

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

mars 2023

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

Bolagets skuld

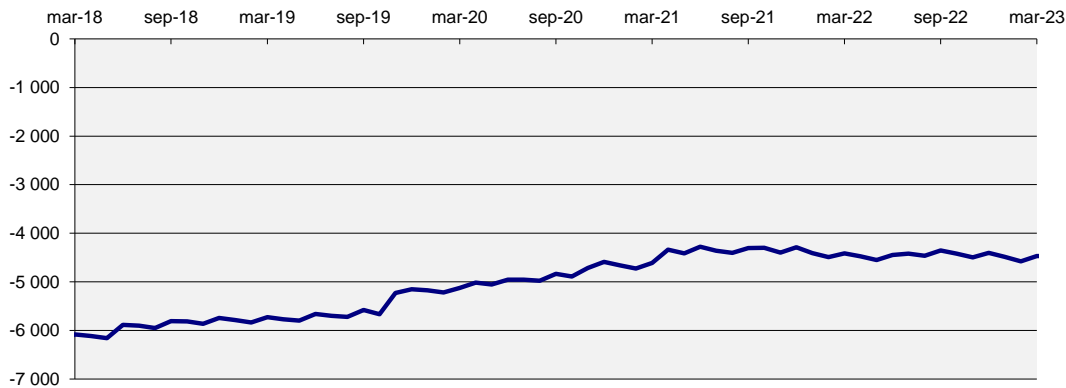
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 470 mnkr. Totalt är det en minskning med 105 mnkr sedan förra månaden, 79,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,8%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

| (mnkr) | 2023-03-31 | 2023-02-28 | Limit | Utnyttjat |
|-----------------|------------|------------|---------|-----------|
| Internt lån | 4 470 | 4 575 | 5 600,0 | 79,8% |
| Borgensåtagande | 4 | 4 | | |
| Totalt | 4 474 | 4 579 | | |

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*

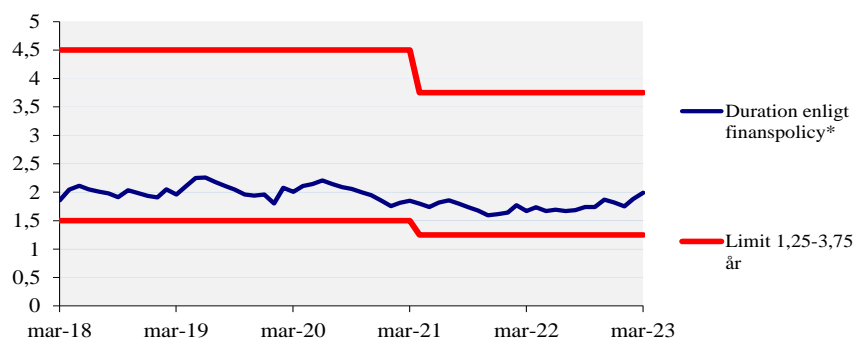
| | 2023-03-31 | 2023-02-28 | Limit |
|--------------------------------|------------|------------|----------------|
| Extern upplåning totalt (mnkr) | 68 486 | 68 499 | max 80 000 |
| Extern nettoupplåning (mnkr) | 67 459 | 65 412 | |
| Duration (år) | 1,99 | 1,88 | inom 1,25-3,75 |
| Ränteförfall inom 1 år | 38,2% | 39,3% | max 75% |
| Kapitalförfall inom 1 år | 16,2% | 19,1% | max 45% |
| Betalningsberedskap (mnkr) | 10 889 | 15 573 | min 5 000 |

* *Finansiell månadsrapport för mars 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp*

i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 26 april 2023. Extern skuldförvaltning hanteras

