

Handläggare  
Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Till  
Koncernstyrelsen

## **Finansiell månadsrapport per 31 oktober 2021 för bolagskoncernen inklusive höjning av låneram för bolaget Skolfastigheter i Stockholm AB.**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.
2. Låneram för Skolfastigheter i Stockholm AB utökas med 500 mnkr till 19 500 mnkr.

### **Sammanfattning**

Bolagens nettoskuld uppgår till 79 889 miljoner kronor (mnkr) per den 31 oktober 2021, vilket är en minskning med 377 mnkr sedan föregående rapportering (den 31 augusti 2021) och en ökning om 3 988 mnkr ackumulerat under året.

Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden estimeras med nuvarande antaganden att bli ca 659 mnkr. En procentenhets räntepåslag skulle ge en räntekostnad om ca 1 360 mnkr.

Riskkontroll konstaterar att det inte föreligger några avvikelser från fastställda finansiella ramar och risklimiter per den 31 oktober 2021.

### **Bakgrund**

Stockholms Stadshus AB koncernens (bolagskoncernen) lån och placeringar är samlade i det gemensamma koncernkontosystemet för kommunkoncernen. För bolagen i bolagskoncernen innebär detta exempelvis att ränterisken (durationen) är densamma som risken i kommunkoncernens portfölj. Internbanken (Stockholms stad) tillhandahåller den upplåning och placering som behövs för bolagen. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad (dnr KS 2020/1179) inklusive bilaga A (dnr KS 2021/116) anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, dvs. Stockholms stad, Stockholms Stadshus AB och dess helägda bolag samt stadens övriga helägda bolag för rapportperioden. Finanspolicy Stockholms Stadshus AB (dnr SSAB 2020/196)

fastställdes den 1 februari 2021 enligt koncernstyrelsens beslut och anger ramarna för Stadshus och bolagen. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad är överordnad finanspolicy för Stockholms Stadshus AB. Det finns en funktion för riskkontroll som löpande ska följa upp risk enligt finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad. I detta ärende föreslås även revidering avseende låneram för bolaget Skolfastigheter i Stockholm AB.

### **Ärendets beredning**

Finansenheten inom finansavdelningen på stadsledningskontoret (internbanken) bearbetar och analyserar löpande koncernbolagens finansiella situation. Detta görs på koncernledningens uppdrag.

### **Ärendet**

I bilaga 1 redovisas Finansiell månadsrapport för kommunkoncernen Stockholms stad per den 31 oktober 2021. Rapporten redovisar kommunkoncernens finansiella ställning, såsom total extern skuld och nettoskuld, duration och kreditrisk. Även den finansiella ställningen för Stockholms stad redovisas. Rapporten i bilaga 2, Finansiell månadsrapport för Stockholms Stadshus AB per den 31 oktober 2021, innehåller information om moderbolaget Stockholms Stadshus AB avseende finansiella nettotillgångar och ränteprognos för koncernkontot. Eventuella effekter av covid-19 pandemin analyseras ej i denna rapport. Dessa effekter kan vara direkta såsom intäktsbortfall och försenade inbetalningar, eller indirekta såsom konjunkturförändring, förändrade fastighetsvärden, förändrad efterfrågan på lokaler eller nyproducerade bostäder, påverkan på personalkostnader/personalförsörjning etc.

Kommunkoncernens externa upplåning uppgick per den 31 oktober 2021 till nominellt totalt 65 807 mnkr, vilket är en minskning med 545 mnkr sedan föregående rapport (per 31 augusti 2021) och en ökning om 2 414 mnkr sedan årsskiftet. Ramen för extern upplåning uppgår till 75 000 mnkr. Extern nettoupplåning (bruttoskuld minus placeringar) uppgår till 65 612 mnkr per den 31 oktober 2021.

Duration innebär genomsnittlig räntebindningstid för den externa skuldportföljen. Durationen för bolagskoncernen (som är densamma som för kommunkoncernen) uppgick till 1,68 år per den 31 oktober, vilket är en minskning om 0,12 år sedan föregående rapport.

