

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

november 2023

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

Bolagets skuld

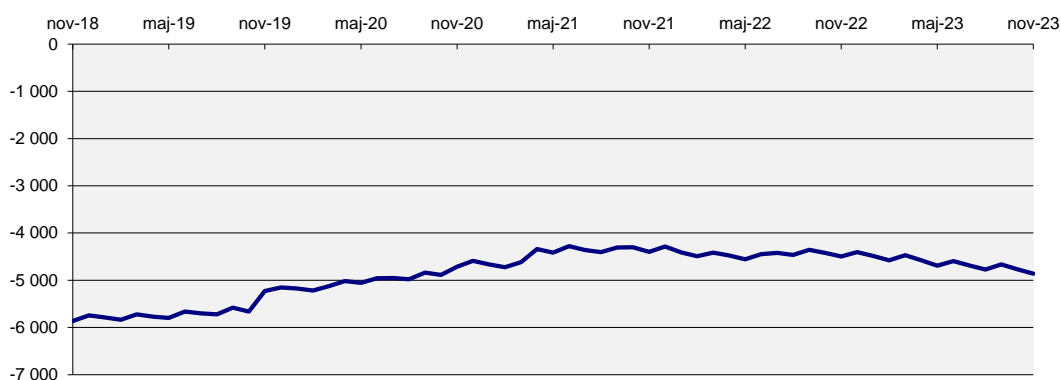
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 861 mnkr. Totalt är det en ökning med 96 mnkr sedan förra månaden, 86,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,62%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-11-30	2023-10-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 861	4 765	5 600,0	86,8%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 865	4 769		

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 till 31 december 2023. *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*

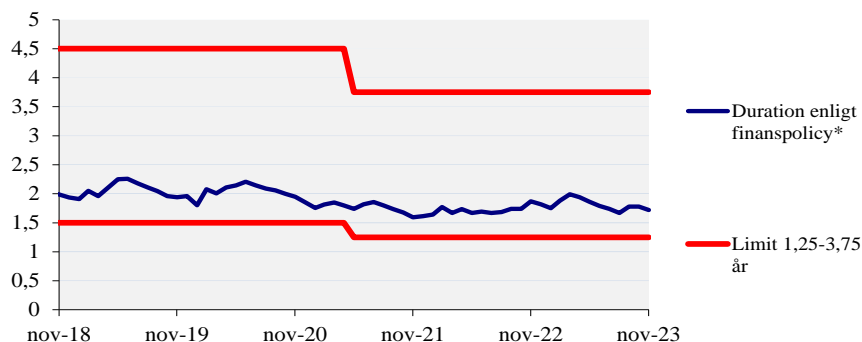
	2023-11-30	2023-10-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	71 627	70 436	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	70 577	69 308	
Duration (år)	1,72	1,78	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	46,9%	44,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	19,9%	16,8%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	12 345	13 614	min 5 000

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

i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 13 december 2023. Extern skuldförvaltning hanteras

i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

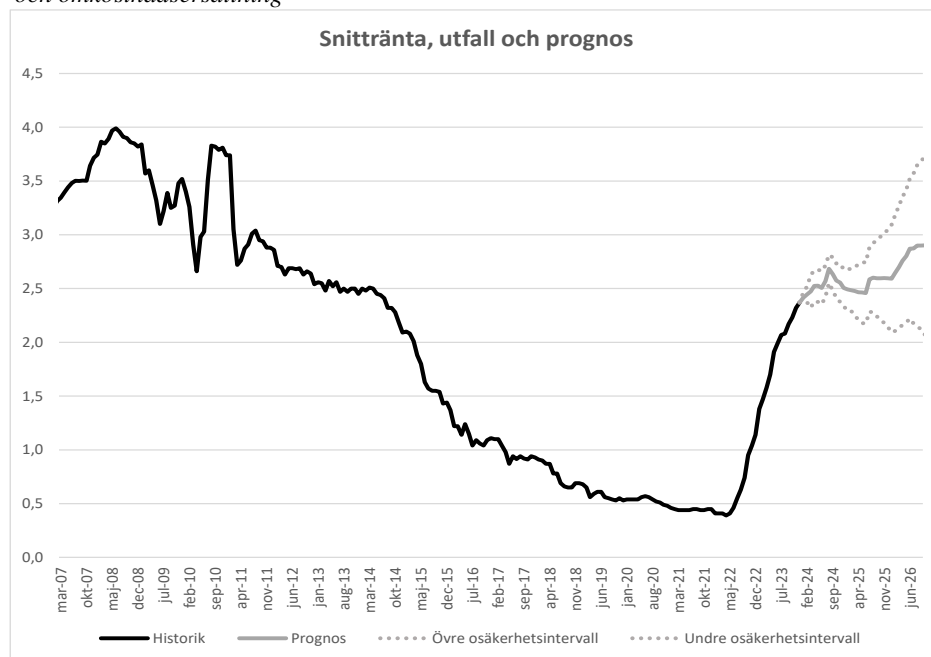


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 terminräntor).