i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

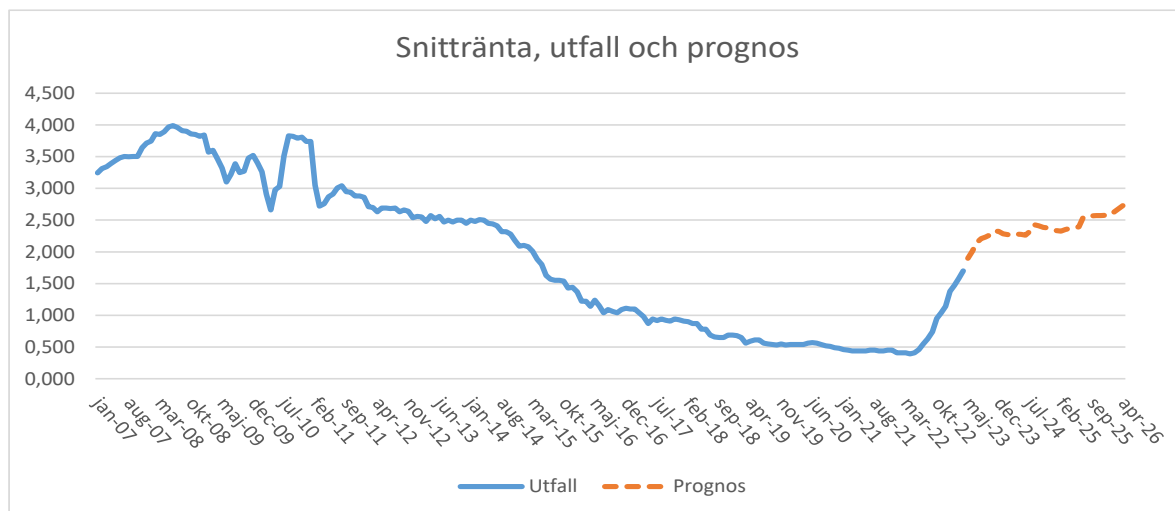


* Genomsnittlig räntebindingstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik (15 år) samt en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden. 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 106,5 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 151,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 44,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

| Månad | Utlåningsränta |
|--------|----------------|
| apr-23 | 1,92 |
| maj-23 | 2,13 |
| jun-23 | 2,23 |
| jul-23 | 2,37 |
| aug-23 | 2,43 |
| sep-23 | 2,46 |
| okt-23 | 2,49 |
| nov-23 | 2,55 |
| dec-23 | 2,54 |
| jan-24 | 2,51 |
| feb-24 | 2,49 |
| mar-24 | 2,48 |
| apr-24 | 2,50 |
| maj-24 | 2,49 |
| jun-24 | 2,48 |
| jul-24 | 2,54 |
| aug-24 | 2,65 |
| sep-24 | 2,63 |
| okt-24 | 2,61 |
| nov-24 | 2,60 |
| dec-24 | 2,57 |
| jan-25 | 2,55 |
| feb-25 | 2,55 |
| mar-25 | 2,57 |
| apr-25 | 2,59 |
| maj-25 | 2,60 |
| jun-25 | 2,62 |
| jul-25 | 2,77 |
| aug-25 | 2,79 |
| sep-25 | 2,79 |
| okt-25 | 2,79 |
| nov-25 | 2,79 |
| dec-25 | 2,80 |
| jan-26 | 2,80 |
| feb-26 | 2,85 |
| mar-26 | 2,90 |

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken höjde räntan i mars, men signalerna om framtida höjningar har mjuknat något i kölvattnet av finansiell oro i banksektorn och fallande långräntor.

OPEC-länderna har tillsammans med bl.a. Ryssland annonserat en överraskande reduktion av oljeproduktionen. Syftet sägs vara att stabilisera marknaden.

Den europeiska centralbanken (ECB) väntas höja räntan vid sitt möte i början av maj, men påtalar att banken noga följer utvecklingen på de finansiella marknaderna mot bakgrund av oron i banksektorn.

Inflationen i euroområdet föll under mars, främst som en konsekvens av fallande energipriser.

