

Handläggare
Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Till
Koncernstyrelsen

Finansiell månadsrapport per 31 maj 2022

Koncernledningens förslag till beslut Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

Sammanfattning

Bolagens nettoskuld uppgår till 78 156 miljoner kronor (mnkr) per den 31 maj 2022 (rapportdatum), vilket är en minskning med 1 797 mnkr sedan föregående rapport per april och en minskning med 1 785 mnkr sedan årsskiftet. Inkommande likvid från försäljningen av Vällingby Centrum (AB Svenska Bostäder) under maj månad samt bostadsrättsomvandling (AB Stockholms hem) bidrar till att motverka skuldökning för bolagskoncernen som helhet.

Kommunkoncernen Stockholms stads externa upplåning uppgick samtidigt per den 31 maj 2022 till nominellt motsvarande belopp 66 551 mnkr, vilket är en minskning med 1 405 mnkr sedan föregående rapport och en minskning med 2 018 mnkr sedan årsskiftet.

Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden estimeras med nuvarande antaganden att bli ca 1 352 mnkr. Motsvarande estimat som gjordes vid årsskiftet uppgick till ca 630 mnkr. En procentenhets räntepåslag skulle ge en räntekostnad om ca 2 133 mnkr. Marknadsräntorna har stigit kraftigt under året. En återgång till de senaste årens extraordinära låga räntor är inte sannolik vilket ger en dyrare upplåning.

Riskkontroll konstaterar att det inte föreligger några avvikelser från fastställda finansiella ramar och risklimiter per den 31 maj 2022.

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 2022/171) inklusive *Bilaga A* (dnr KS 2022/57) 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 2021/193) enligt koncernstyrelsens beslut den 24 januari 2022 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.

Ärendets beredning

Finansheten 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 maj 2022. Rapporten redovisar kommunkoncernens finansiella ställning, såsom total extern skuld och nettoskuld, duration och kreditrisk. Även den finansiella ställningen för Stockholms stad redovisas. Rapporten finansiell månadsrapport för Stockholms Stadshus AB per den 31 maj 2022, se bilaga 2, innehåller information om moderbolaget Stockholms Stadshus AB avseende finansiella nettotillgångar och ränteprognoz för koncernkontot.

Koncernledningen följer i nuläget den finansiella ställningen särskilt noggrant med anledning av det rådande världsläget.

Kommunkoncernens externa upplåning uppgick per den 31 maj 2022 till nominellt motsvarande belopp 66 551 mnkr, vilket är en minskning med 1 405 mnkr sedan april och en minskning med 2 018 mnkr sedan årsskiftet. Ramen för extern upplåning höjdes den 1 maj från 75 000 mnkr till 80 000 mnkr (se dnr KS 2022/171). Extern nettoupplåning (bruttoskuld minus placeringar) uppgår till 65 067 mnkr per den 31 maj 2022.

Duration innebär genomsnittlig räntebindningstid för den externa skuldportföljen. Durationen för bolagskoncernen (som är densamma som för kommunkoncernen) uppgick till 1,67 år per den 31 maj 2022, vilket är en minskning med 0,07 år sedan april.

Varje bolags ram fastställs utifrån respektive bolags investeringsbudget och finansieringsplan. Stockholms stad har enligt *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* (dnr KS 2022/171) rätt att lämna lån och teckna borgen intill ett belopp om totalt 120 000 mnkr enligt kommunfullmäktiges beslut. Av totalramen uppgår bolagsramar per den 31 maj 2022 till 104 510 mnkr (se gällande *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad*) enligt beslut av kommunstyrelsens ekonomiutskott. 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 104 510 mnkr för motparter som anges i *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad*, utan fastställdes den 24 januari av koncernstyrelsen (dnr SSAB 2021/179) i ärendet *Budget och verksamhetsplan 2022 för koncernen Stockholms Stadshus AB*. Samtliga bolagsramar för upplåning från Stockholms stad och Stockholms Stadshus AB uppgår därmed till 108 350 mnkr per den 31 maj 2022, i enlighet med gällande beslut från stadens ekonomiutskott och koncernstyrelsen. Den limit som bolagskoncernen nyttjar per den 31 maj 2022 uppgår till totalt 81,9 procent av 108 350 mnkr. Respektive bolags limit och nyttjande framgår av tabell 1.

Totala pensionsutfästelser för bolagen uppgick till totalt 38 mnkr per den 31 maj 2022, vilket är oförändrat sedan april. 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 maj 2022 till 78 156 mnkr, vilket är en minskning med 1 797 mnkr sedan april och en minskning med 1 797 mnkr sedan årsskiftet.

