

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

maj 2023

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

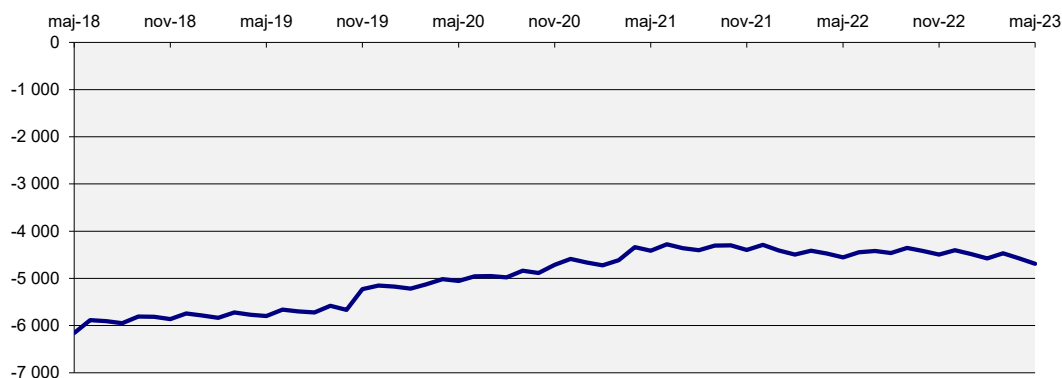
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 689 mnkr. Totalt är det en ökning med 111 mnkr sedan förra månaden, 83,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,13%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-05-31	2023-04-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 689	4 578	5 600,0	83,7%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 693	4 582		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

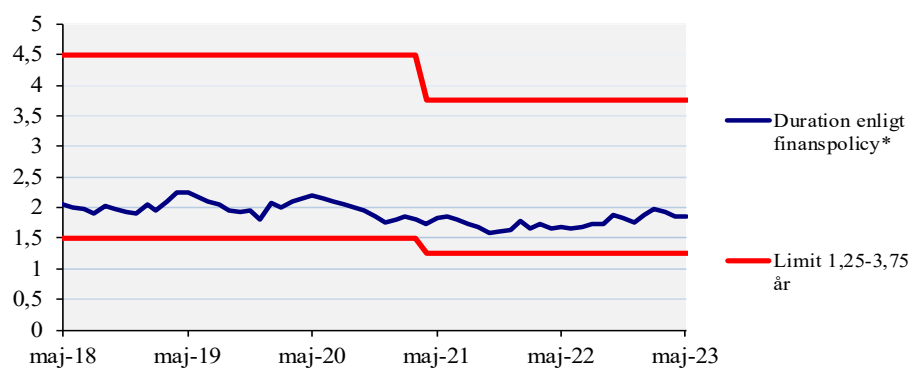
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-05-31	2023-04-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	68 823	68 756	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	67 791	67 729	
Duration (år)	1,86	1,94	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,9%	38,4%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,1%	12,8%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 331	12 422	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för maj 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 juni 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

