

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

februari 2023

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

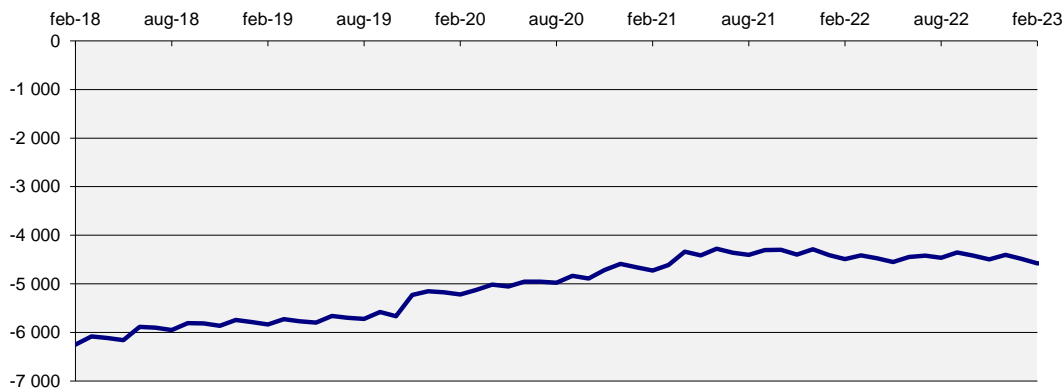
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 575 mnkr. Totalt är det en ökning med 89 mnkr sedan förra månaden, 81,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,69%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-02-28	2023-01-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 575	4 486	5 600,0	81,7%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 579	4 490		

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.

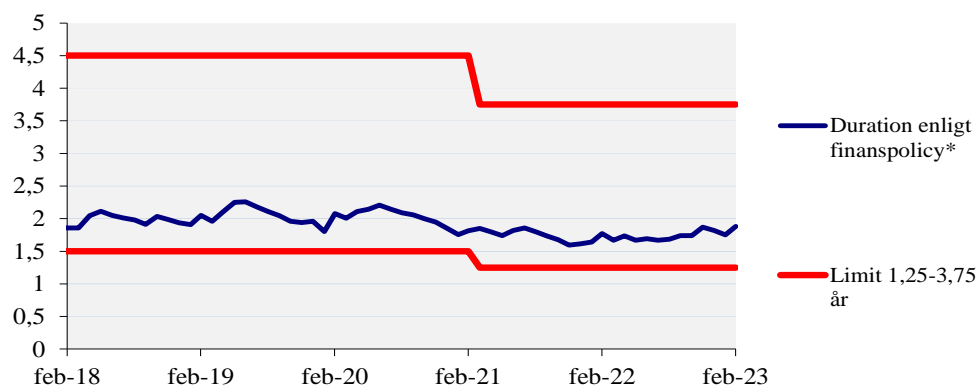
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-02-28	2023-01-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	68 499	66 689	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	65 412	65 667	
Duration (år)	1,88	1,75	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	39,3%	41,6%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	19,1%	15,2%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	15 573	13 318	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för februari 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 29 mars 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