Den svenska inflationen väntas ha mattats något under mars till följd av lägre energipriser och finansmarknadens aktörer väntar sig fortsatta räntehöjningar från Riksbanken fram till sommaren. Stigande räntor har lett till en kraftig inbromsning i utlåning till hushållen som nu spenderar en allt större del av sin disponibla inkomst på sitt boende.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken, Federal Reserve (FED), har hållit kursen så här långt och höjde styrräntan till ett målintervall om 4,75 – 5 procent vid sitt möte i mars. Samtidigt var budskapet om kommande räntehöjningar något mjukare. FED utför en balansakt mellan att våga fortsätta höja räntan för att dämpa inflationsutvecklingen utan att utlösa en redan bubblande likviditets-/kreditkris. Syftet med räntehöjningarna är att minska efterfrågan på kreditfinansierade produkter och tjänster och därmed dämpa inflationen. Risken är dock att räntehöjningarna skapar en miljö där efterfrågan faller allt för snabbt och istället utlöser en recession. Denna balansgång har pågått en tid och aktualiserades ytterligare under mars i samband med att en större finansiell aktör, Silicon Valley Bank (SVB), hamnat i en likviditetskris och tvingats i konkurs. Frågetecknen kring banksystemets hälsa har haft ett stort genomslag på de amerikanska räntemarknaderna och långräntan i form av 10-årig amerikansk statslåneränta har fallit med ca 0,6 procentenheter sedan början av mars.

I början av april annonserade OPEC, tillsammans med Ryssland och övriga länder inom det så kallade OPEC+, en minskning av oljeproduktionen med 1,16 miljoner fat om dagen. OPEC-länderna producerar tillsammans med Ryssland ca

40 miljoner fat olja om dagen. Beslutet om en begränsning av produktionen kom som en överraskning och hade en omedelbar effekt på marknadspriset som steg med ca 5 procent på beskedet. Syftet som angavs från OPEC+ var att stabilisera marknaden efter att den finansiella oro som gjort sig påmind under mars drivit oljepriset ned mot 70 dollar fatet. Ett högre oljepris riskerar att pressa ned tillväxttakten i världsekonomin ytterligare och skapa ett ökat inflationstryck, vilket ytterligare skulle försvåra centralbankernas uppgift.

Europa

ECB sammanträder i maj för ett nytt räntebeslut och finansmarknadens aktörer väntar sig en höjning om minst 0,25 procentenheter vid mötet. ECBs chefsekonom Philip Lane har tidigare sagt att en höjning är aktuell om inflationsutvecklingen följer förväntningarna, men att ECB bevakar utvecklingen på finansmarknaderna noga. Svallvågorna efter SVB:s konkurs spred sig snabbt till det europeiska banksystemet och träffade under månaden den schweiziska storbanken Credit Suisse som, efter att initialt räddats av den schweiziska centralbanken genom tillskjuten likviditet, sedermera köptes upp av Schweiz största bank UBS.

I mars uppgick inflationen i eurozonen till 6,9 procent enligt ett tidigt estimat. Detta är en minskning från 8,5 procent i februari. Minskningen är främst driven av fallande bränsle och energipriser under månaden, faktorer vars framtida utveckling är oerhört svåra att förutse och som med den senaste produktionsminskningen från OPEC+ riskerar att åter vända upp. Kärninflationen, där energi- och matpriser

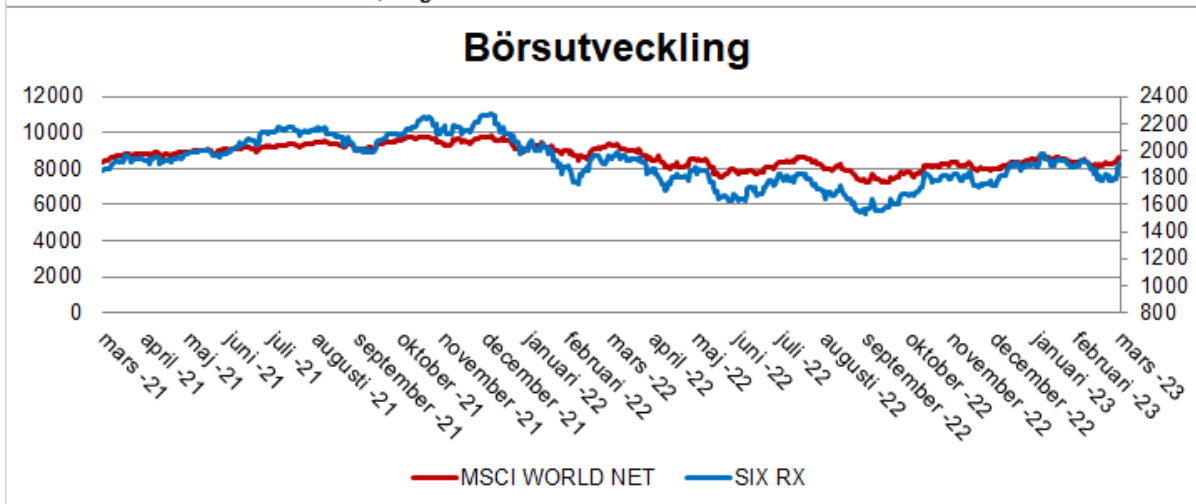
exkluderats, steg till 5,7 procent i mars från 5,6 procent i februari vilket indikerar ett fortsatt högt underliggande inflationstryck i eurozonens ekonomier.

