

# Finansiell månadsrapport

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### september 2023

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

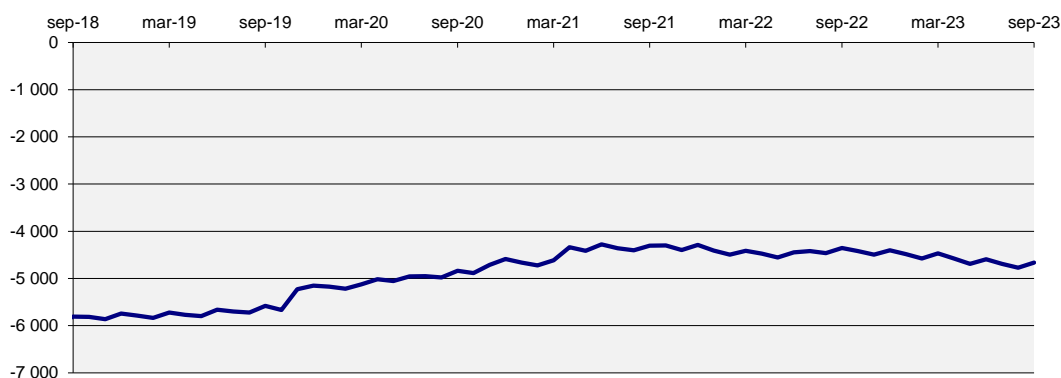
#### Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 665 mnkr. Totalt är det en minskning med 107 mnkr sedan förra månaden, 83,3% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,47%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-09-30	2023-08-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 665	4 772	5 600,0	83,3%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 669	4 776		

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



#### Kommunkoncernens finansiella ställning

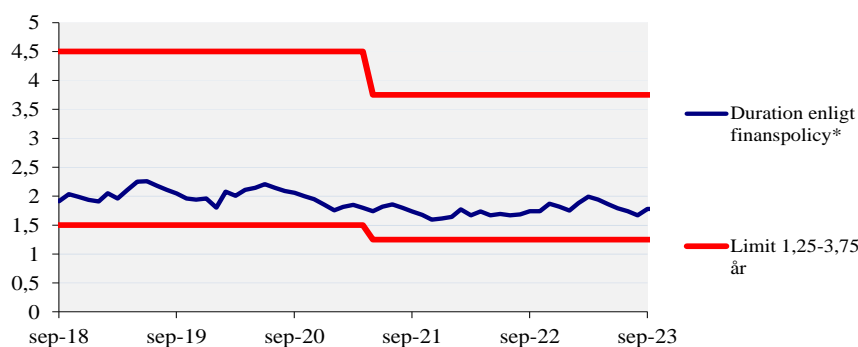
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy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

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning\*

	2023-09-30	2023-08-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	72 436	69 894	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	68 340	68 853	
Duration (år)	1,78	1,67	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	43,4%	48,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	19,1%	22,3%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	14 583	13 270	min 5 000

\* *Finansiell månadsrapport för september 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 25 oktober 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