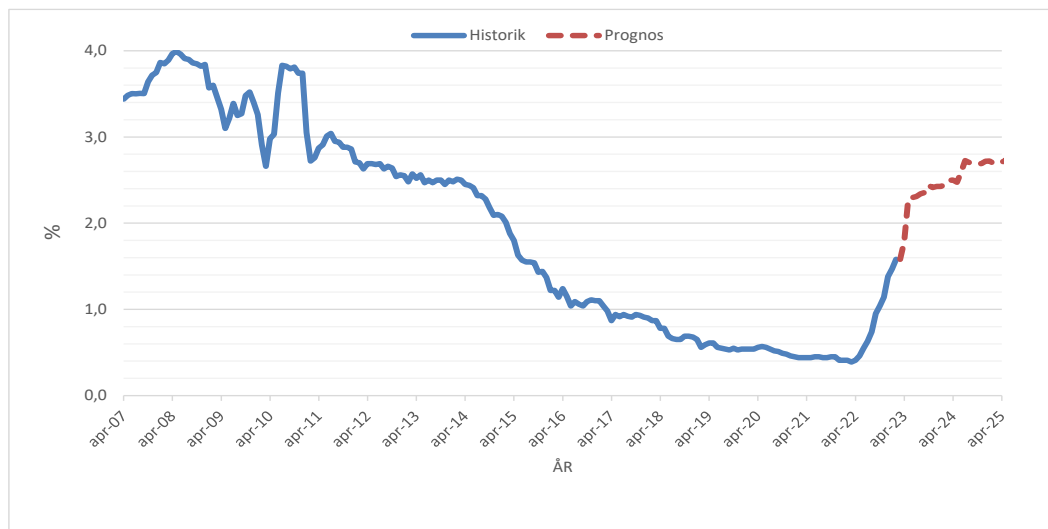


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 terminsräntor).

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 0,14 till 0,22 procent. Nivåer uppdaterades den 1 januari 2023 och gäller till den 30 juni 2023.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 117,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 162,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 45,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
mar-23	1,80
apr-23	1,80
maj-23	2,03
jun-23	2,63
jul-23	2,65
aug-23	2,67
sep-23	2,74
okt-23	2,76
nov-23	2,87
dec-23	2,91
jan-24	2,93
feb-24	2,94
mar-24	3,01
apr-24	3,08
maj-24	3,09
jun-24	3,15
jul-24	3,32
aug-24	3,51
sep-24	3,57
okt-24	3,59
nov-24	3,60
dec-24	3,64
jan-25	3,71
feb-25	3,73
mar-25	3,75
apr-25	3,78
maj-25	3,80
jun-25	3,89
jul-25	4,06
aug-25	4,25
sep-25	4,29
okt-25	4,31
nov-25	4,32
dec-25	4,34
jan-26	4,36
feb-26	4,48

Marknadskommentarer per 2023-02-28**Bilaga I****Sammanfattning**

Den underliggande inflationen (d.v.s. exklusive mat och energi) ökade oväntat i USA till 4,7 procent på årsbasis under januari.

Kinesiskt inköpschefsindex för industrin steg kraftigt under februari.

Inflationstakten i euroområdet sjönk till 8,5 procent i februari. Den underliggande inflationen blev 5,6 procent

Sveriges BNP minskade med 0,2 procent under fjärde kvartalet 2022. För helåret blev BNP-tillväxten 2,6 procent.

Den svenska inflationen mätt som KPIF minskade under januari till 9,3 procent. Den underliggande inflationen var dock högre än väntat.

Inköpschefsindex för industrin var oförändrad och har nu legat under tillväxtnivån sju månader i rad.

Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter stämmingsläget i den svenska ekonomin ökade med 2,4 enheter i februari till 85,7.

Finansministern betonade under en presskonferens att Sveriges ekonomi befinner sig i ett besvärligt läge. Så länge inflationen är hög kan hushållen inte förvänta sig några nya större stöd.

Internationellt

Den underliggande inflationen (core PCE) ökade oväntat i USA till 4,7 procent på årsbasis under januari. Föregående månad var siffran 4,6 procent och förväntningarna var en sänkning till 4,3 procent. Den amerikanska centralbanken Federal Reserve som följer måttet noga har signalerat att centralbanken vill se fler tecken på att inflationen bromsar in tillräckligt för att nå inflationsmålet. Fortsätter den underliggande inflationen att öka kommer centralbanken troligen tvingas genomföra fler stora räntehöjningar. Marknaden förväntar sig för närvarande tre höjningar på 0,25 procentenheter innan halvårsskiftet och att räntan under året kulminerar runt 5,5 procent, vilket är högre än vad som förväntades innan de senaste inflationssiffrorna publicerades. Styrräntan ligger för närvarande på 4,5 – 4,75 procent.