Diagram 3: Historik och prognos* för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



* Baserat på historiska utfall är sannolikheten 70% att framtida räntenivåer befinner sig inom de streckade linjerna

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 137,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 185,8 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 48,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
dec-23	2,67
jan-24	2,71
feb-24	2,74
mar-24	2,77
apr-24	2,83
maj-24	2,83
jun-24	2,81
jul-24	2,87
aug-24	2,98
sep-24	2,93
okt-24	2,87
nov-24	2,85
dec-24	2,81
jan-25	2,79
feb-25	2,79
mar-25	2,78
apr-25	2,77
maj-25	2,76
jun-25	2,76
jul-25	2,89
aug-25	2,90
sep-25	2,89
okt-25	2,90
nov-25	2,90
dec-25	2,90
jan-26	2,89
feb-26	2,94
mar-26	3,00
apr-26	3,06
maj-26	3,10
jun-26	3,17
jul-26	3,17
aug-26	3,20
sep-26	3,20
okt-26	3,20
nov-26	3,20

Sammanfattning

Den internationella organisationen bestående av en utökad grupp oljeproducerande länder, Opec+, har kommit överens om att göra ytterligare frivilliga neddragningar i oljeproduktionen med 2 miljoner fat per dag motsvarande ca 2 procent av världens utbud.

Inflationen i euroländerna fortsätter att sjunka och var 2,4 procent (HICP) på årsbasis i november.

Konjunkturinstitutets barometerindikator fortsatte nedåt i november. Sju av tio byggföretag uppger att efterfrågan är så låg att den begränsar byggandet.

I slutet av november har svenska elpriser ökat kraftigt i framförallt södra Sverige. Orsaken är ett tillfälligt stopp i kärnkraftsreaktor Ringhals 4 i kombination med kyla.

Svenskt BNP minskade med 0,3 procent i det tredje kvartalet och har nu minskat två kvartal i rad. Hushållens konsumtionsutgifter minskade för femte kvartalet i rad.

Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 4 procent vid sitt senaste möte. Direktionen ser tydliga tecken på att inflationen är på väg nedåt men de framhåller att de har beredskap att höja räntan ytterligare framöver om inflationsutsikterna försämras.

Inflationen i Sverige (mätt som KPIF) uppgick till 4,2 procent under oktober.

Internationellt

De oljeproducerande medlemmarna i Opec+ har kommit överens om att göra ytterligare frivilliga nedskärningar av oljeproduktionen på närmare 2 miljoner fat per dag motsvarande ca 2 procent av världens utbud för att begränsa nedgången i oljepriset. Oljepriserna har dock fortsatt nedåt då marknaden är tveksam till huruvida Opec+-länderna faktiskt fullföljer den frivilliga överenskommelsen.

Europa

Inflationen mätt som HICP (Harmonised Index of Consumer Prices), för euroländerna som helhet fortsätter att sjunka och var 2,4 procent på årsbasis i november enligt preliminär statistik från Eurostat. Väntat var en inflation om 2,7 procent. Även HICP core som exkluderar energi, mat, alkohol och tobak minskar till 3,6 procent jämfört med väntade 3,9 procent. För ett år sedan hade merparten av euroländerna inflationssiffror på över 10 procent. Nu ligger de flesta betydligt lägre, allra lägst är Belgien som har en inflation på årsbasis på minus 0,7 procent.

Sverige

Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter det övergripande sentimentet i ekonomin fortsatte nedåt i november och noterades till 84,6 där 100 motsvarar ett neutralt sentiment (varken tillväxt eller kontraktion). Sju av tio byggföretag uppger att efterfrågan är så låg att den begränsar byggandet. Priserna förväntas öka i alla sektorer i näringslivet förutom i bygg- och anläggningsverksamhet där företagen tror på minskade priser.

I slutet av november har de svenska elpriserna ökat kraftigt framförallt i elområde 3 och 4 som innefattar Stockholm, Göteborg och Malmö. Orsaken är ett stopp i kärnkraftsreaktorn Ringhals 4 i kombination med kyla. Minnen från förra vintern med mycket höga elpriser gör sig påmind även om uppgången delvis beror på ett tillfälligt stopp.

Svensk BNP minskade med 0,3 procent under tredje kvartalet säsongrensat och jämfört med föregående kvartal. Det är andra kvartalet i rad som BNP minskar. Nedgången i ekonomin var bred men hölls tillbaka av en stark tjänsteexport. Hushållens konsumtionsutgifter minskade för femte kvartalet i rad.