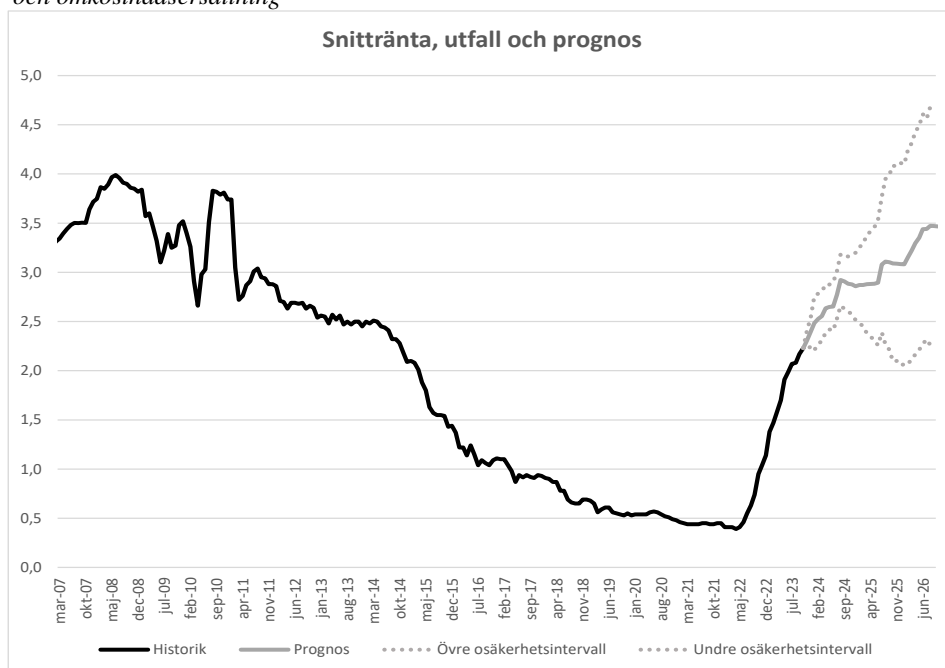


\* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

### Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik 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. Nivåer uppdaterades den 1 juli 2023 och gäller till den 31 december 2023. Marginal och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,30 procent.

### Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 134,6 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepuppgång ger motsvarande räntekostnad om 181,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 46,7 mnkr.

*Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning*

Månad	Utlåningsränta
okt-23	2,53
nov-23	2,61
dec-23	2,70
jan-24	2,78
feb-24	2,83
mar-24	2,85
apr-24	2,93
maj-24	2,95
jun-24	2,95
jul-24	3,07
aug-24	3,22
sep-24	3,21
okt-24	3,18
nov-24	3,18
dec-24	3,16
jan-25	3,17
feb-25	3,17
mar-25	3,18
apr-25	3,18
maj-25	3,18
jun-25	3,19
jul-25	3,38
aug-25	3,41
sep-25	3,40
okt-25	3,39
nov-25	3,39
dec-25	3,38
jan-26	3,38
feb-26	3,45
mar-26	3,52
apr-26	3,60
maj-26	3,65
jun-26	3,74
jul-26	3,74
aug-26	3,77
sep-26	3,77

## Sammanfattning

Inflationen är på väg nedåt i USA och i augusti var kärninflationen 3,8 procent. I takt med att inflationen fortsätter nedåt har centralbankernas budskap förändrats till att kommunicera att räntorna kommer att vara högre under en längre period vilket avspeglats i marknadsprissättningen. Historiskt har det dock oftast bara passerat ett par kvartal mellan den sista höjningen och den första sänkningen.

Terrorstämplade Hamas-milisen angrep Israel tidigt den 7 oktober i en överraskningsattack. Det beskrivs i israeliska medier som den värsta dagen i Israels historia, en motsvarighet till 9/11 i USA. Förutom det mänskliga lidande detta förorsakar finns en oro för eventuella störningar i oljeproduktionen med påverkan på världsekonomin om fler parter blir inblandade i konflikten.

Prisökningstakten i euroområdet är också på väg nedåt och mätt som HIKP var inflationen 4,3 procent i september att jämföras med 5,2 procent i augusti. Ökningstakten var lägre än väntat.

Inflationen i Sverige fortsätter även den nedåt och mätt som KPIF var inflationen 4,7 procent i augusti jämfört med 6,4 procent i juli. Priserna för livsmedel, el och paketresor sjönk i augusti medan drivmedel och kläders pris ökade.

Under september uppmättes i princip oförändrade bostadspriser både på riksnivå och i Storstockholm.

Barometerindikatorn från Konjunkturinstitutet visade en blygsam ökning i september från 85,3 till 85,8 enheter. Med undantag för tillverkningsindustrin minskade dock övriga sektorer i ekonomin. Barometerindikatorn avser att spegla företagens och hushållens aktuella syn på ekonomin.

