



Datum
2019-07-30
Vår referens
Claes Ramel
Finanssekreterare
claes.ramel@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Utökad låneram för kommunkoncernen, MKB Fastighets AB och Malmö kommuns parkeringsaktiebolag STK-2019-437

Sammanfattning

Kommunkoncernens lånebehov beräknas öka på grund av omfattande investeringar i bland annat bostäder, parkeringshus och skolor. I syfte att med god framförhållning möjliggöra effektiv upplåning önskar Internbanken utöka kommunkoncernens totala låneram med 5 000 Mkr till totalt 25 000 Mkr. I ärendet föreslås även en utökning av MKB Fastighets AB, (MKB) låneram med 3 000 Mkr till 15 000 Mkr och för Malmö Kommuns Parkerings AB (Parkering Malmö) en utökning av låneramen med 400 Mkr till 1 000 Mkr

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige utökar kommunkoncernens låneram från 20 000 Mkr till 25 000 Mkr.
2. Kommunfullmäktige utökar MKB Fastighet AB:s låneram från 12 000 Mkr till 15 000 Mkr.
3. Kommunfullmäktige utökar Malmö Kommuns Parkerings AB låneram från 600 Mkr till 1 000 Mkr.
4. Kommunfullmäktige beslutar att Sydsvattens borgens- och låneram om 851 Mkr kan användas så att borgensåtagandena maximalt får uppgå till 851 Mkr samtidigt som utlåningen maximalt får uppgå till 851 Mkr.

Beslutsunderlag

- Begäran om utökning av låneram för MKB Fastighets AB
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190805 Utökad låneram för kommunkoncernen, MKB Fastighets AB och Malmö kommuns parkeringsaktiebolag
- MKB_Liquiditetsprognos 2018-2022
- MKB Likviditetsprognos 10åring 2019-05-23
- sty bil Låneutrymme för framtida investeringar maj19
- PMalmö styrelse pdfprotokoll190508
- PMalmö Samling kreditram maj 2019
- 2019-02-13 - Handling till Malmö Stadshus AB - avseende utökning av låneram för MKB Fastighets AB

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-08-05
Kommunstyrelsen 2019-08-14

Kommunfullmäktige 2019-09-05

Beslutet skickas till

Ekonomiavdelningen
MKB Fastighets AB
Malmö Kommuns Parkerings AB
Sydvatten

Ärendet**Bakgrund**

Under våren 2019 har MKB och Parkering Malmö inkommit med anhållan om utökade låneramar. Även kommunens egna finansieringsbehov bedöms öka. Existerande låneram som beslutats av kommunfullmäktige 28 april 2016 begränsar Internbankens upplåning till 20 000 Mkr. Lånebehovet beräknas överstiga låneramen under perioden fram till år 2022, varför stadskontoret föreslår en höjning av kommunkoncernens ram för extern upplåning med 5 000 Mkr till 25 000 Mkr. Nedan kommenteras varje organisations behov och förutsättningar.

I ärendet finns även ett tolkningsförslag av Sydvattens borgens- och låneram samt kommentarer kring stadens tillgängliga låne- och kreditfaciliteter för att möta kommande lånebehov.

MKB

MKB anhåller om utökning av deras låneram med 4 000 Mkr till 16 000 Mkr. Internbanken har utrett förutsättningarna för anhållan och har i samråd med MKB enats om att en ökning om 3 000 Mkr till 15 000 Mkr är tillräcklig.

Malmö stad ställer idag i de särskilda ägardirektiven till MKB krav på MKB om en årlig produktion av nya lägenheter (750/år). Det är rimligt att anta – vilket MKB gör – om fortsatt nya byggnationskrav från staden. MKB behöver lånefinansiera delar av sina investeringar samtidigt som den löpande verksamheten medger viss egenfinansiering av investeringarna. MKB är välkapitaliserat och med betydande övervärden i sitt fastighetsbestånd. Vakansgraden i beståndet är låg och befolkningsprognosen indikerar en fortsatt hög tillväxt och därmed behov av fler bostäder.