Den totala skulden för bolagskoncernen uppgick till 88 779 mnkr per den 31 maj 2022, vilket är en minskning med 1 410 mnkr sedan april och en minskning med 1 162 mnkr sedan årsskiftet. Sedan april har skulden ökat för Stockholm Vatten och Avfall AB (+177 mnkr) samt Skolfastigheter i Stockholm AB (+224 mnkr). Skuldökningen under året är främst hänförlig till bolagens investeringsnivåer. Svenska Bostäders skuld har minskat med 1 600 mnkr under maj främst hänförligt till försäljningen av Vällingby Centrum till fastighetsbolaget NREP samt Stockholms shems skuld har minskat med 465 mnkr efter bostadsrättsomvandling. Se tabell 1 för information om respektive bolags utestående skuld.

Stockholms Stadshus AB:s (moderbolagets) tillgångar uppgick till 9 253 mnkr per den 31 maj 2022, vilket är en ökning med 434 mnkr sedan april och en ökning med 371 mnkr sedan årsskiftet. Stockholms Stadshus AB erhöll i maj utdelning om 425 mnkr från Stockholm Exergi. De övriga bolagen hade tillgångar som uppgick till totalt 1 370 mnkr, vilket är en minskning med 46 mnkr respektive ökning med 534 mnkr under motsvarande period. Bolaget S:t Erik Livförsäkring är planerad för försäljning under juli månad i enlighet med koncernstyrelsens beslut. Se tabell 1.

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

Bolag (mnkr)	Utlåning	Utlåning	Utlåning	Limit *)	Nyttjat	Borgen **)
	2022-05-31	2022-04-30	2021-12-31		2022-05-31	2022-05-31
AB Familjebostäder	8 159	8 071	7 690	9 100	89,7%	2,3
AB Stockholms hem	12 481	12 946	13 595	14 800	84,3%	0,0
AB Stokab	566	547	243	1 300	43,5%	2,5
AB Svenska Bostäder	12 352	13 953	13 845	16 600	74,4%	0,5
Kulturhuset Stadsteatern ***	0	0	82	550	0,0%	0,0
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	4 553	4 473	4 286	5 600	81,3%	3,9
Mässfastigheter i Stockholm AB	447	427	355	600	74,6%	0,0
St Erik Livförsäkrings AB	0	0	0	0		0,0
St Erik Markutveckling AB	1 636	1 624	3 134	3 800	43,1%	0,5
Skolfastigheter i Stockholm AB	18 692	18 468	18 023	19 500	95,9%	4,1
Stockholm Business Region AB	0	0	0	0		4,6
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ***	2 769	2 779	2 885	3 300	83,9%	2,3
Stockholm Vatten och Avfall AB	20 530	20 353	19 380	24 500	83,8%	2,0
Stockholms Hamn AB	5 169	5 123	5 163	7 000	73,8%	6,0
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	0	0	0	0		3,4
Stockholms Stads Parkerings AB	1 423	1 425	1 257	1 700	83,7%	4,1
Stockholms Stadshus AB	0	0	0	0		1,8
Totalt för bolagen	88 779	90 188	89 940	108 350	81,9%	37,8

Bolag (mnkr)	Inlåning	Inlåning	Inlåning
	2022-05-31	2022-04-30	2021-12-31
Kulturhuset Stadsteatern	99	140	0
Stockholms Stadshus AB ****	9 253	8 819	8 882
St Erik Försäkrings AB	382	385	312
St Erik Livförsäkring AB	599	609	625
Stockholms Business Region AB	172	167	74
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	118	116	108
Totalt för bolagen	10 623	10 236	10 000

*) 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 6 582 mnkr per den 31 maj pga vidareutlåning till SGAF och Stadsteatern.

Känslighetsanalys per 2022-05-31 för bolagskoncernen

Snitträntan för kommunkoncernens upplåning för maj månad var 0,41 procent. Stadens modell för fastställande av marknadsmässig avgift och ränta gäller sedan 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.

Utlåningsmarginal har uppdaterats och varierar mellan 0,15 till 0,20 procent per bolag med en viktad medianmarginal på 0,18 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 88 779 mnkr respektive sammanslagna tillgångar om 10 623 mnkr är oförändrade. Därmed kommer prognostiserad räntekostnad för

bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden att bli ca 1 352 mnkr. Motsvarande estimat som gjordes vid årsskiftet uppgick till ca 630 mnkr. Marknadsräntorna har stigit kraftigt under året. En återgång till de senaste årens extraordinära låga räntor är inte sannolik, vilket ger en dyrare upplåning. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag skulle ge motsvarande räntekostnad under den närmaste 12-månaders-perioden om ca 2 133 mnkr.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Finansiell månadsrapport maj 2022 för kommunkoncernen Stockholms stad
2. Finansiell månadsrapport maj 2022 för (moderbolaget) Stockholms Stadshus AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-08-17
Krister Schultz, Vice VD	2022-08-17