## Internationellt

USAs inflation (PCE) fortsätter att minska och kärninflationen som renser för de mest volatila komponenterna som mat och energi uppmättes till 3,8 procent i augusti, vilket är en minskning från juli då samma mått uppmättes till 4,4 procent. Samtidigt som inflationen fortsätter nedåt har centralbankernas kommunikation förändrats till att betona att räntorna kommer att vara högre under en längre period. Detta har bidragit till framförallt högre långa marknadsräntor, vilket även varit negativt för aktiemarknaderna. Frågan är om marknaden fäster för stor vikt vid centralbankernas retorik. Flera ekonomer bedömer att hög inflation och höga realräntor är ett övergående fenomen, men att centralbankerna har svårt att vara balanserade i sin kommunikation då det är svårt att motivera en höjning om de snart

kommer att behöva sänka igen. Historiskt har det ofta bara passerat ett par kvartal mellan den sista höjningen och den första sänkningen.

Terrorstämplade Hamas-milisen angrep Israel tidigt den 7 oktober i en överraskningsattack. Det beskrivs i israeliska medier som den värsta dagen i Israels historia, en motsvarighet till 9/11 i USA. Attacken fick Tel Aviv-börsen att falla 7 procent. Netanyahu har slagit fast att landet nu befinner sig i krig och att mobilisering för motattacker pågår. Finansiell oro finns kring huruvida fler länder/partner kan komma att dras in och därmed påverka utbudet av olja från regionen och därmed världsekonomin.

## Europa

**P**risökningstakten i euroområdet är på väg nedåt och mätt som HIKP steg inflationen med 4,3 procent i september jämfört med 5,2 procent i augusti. Ökningstakten var lägre än väntat på 4,5 procent. Kärninflationen, som exkluderar vissa volatila komponenter, föll från 4,5 procent till 5,3 procent. I absoluta tal är inflationen fortfarande för hög men nedgången är tydlig.

## Sverige

**P**risökningstakten i Sverige fortsätter även den nedåt och mätt som KPIF minskade inflationen till 4,7 procent i augusti från 6,4 procent i juli. Priserna för

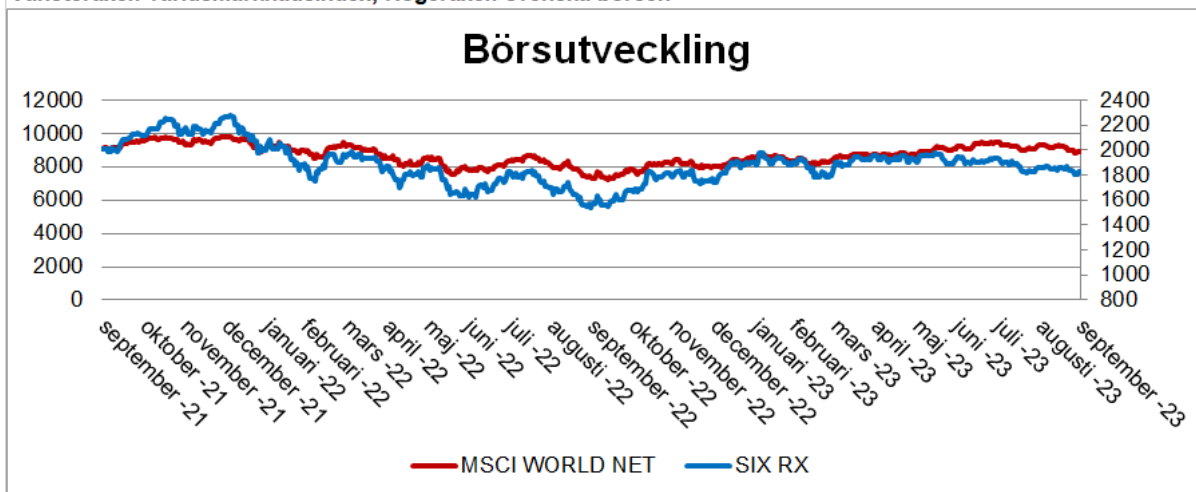
livsmedel, el och paketresor sjönk i augusti medan drivmedel och kläders pris ökade.