Det är Internbankens uppfattning att MKB:s låneram – givet att bolagets ekonomiska status så tillåter och att marknadsmässiga förutsättningar finns - ska vara tillräcklig för att på ett par års sikt säkerställa att planerade investeringar kan genomföras. Samtidigt ska låneramen inte medge utrymme för oförutsedda investeringar. Låneramens omfattning ska därför med råge rymma planerade upplåningsbehov de kommande åren. Skulle förutsättningarna ändras kan MKB inkomma med ny anhållan.

På begäran från Internbanken har MKB inkommit med prognoser kring framtida lånebehov. Dokumentet "MKB_Likviditetsprognos 2018-2022" pekar på en prognostiserad låneskuld på 15 344 Mkr per 2022-12-31. MKB delar in investeringar i fyra huvudsakliga kategorier: "ombyggnad", "nyproduktion mark/förvärv", "nyproduktion i MKB" samt "prognos nyproduktion". Investeringarna i de två kategorierna "nyproduktion mark/förvärv" samt i "prognos nyproduktion" ger totalt lånebehov på ca 1 500 Mkr till 2022-12-31. Internbanken bedömer att dessa investeringsvolymerna är tilltagna i överkant. MKB meddelar att de har svårigheter att erhålla tillräckligt med byggrätter från staden för att uppnå produktionsmål. Givet

att ledtider för byggnationerna är flera år så kan MKB komma att behöva köpa färdiga byggrätter i marknaden till ett högre pris.

I samma dokument har MKB i sin resultaträkning prognostiserat ”särskilda satsningar” om 450 Mkr till 2022-12-31 som enligt MKB kan vara antingen bo-sociala satsningar eller driftskostnader. Det är oklart om det bo-sociala satsningar som MKB själv ska besluta kring eller i samråd med ägaren eller, om det är driftskostnader, så är det oklart hur det påverkar det driftsnettot och därmed egenfinansieringsgraden.

Efter diskussioner och möten mellan Internbanken och MKB har MKB återkommit med en ny beskrivning av sina lånebehov i dokumentet ”MKB Likviditetsprognos 10åring 2019-05-23”. I denna prognos uppdateras låneskulden per 2022-12-31 till 14 606 Mkr vilket är 736 Mkr lägre än den ursprungliga prognosen. Uppställningen är en annan och det går inte att utläsa de olika investeringskategorierna eller insatser i resultaträkningen men totalt har MKB reducerat sina prognostiserade lånebehov.

Denna nya prognos bedöms vara rimligare. Diskussionerna med MKB har därför givit att en låneram på 15 000 Mkr är tillräcklig och med råge rymmer det prognostiserade upplåningsbehovet till 2022-12-31.

Parkering Malmö

Parkering Malmö genomförde stora investeringar med start 2008/2009 som fallit väl ut. Investeringarna har bidragit till stadens tillgänglighet. Resultatöverskott har genererats och övervärden i fastighetsvärden har skapats i bolaget. Bolaget bedöms stå väl rustat för en ny period med investeringar i stadens exploateringsområden. Stadskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar om en höjning av Parkering Malmös låneram med 400 Mkr till 1 000 Mkr.

Kommunens upplåningsbehov

Kommunens prognostiserade resultat för kommande år medför ett negativt kassaflöde på ca 500 Mkr per år till vilket innebär ett finansieringsbehov om ca 2 000 Mkr till och med 2022-12-31. Det negativa kassaflödet beror huvudsakligen på investeringar i skolor och infrastruktur.

Sydvatten

Existerande borgens- och låneram för Sydvatten är på 851 Mkr vilket representerar Malmö stads ägarandel (33,53%). Under våren har Malmö och Helsingborg, tillsammans med affärsbanker, tillfrågats om offert för refinansiering av delar av Sydvattens lån samt en mindre del nyupplåning. Internbanken bedömde att utrymme inom de 851 Mkr fanns. Sydvattens totala låneskuld, exklusive lån från Malmö stad, uppgår till 1 658 Mkr, varav Malmö stads borgensandel motsvarar 556 Mkr. Härutöver tillkommer Malmös stads utlåning till Sydvatten om 265 Mkr vilket ger ett totalt engagemang om 821 Mkr.