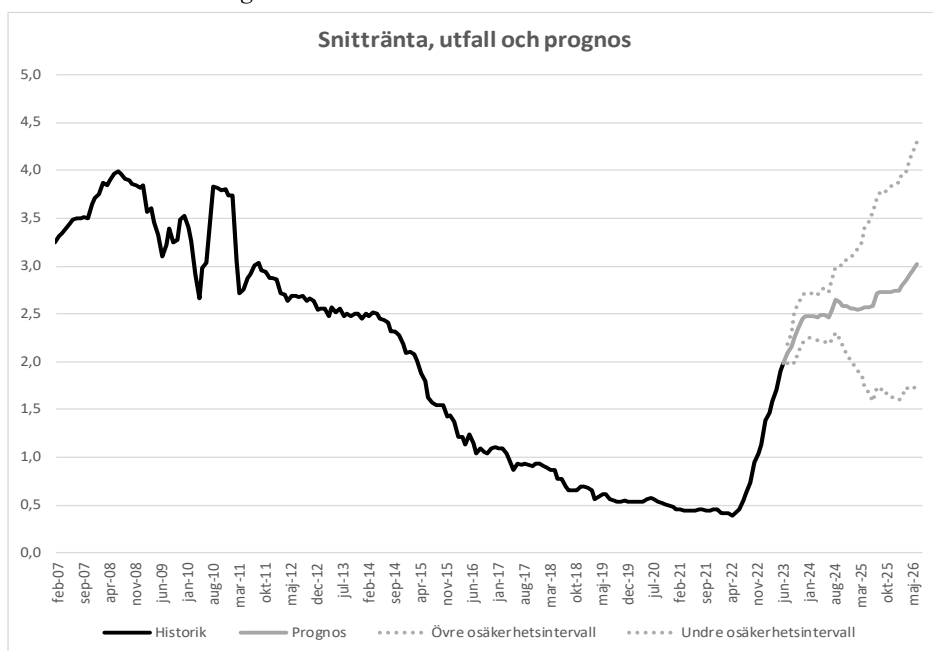


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik (15 år) samt en prognos inklusive osäkerhetsintervall 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



Marginaler för kommunkoncernens bolag är 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 120,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepöppgång ger motsvarande räntekostnad om 167,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 46,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jun-23	2,21
jul-23	2,31
aug-23	2,37
sep-23	2,47
okt-23	2,58
nov-23	2,67
dec-23	2,69
jan-24	2,70
feb-24	2,70
mar-24	2,69
apr-24	2,71
maj-24	2,70
jun-24	2,68
jul-24	2,75
aug-24	2,87
sep-24	2,84
okt-24	2,81
nov-24	2,80
dec-24	2,77
jan-25	2,77
feb-25	2,77
mar-25	2,78
apr-25	2,79
maj-25	2,79
jun-25	2,80
jul-25	2,94
aug-25	2,95
sep-25	2,95
okt-25	2,95
nov-25	2,95
dec-25	2,96
jan-26	2,96
feb-26	3,01
mar-26	3,07
apr-26	3,13
maj-26	3,17

Sammanfattning

Vita huset har nått en överenskommelse med den amerikanska kongressen i syfte att höja det amerikanska skuldtaket och på så sätt undvika konkurs för landet.

FED höjde styrräntan i början på maj men spretig arbetsmarknadsstatistik gör vägen framåt osäker.

Saudiarabien har accepterat en reduktion av oljeproduktionen i syfte att nå en överenskommelse med övriga länder i OPEC-plus. Anledningen uppges vara att skapa prisstabilitet.

Turkiets nyligen omvalde president Erdogan har tillsatt en nygammal finansminister i Mehmet Simsek. Simsek har i uttalanden framfört att han har för avsikt att leda Turkiet in på en mer traditionell ekonomisk-politisk väg.

Inflationen i eurozonen faller men är ännu inte tillräckligt låg för att ECB ska avvakta.

Konjunkturinstitutets barometerindikator stiger i maj men indikerar ett fortsatt svagt sentiment för den svenska ekonomin.

Den svenska kronan når historiskt svaga nivåer mot US-dollar och euro vilket kan komma att påverka Riksbankens penningpolitiska riktning.

Internationellt

Den amerikanska senaten har röstat för att höja det amerikanska skuldtaket och därmed undvikit en konkurs för landet. Det amerikanska finansdepartementet hade tidigare varnat för inställda betalningar om taket inte höjdes före den 5e juni. Senatens beslut, följer på representanhusets godkännande som föregåtts av långa förhandlingar mellan vita huset och representanhusets företrädare möjliggör fortsatt lånefinansiering fram till första januari 2025 och innebär nedskärningar i den federala budgeten motsvarande 1,5 biljoner dollar över en 10 års-period.