Sverige

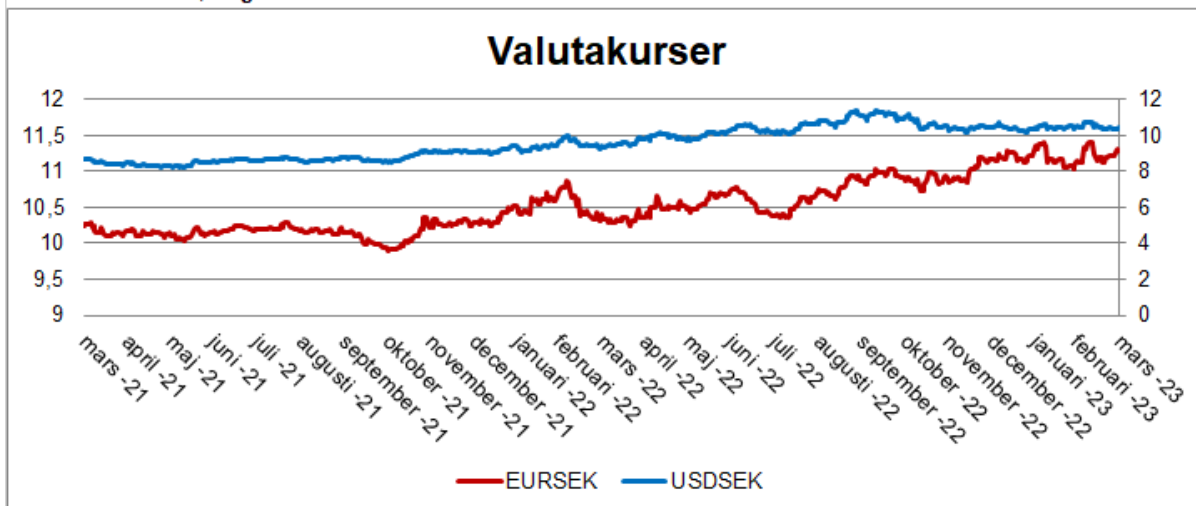
Den svenska inflationssiffran för mars som publiceras i slutet av april väntas ha fallit något från februaris 9,4 procent, mätt som KPIF, främst som en konsekvens av lägre energipriser. Marknaden väntar sig att Riksbanken ska höja räntan med minst 0,25 procentenheter vid sitt möte i slutet av april och sedan ytterligare en gång fram till mitten av året. Osäkerheten är dock stor i en miljö där ekonomin pressas av vikande konsumtion och stigande priser. Ökningstakten för hushållens nyupptagna lån föll för tionde månaden i rad och uppgick i februari till 2,8 procent. De högre räntornas effekt på konjunkturen börjar slå igenom och en allt större del av hushållens inkomster läggs på boende, men syns också i byggsektorn där lönsamheten i projekten pressas när räntorna stiger. Dessutom har priserna ökat kraftigt det senaste året. Februarisiffran för SCB:s byggkostnadsindex visade på en årlig ökning med 16,5 procent.

Utvecklingen på de svenska aktiemarknaderna har varit svagt negativ under mars. Det breda svenska börsindexet OMXSPI backade 1,2 procent under månaden men är fortsatt upp nästan 8 procent på helåret. Kronan har försvagats något mot EUR och kostade 11,28 kr per sista mars men var i princip oförändrad mot US-dollar. I slutet av månaden kostade en US-dollar 10,40 kr. Svensk statlig 10-årsränta föll med ca 0,4 procentenheter under mars.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