Internbanken föreslår att tolkningen görs så att borgensåtagandet ska ses fritt från utlåningen. Det vill säga att Malmö stads borgensåtaganden till Sydvatten maximalt kan nå 851 Mkr och att Malmö stads utlåning till Sydvatten samtidigt kan utgöra maximalt 851 Mkr. Härigenom begränsas Malmö stads utlåning till den egna ägarandelen i Sydvatten.

Sammanställning av nya låneramar till 2022

MKB:s låneram föreslås ökas med 3 000 Mkr och Parkering Malmös låneram föreslås ökas med

400 Mkr. Stadens budget till och med år 2022 bedöms kräva ett ökat lånebehov om cirka 2 000 Mkr. För stadens lånebehov anhålls inte om särskilt låneutrymme, men stadens behov behöver rymmas inom låneramen för kommunkoncernen. Den existerande borgens- och låneramen för Sydsvatten på 851 Mkr kan med förslaget ovan även användas som låneram om Mkr 851 vilket bedöms rymmas inom låneramen om 25 000 Mkr

Styrande dokument

Kommunfullmäktige har beslutat om Finansiella föreskrifter för Malmö stads kommunkoncern 30 september 2010.

I de finansiella föreskrifterna framgår att:

”...kommunfullmäktige ansvarar för att besluta om en ram för kommunkoncernens externa upplåning” och att ”besluta om en ram för stadens egen upplåning.”

Med ram för kommunkoncernens externa upplåning menas all extern upplåning i bank och via utgivande av skuldebrev eller annan finansiell upplåning samt finansiell leasing för kommunkoncernen.

Med ram för stadens egen upplåning menas den nettoskuldsättning, exklusive pensionsavsättning, som följer av kommunfullmäktiges budgetbeslut.

Vidare framgår av de finansiella föreskrifterna att:

”All upplåning i kommunkoncernen ska inrymmas inom de av kommunfullmäktige beslutade ramarna och samordnas genom Internbanken” och att ”kapitalförsörjningen ska tryggas genom att en låg finansieringsrisk eftersträvas via en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver.”

Kommunfullmäktige har i tidigare beslut (28 april 2016, § 96) fastställt ram för kommunkoncernens externa upplåning till 20 000 Mkr samt låne- och borgensram för MKB Fastighets AB till 12 000 Mkr. Kommunfullmäktige har även den beslutat (2010-03-04 § 46) om låneram för Parkering Malmö om 600 Mkr.

I kommunstyrelsens finanspolicy för Malmö stad återfinns bland annat riktlinjer för upplåning. I Finanspolicyn framgår att *Internbanken ska arbeta med god framförhållning vid upplåning.*

Genom detta ärende är det Internbankens uppfattning att nödvändig framförhållning i upplåningsverksamheten upprätthålls till och med budgetåret 2022.

Låneskuld, låneram samt låne- och kreditfaciliteter

Bolagens och stadens prognostiserade lånebehov till 2022 leder till behov av förändrade låneramar. Avsikten med texten nedan är att synliggöra att omfattningen av staden låneprogram och kreditfaciliteter når upp till volymen i låneramen. Stadens låneprogram är etablerade program i kapitalmarknaden där affärsbanker som mellanhänder förmedlar stadens låneintresse till långivarna (investerarna). Stadens kreditbetyg från ratingbolaget Standard & Poors (S&P) är högsta möjliga, AAA. I långivarnas perspektiv tillhör Malmö stad den tryggaste och trovärdigaste gruppen av låntagare. Detta hjälper Malmö att låna kapital även under sämre tider och ger staden ett fördelaktigare pris under normala marknadsförhållanden.