Varje bolags ram fastställs utifrån respektive bolags investeringsbudget och finansieringsplan. Stockholms stad har enligt Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad (dnr KS 2020/1179) rätt att lämna lån och teckna borgen intill ett belopp om totalt 115 000 mnkr sedan den 1 december 2020 enligt kommunfullmäktiges beslut. Av totalramen uppgår bolagsramar till 99 995 mnkr (se bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad) enligt beslut av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 juni 2021. Enligt beslut i koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB den 14 december 2015 sker upplåningen för bolagen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGAF) och Kulturhuset Stadsteatern (Stadsteatern) via Stockholms Stadshus AB sedan den 1 januari 2016. Detta innebär att nämnda bolags låneramar inte är inkluderade i den totalram om 99 995 mnkr för motparter som anges i finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad, utan fastställdes den 1 februari 2021 av koncernstyrelsen (dnr SSAB 2020/195). Samtliga bolagsramar för upplåning från Stockholms stad och Stockholms Stadshus AB uppgår därmed till 103 835 mnkr per den 31 oktober 2021, i enlighet med gällande beslut från stadens ekonomiutskott och

koncernstyrelsen. Den limit som bolagskoncernen nyttjar per den 31 oktober 2021 uppgår till totalt 85,9 procent av 103 835 mnkr. Respektive bolags limit och nyttjande framgår av tabell 1.

Totala pensionsutfästelser för bolagen uppgick till oförändrat totalt 41 mnkr per den 31 oktober 2021. Borgensåtaganden för bolagen ska enligt styrdokumentet Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad redovisas separat och inte ingå i respektive bolags limit. Se tabell 1.

Bolagens nettoskuld uppgick per den 31 oktober till 79 889 mnkr, vilket är en minskning om 377 mnkr sedan föregående rapport och en ökning om 3 988 mnkr sedan årsskiftet.

Den totala skulden för bolagskoncernen uppgick till 89 222 mnkr per den 31 oktober, vilket är en minskning om 362 mnkr sedan augusti och en ökning om 2 839 mnkr sedan årsskiftet. Skuldökningen under året är främst hänförlig till bolagens investeringsnivåer. Bolagen har under året genomfört bostadsrättsombildningar och avyttringar av fastigheter, vilket bidrar till att motverka skuldökningar för koncernen som helhet. Sedan augusti har alla bolag haft minskande eller relativt oförändrade skuldnivåer med undantag för Stockholm Vatten och Avfall AB (+464 mnkr). Ackumulerat under året återfinns störst skuldökning hos bolagen Stockholm Vatten och Avfall AB (+ 2 133 mnkr), S:t Erik Markutveckling (+1 064 mnkr) samt Skolfastigheter i Stockholm AB (+944 mnkr). Se tabell 1 för information om respektive bolags utestående skuld.

Stockholms Stadshus AB:s (moderbolagets) tillgångar uppgick till 8 177 mnkr per den 31 oktober, vilket är en ökning om 13 mnkr sedan augusti och en minskning om 1 469 mnkr sedan årsskiftet främst som effekt av utdelningar och aktieägartillskott. De övriga bolagen hade tillgångar som uppgick till totalt 1 156 mnkr, vilket är en ökning om 3 mnkr respektive 320 mnkr under motsvarande period. Se tabell 1.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) nyttjar 95,1% av låneramen om 19 000 mnkr per den 31 oktober 2021. Med anledning av bolagsstyrelsens beslut den 2 november 2021 (se bilaga 3) om utökad låneram med 500 mnkr föreslås till koncernstyrelsen att låneramen för utlåning till SISAB höjs från 19 000 mnkr till 19 500 mnkr.

