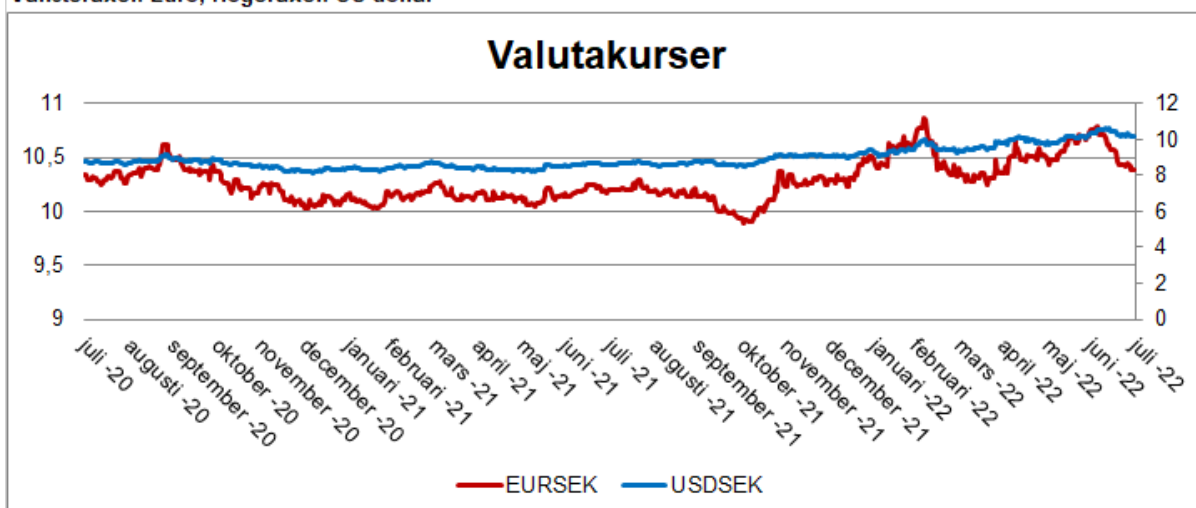
Riksbanken höjde reporäntan med 0,5 procentenheter till 0,75 procent i slutet på juni och räntebanan (Riksbankens prognos över framtida reporänta) indikerar fortsatta höjningar vid kommande möten. Riksbanken prognosticerar en reporänta på ca 1,75 procent vid årsskiftet. Den svenska inflationstakten uppgick till 8,7/8,5 procent (KPI/KPIF) i juni. Beräknat exklusive energi var takten 6,1 procent.

Börserna har stigit på bred front under juli i hopp om att centralbankernas höjningscykel snart kan vara avslutad. Den svenska börsen är upp 12 procent inklusive utdelning under juli och ner 19 procent på helåret. Världsmarknadsindex är upp 8 procent under juli och ned 14 procent på helåret. Per den sista juli kostade en euro 10,38 kr och en US-dollar 10,16 kr.

Vänsteraxel: Världsmarknadsindex, Högeraxel: Svenska börsen



Vänsteraxel: Euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