Kreditfaciliteter är kreditlöften som staden betalar för och som enligt avtalen säkerställer kapital vid begäran. Finanspolicyn stipulerar att staden har kreditfaciliteter tillgängliga. S&P ställer också krav på att staden har full täckning för lån som förfaller inom kommande 12 månaders period

och för 50% av prognostiserade nyupplåningsbehov. Eftersom staden räknar med att kunna låna kapital via låneprogram utgör kreditfaciliteter reserver som inte nyttjas under normala marknadsförhållanden.

Nedan följer en genomgång av existerande lån- och kreditfaciliteter för att visa att staden har möjlighet att med existerande finansiella verktyg genomföra extern upplåning för att möta prognostiserade lånebehov till 2022 och till låneramens nivå om 25 000 Mkr som föreslås i ärendet.

Befintliga låne- och kreditfaciliteter

Internbanken förfogar i nuläget över dels ett EMTN-program om maximalt 15 000 Mkr för utgivande av långfristiga (>12 mån) obligationer och dels ett certifikatprogram om maximalt 5 000 Mkr för utgivande av kommuncertifikat (<12 mån). Som ett komplement till det befintliga certifikatprogrammet upprättade Internbanken 2017 ett så kallat ECP-program om maximalt 5 000 Mkr för att möjliggöra kortfristig (<12 mån) upplåning i utländsk valuta. Under de senaste åren har denna upplåningsmarknad periodvis visat sig erbjuda mycket konkurrenskraftiga villkor efter att valutarisken har blivit hanterad. Totalt har Internbanken låneprogram som summerar till 25 000 Mkr.

Utöver dessa tre låneprogram har Internbanken även avtalat om kreditfaciliteter hos banker med sammanlagt 3 000 Mkr samt checkkrediter om totalt 2 000 Mkr. Dessa faciliteter syftar till att utgöra back-up i händelse av att kreditmarknaden inte kan erbjuda lån genom låneprogrammen.

Genom att etablera och uppjobba flera kanaler för kapitalanskaffning minskar beroendet av varje enskild kanal och därmed sänks den så kallade finansieringsrisken.

CEB – Council of Europe Development Bank

Under 2017 etablerades ett kreditlöfte från CEB på 160 Meur eller drygt 1 600 Mkr. CEB tillhandahåller kapital för sociala ändamål och finansierar 50% av investeringskostnaden. Kreditlöftet gäller investeringar i grundskolor under perioden 2017 - 2020. Lån på 500 Mkr togs upp under 2018 och drygt 1 000 Mkr finns kvar att lyfta. Kreditlöftet löper till 2020 och förväntas kunna förlängas. Det förs idag diskussioner om utökade kreditfaciliteter med CEB som exempelvis riktar sig mot investeringar i bostäder. Det utgår inga kostnader för kreditlöftet som tillhandahålls av CEB men där finns åtaganden om årlig återrapportering av planerade investeringar och om genomförande av tidigare angivna investeringar. Dessa rapporter görs av Grundskoleförvaltningen i samarbete med Internbanken.

EIB - Europeiska Investeringsbanken

Från 2016 till 2019 har staden haft ett kreditlöfte från EIB för i första hand investeringsprojekt inom infrastruktur. Kreditlöftet uppgick till 3 100 Mkr och Internbanken har nyttjat 1 000 Mkr. Avtalet har löpt ut och inte förlängts. Enligt EIB innebär Brexit en risk att kapitalbasen för EIB reduceras om Storbritannien drar sig ur EU. Med mindre kapital riskerar EIB försämrad kreditvärdighet (ratingbetyg) och därmed möjlighet att tillhandahålla fördelaktiga kreditlöften i samma omfattning som tidigare. Internbanken för nya diskussioner med EIB kring möjligheten att upprätta en ny mindre kreditfacilitet riktad mot sociala projekt.

Ansvariga

Elisabeth Eklund Enhetschef

Jan Åke Troedsson Ledningsstrateg

Andreas Norbrant Stadsdirektör