Tabell 1. Bolagskoncernens utlåning respektive inlåning fördelat per bolag (mnkr)

Bolag	Utlåning	Utlåning	Utlåning	Limit *)	Nyttjat	Borgen **)
	2021-10-31	2021-08-31	2020-12-31		2021-10-31	2021-10-31
AB Familjebostäder	7 614	7 550	7 394	8 800	86,5%	2
AB Stockholms hem	13 613	14 000	13 985	15 400	88,4%	0
AB Stokab	278	384	122	1 000	27,8%	3
AB Svenska Bostäder	13 835	14 052	14 342	16 600	83,3%	0
Kulturhuset Stadsteatern ***	17	0	185	550	3,1%	0
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	4 300	4 403	4 590	5 600	76,8%	4
Mässfastigheter i Stockholm AB	361	339	0	600	60,2%	0
S:t Erik Livförsäkrings AB	0	0	0	0		2
S:t Erik Markutveckling AB	3 082	3 156	2 017	3 785	81,4%	0
Skolfastigheter i Stockholm AB	18 074	18 080	17 131	19 000	95,1%	4
Stockholm Business Region AB	0	0	0	0		4
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ***	2 872	2 857	2 899	3 300	87,0%	2
Stockholm Vatten och Avfall AB	18 692	18 228	16 559	20 500	91,2%	2
Stockholms Hamn AB	5 219	5 259	5 937	7 000	74,6%	10
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	0	0	0	0		4
Stockholms Stads Parkerings AB	1 265	1 275	1 222	1 700	74,4%	3
Stockholms Stadshus AB	0	0	0	0		1
<b>Totalt för bolagen</b>	<b>89 222</b>	<b>89 584</b>	<b>86 384</b>	<b>103 835</b>	<b>85,9%</b>	<b>41</b>

Bolag	Inlåning	Inlåning	Inlåning
	2021-10-31	2021-08-31	2020-12-31
Kulturhuset Stadsteatern	0	47	0
Stockholms Stadshus AB ****	8 177	8 165	9 647
St Erik Försäkrings AB	346	372	304
St Erik Livförsäkring AB	596	509	369
Stockholms Business Region AB	101	114	56
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	113	112	107
<b>Totalt för bolagen</b>	<b>9 333</b>	<b>9 318</b>	<b>10 483</b>

\*) Avser ramar för utlåning till stadens bolag enligt kommunstyrelsens ekonomiutskott samt koncernstyrelsen.

\*\*) Borgen ska enligt finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad inte ingå i respektive bolags limit.

\*\*\*) Limitbeslut och direktutlåning sker via moderbolaget sedan den 1 januari 2016. Resterande bolag har utlåning direkt mot staden.

\*\*\*\*) Moderbolagets inlåning till staden är netto 5 289 mnkr per den 31 oktober pga vidareutlåning till SGAF.

### Känslighetsanalys per 2021-10-31 för bolagskoncernen

Snitträntan för kommunkoncernens upplåning för oktober månad var 0,44 procent. Stadens modell för fastställande av marknadsmässig avgift och ränta ändrades den 1 juli 2020 enligt bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad. Kreditmarginaler för kommunkoncernens bolag är därmed anpassade till respektive bolag på löpande basis. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till 0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,14 till 0,26 procent med en viktad medianmarginal på 0,21 procent.

En prognos för räntan på koncernkontot redovisas i Bilaga 2. Prognosen är baserad på kommunkoncernens totala externa skuld, nu kända flöden samt den framtida ränteutvecklingen, som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor).

Beräkningen sker under antagande att ränteprognosen inträffar och att bolagskoncernens nuvarande samlade skuld om 89 222 mnkr respektive sammanslagna tillgångar om 9 333 mnkr är oförändrade. Därmed kommer prognostiserad räntekostnad för

bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden att bli ca 659 mnkr. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag skulle ge motsvarande räntekostnad om ca 1 458 mnkr.

Magdalena Bosson  
VD

Krister Schultz  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Finansiell månadsrapport oktober 2021 för kommunkoncernen Stockholms stad
2. Finansiell månadsrapport oktober 2021 för (moderbolaget) Stockholms Stadshus AB
3. Protokollsutdrag SISAB §8 07/2021

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2021-11-29
Krister Schultz, Vice VD	2021-11-29