Kinesiskt inköpschefsindex för industrin steg kraftigt under februari till 52,6 jämfört med 50,1 föregående månad. Det var klart högre än den samlade analytikerprognosen på 50,5. Att Kina nu övergett sin nolltolerans mot Covid-19 bidrar positivt till den starka utvecklingen.

Europa

Inflationstakten (HIKP) i euroområdet sjönk till 8,5 procent i februari jämfört med 8,6 procent i januari enligt

Eurostats snabbestimat. Den underliggande inflationen blev 5,6 procent mot konsensus på 5,3 procent. Marknaden prissätter nu att ECB kommer att höja med 0,5 procentenheter i mars och en nästan lika stor höjning i april, också mer än tidigare.

Sverige

Sveriges BNP minskade med 0,2 procent under fjärde kvartalet 2022, vilket var mindre än väntat minus 0,6 procent. Kvartalet tyngdes av betydande motvind för företagens investeringar och hushållens konsumtion. För helåret 2022 blev BNP-tillväxten 2,6 procent. Det är betydligt lägre än vad flera av de ledande prognosmakarna förutspådde i början av 2022. Konjunkturinstitutet prognosticerade då en tillväxt på 3,4 procent.

Den svenska inflationen mätt som KPIF minskade under januari till 9,3 procent jämfört med 10,2 procent föregående månad. Månadsförändringen har främst påverkats av lägre priser på el, möbler och transport. Livsmedel fortsätter att öka ihop med restaurangbesök och logi. Den underliggande inflationen (exklusive energi) blev dock högre än förväntat, 8,7 procent mot 8,2 procent. Ökningen bidrog till att marknaden skruvade upp sina förväntningar på Riksbankens framtida räntehöjningar. I skrivande stund räknar marknaden med en höjning på 0,50 procentenheter i april, samt ytterligare minst 0,25 procentenheter på mötet i juni.

Inköpschefsindex i den svenska industrin var oförändrat i februari på 47,0. Det var sjunde månaden i rad som indexet hamnade under 50 som är gränsen för tillväxt/kontraktion. Nedgången i industrin

fortsätter men i en avtagande takt och flera tecken tyder på att industrikonjunkturen håller på att bottna. Index för rå- och insatsvarupriser föll dock i februari till den lägsta nivån på över två år vilket på sikt skapar förhoppningar om en lägre inflation.

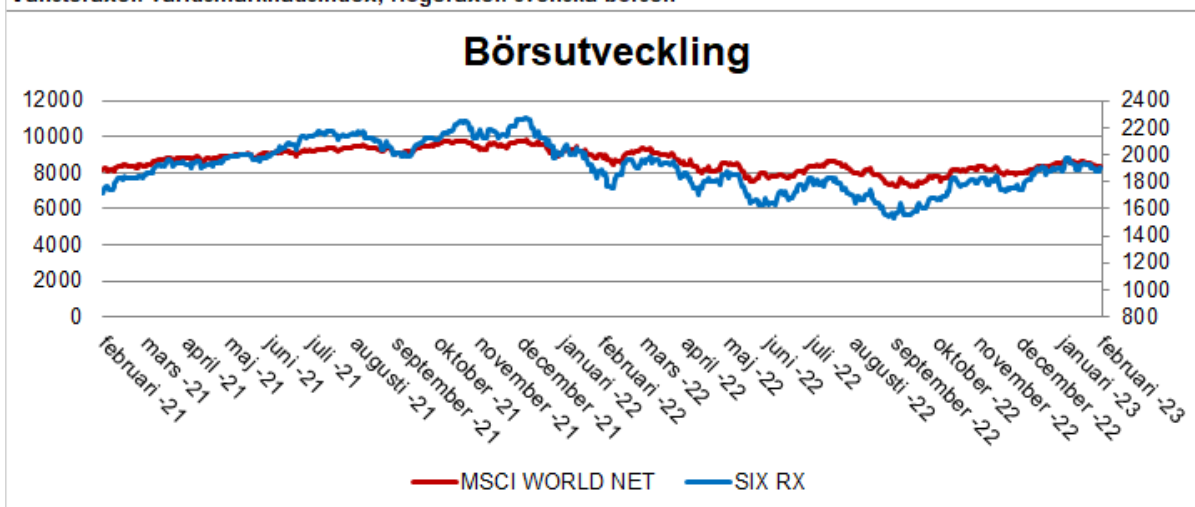
Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter stämmningsläget i den svenska ekonomin ökade med 2,4 enheter i februari till 85,7. Ett värde under 100 indikerar att ekonomin växer långsammare än normalt. Störst ökning var det i tjänstesektorn vars indikator steg med 3,0 enheter till 89,5 medan bygg- och anläggningsverksamhet minskade med 2,1 enheter till 94,5. Tillverkningsindustrins indikator steg i februari efter att ha minskat åtta månader i rad. Även om flera sektorer ökade i februari är stämmningsläget fortsatt svagt för alla områden utom tillverkningsindustrin.