Den amerikanska centralbanken (FED) som höjde styrräntan till intervallet 5 – 5,25 procent vid sitt möte i början av maj, sammanträder för ett nytt räntebeslut den 14e juni. Tvetydig arbetsmarknadsdata har kommit ut under månaden och frågan är var FED lägger tonvikten. Den amerikanska arbetslösheten steg till 3,7 procent i maj från 3,4 procent i april, vilket var den största månatliga ökningen sedan 2020. Samtidigt skapades det 339 000 nya jobb utanför jordbrukssektorn under månaden, vilket var en starkare siffra än väntat. Lönerna ökade med 4,3 procent på årsbasis vilket var lägre än väntat men det är oklart om det räcker för att FED ska avvakta med ytterligare räntehöjningar. I slutet av maj uppskattade marknaden

sannolikheten för en höjning med 25 räntepunkter till 30,5 procent.

OPEC+ kommunicerade nyligen att Saudiarabien har gått med på att reducera sin oljeproduktion med ytterligare 1 miljon fat om dagen. Reduktionen kommer som en reaktion på vikande efterfrågan och en svagare kinesiska marknad. Samtidigt har flera afrikanska oljeproducenter fått acceptera lägre kvoter då deras produktionskapacitet bedömts otillräcklig för att möta de nuvarande kvoterna. Oljepriset har fallit med ca 10 procent under året vilket fått OPEC och de så kallade ”plus”-länderna att agera.

Efter att ha vunnit det turkiska valet och säkrat fem nya år som president har Recep Tayyip Erdogan utsett Mehmet Simsek till ny finansminister. Utnämningen har tolkats som en signal om att Turkiet nu återgår till en mer traditionell ekonomiskpolitisk inriktning efter ett antal år av okonventionella åtgärder. Simsek som innehaft poster i tidigare Erdogan-ledda regeringar har i uttalanden sagt att en återgång till en ensiffrig inflationstakt är av yttersta vikt för landet.

Europa

Inflationen i eurozonen är fortsatt hög men i maj uppmättes den lägsta inflationstakten sedan före Rysslands invasion av Ukraina. Inflationen uppgick till 6.1 procent att jämföras med 7 procent i april. ECB-ordförande Christine Lagarde har dock uttryckt att centralbanken fortsatt kommer att behöva vidta åtgärder för att säkerställa att inflationstrycket minskar. ECB håller sitt nästa räntemöte den 15 juni och marknaden prissatte sannolikheten för en ytterligare höjning med 25 räntepunkter till 94 procent i månadsskiftet maj/juni.

Sverige

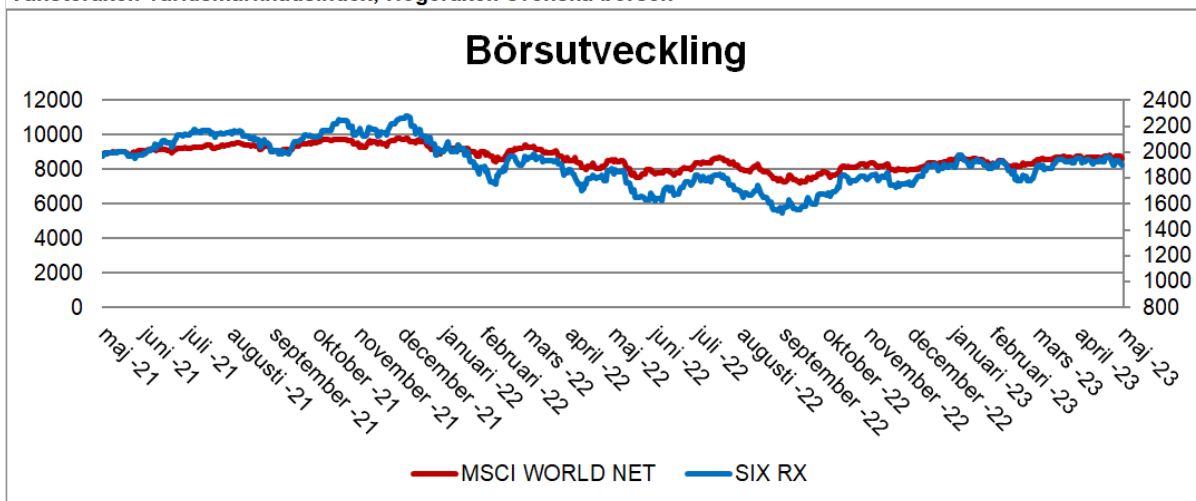
Konjunkturinstitutets barometerindikator för maj månad steg med 2,1 enheter till 89,4 drivet främst av detaljhandeln som ökade mest, om än från låga nivåer. Även hushållens indikator steg under månaden och noterades till 69,5 i maj, vilket var en uppgång med 3,7 enheter sedan april. En nivå motsvarande 100 för barometerindikatorn tyder på en ekonomi där stämningläget är normalt.