Under september var bostadspriserna på riksnivå oförändrade för både bostadsrätter och villor. I Stor-stockholm var priserna även oförändrade för bostadsrätter medan villapriserna sjönk med 1 procent. Enligt svensk mäklarstatistik fortsätter antalet sålda bostäder att vara lägre. Sett till de senaste tre månaderna såldes 22 900 bostäder och 13 100 villor, vilket motsvarar -5 procent färre bostadsrätter men 1 procent fler villkor jämfört med samma period förra året.

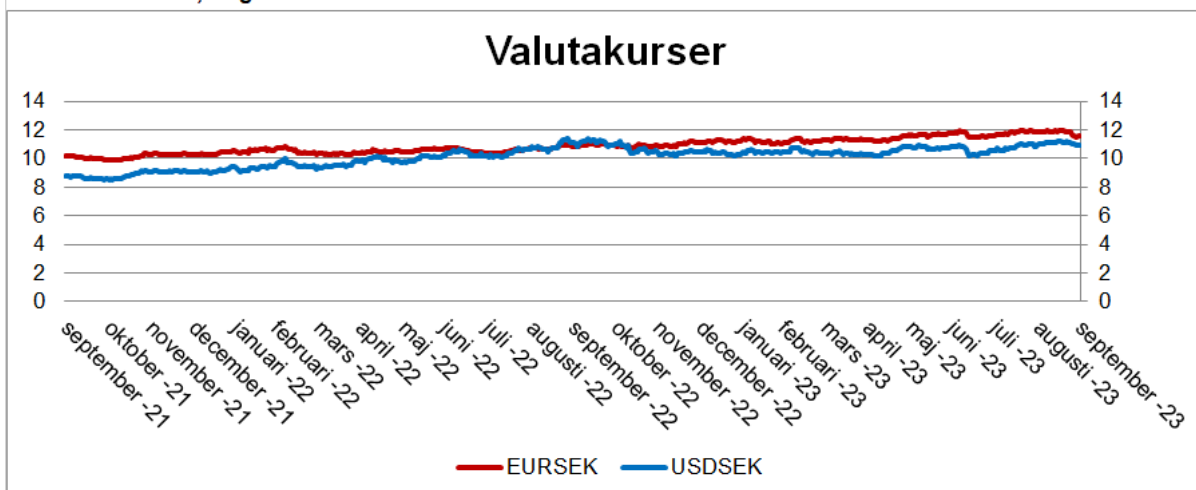
Barometerindikatorn från Konjunkturinstitutet visade en blygsam ökning i september, från 85,3 till 85,8 enheter. Med undantag för tillverkningsindustrin minskade dock alla sektorer i ekonomin. Andelen företag som förväntar sig en ökning av försäljningspriserna är fortsatt större än normalt. Inom tjänstesektorn tror jämförelsevis många företag att försäljningspriserna kommer att öka medan det omvända gäller för företagen inom bygg- och anläggningsverksamhet.

Den svenska aktiemarknaden (SAX) minskade med -2,1 procent under september medan världsmarknadsindex minskade med -4,8 procent räknat i kronor. Vid utgången av månaden är den svenska börsen (SAX exklusive utdelning) upp med knappt 2 procent under året. Den svenska kronan vände den negativa trenden och stärktes något under månaden. I slutet av september hade kronan stärkts med 2,8 procent mot en euro som kostade 11,55 kronor respektive 0,4 procent mot en US-dollar som kostade 10,91 kronor.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