Finansministern betonade att Sveriges ekonomi befinner sig i ett besvärligt läge under en presskonferens. Svenska hushåll är räntekänsliga, vilket leder till att både konsumtion och aktiviteten på bostadsmarknaden sjunker när räntorna stiger snabbt. Så länge inflationen är hög är regeringen bakbunden och tvingas föra en förhållandevis restriktiv ekonomisk politik. Hushållen kan därmed inte räkna med några nya större stödinsatser i närtid.

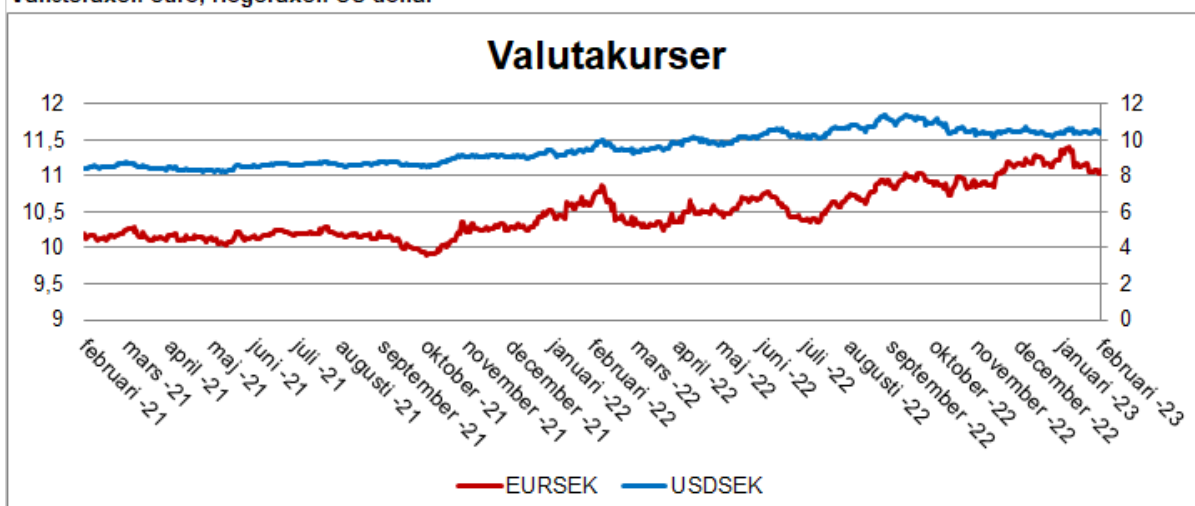
Det breda svenska börsindexet (OMXSPI) har stigit med 1,2 procent under februari och 9,2 procent sedan årsskiftet.

Den svenska kronan är relativt oförändrad mot US-dollar sedan föregående månad. En US-dollar kostade 10,5 kronor i slutet av februari. Kronan har stärkts mot euron med 2,6 procent sedan januari och i slutet av februari kostade en euro 11,1 kronor.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