Protokollet från Riksbankens april-möte som publicerades under månaden visade på viss oenighet över storleken på räntehöjningen. Två ledamöter röstade för en höjning med 25 räntepunkter. Inför Riksbankens nästa möte i slutet av juni bedömer marknaden i nuläget sannolikheten för en höjning av styrräntan med 25 räntepunkter som säker.

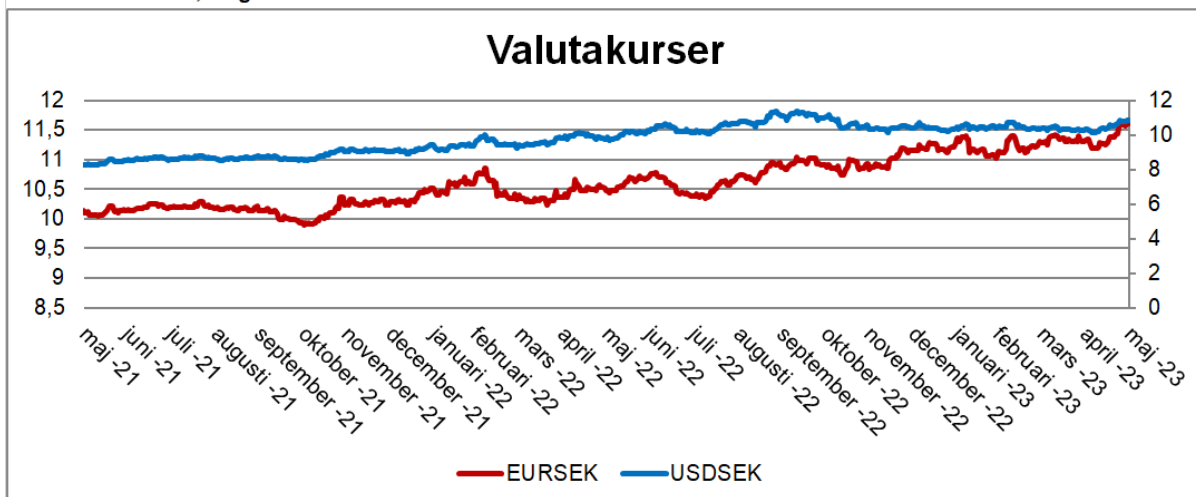
Den svenska kronan har försvagats relativt kraftigt mot både US-dollar och euro under månaden. Kronan har tappat nästan 6 procent i värde mot US-dollar och nästan 2,5 procent mot euron. I slutet av maj så handlade den svenska kronan nära sin lägsta nivå någonsin mot både US-dollar och euron och Riksbanken har tidigare poängterat att den svaga kronkursen kan bli ett problem och kan komma att påverka penningpolitiken framöver. Den senaste kronförsvagningen härstammar främst från oro rörande fastighetssektorns räntekänslighet, vilket fått utländska investerare att sälja svenska kronor.

Den svenska aktiemarknaden har backat med 2,7 procent under månaden inklusive utdelning medan världsmarknadsindex stått relativt stilla.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