Riksbanken har lämnat styrräntan oförändrad på 4 procent efter att höjt räntan åtta gånger i sträck från 0 procent i april 2022. Direktionen ser tydliga tecken på att inflationen är på väg ner, senaste månaderna har konsumentpriserna ökat i en långsammare takt än tidigare och

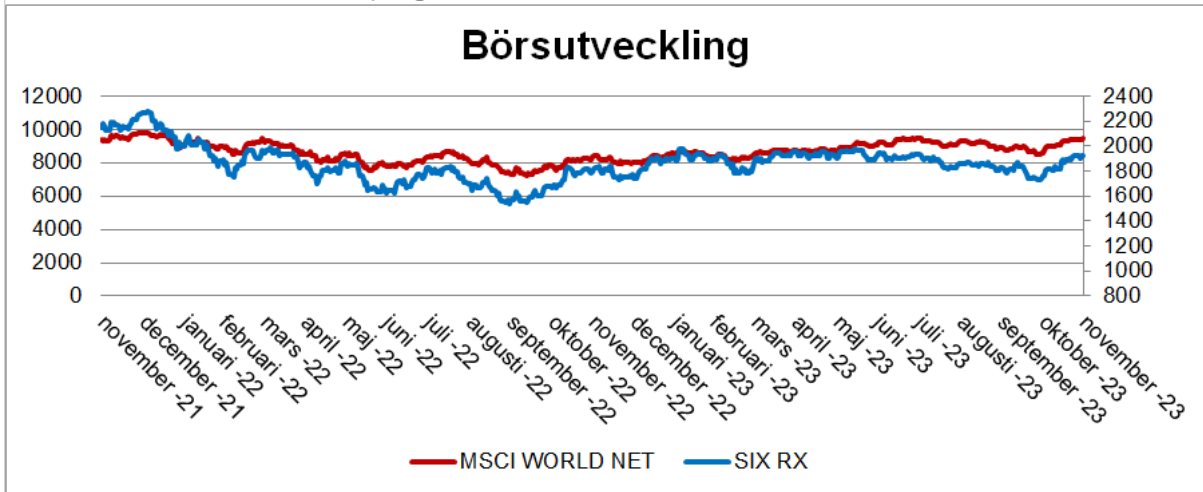
företagen planerar inte längre att höja priserna lika mycket. Arbetsmarknaden försvagas, men direktionen anser att inflationen fortfarande är för hög och att det kvarstår risker att inflationen inte ska sjunka tillräckligt snabbt framöver. Priserna på tjänster ökar fortsatt i en snabb takt och bidrar mycket till den totala inflationen. Samtidigt är kronan fortsatt svag trots den senaste tidens förstärkning, vilket håller uppe prisökningstakten på varor. Sammantaget anser direktionen att penningpolitiken behöver vara fortsatt åtstramande, men att det nu är lämpligt att lämna styrräntan oförändrad. Riksbanken framhåller att de har beredskap att höja räntan ytterligare om inflationsutsikterna försämras.

Inflationen i Sverige mätt som KPIF uppgick till 4,2 procent under oktober månad. Det var en liten förväntad ökning som dock var lägre än marknadens förväntningar på 4,4 procent. Samtidigt uppgick KPIF exklusive energi till 6,1 procent, en minskning med 0,8 procent jämfört med föregående månad.

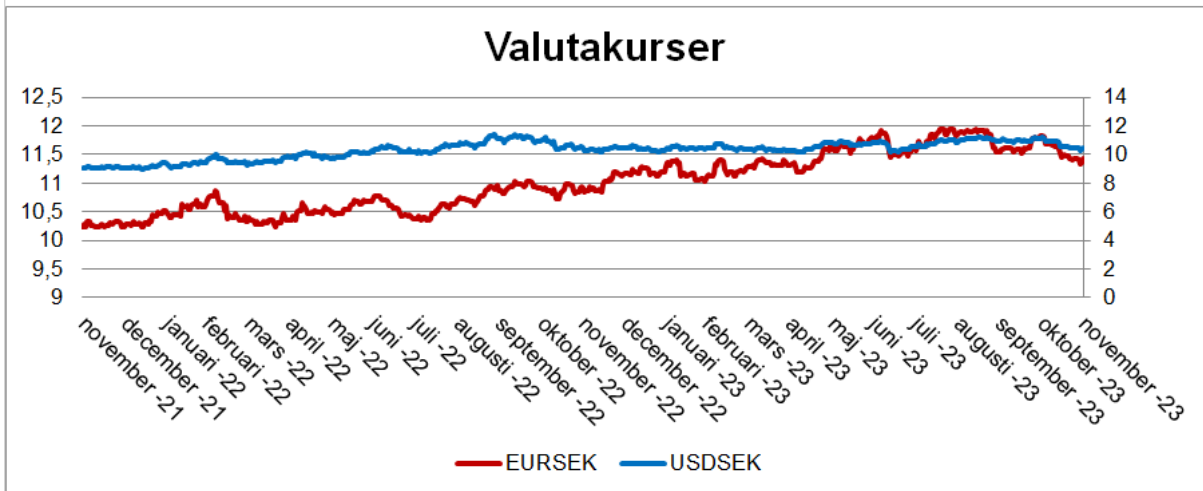
Den svenska aktiemarknaden (SAX exklusive utdelning) ökade med 8,9 procent under november medan världsmarknadsindex ökade med 2,4 procent. Vid utgången av månaden har den svenska börsen ökat med 6,7 procent från årsskiftet exklusive utdelning medan världsmarknadsindex har ökat med 16,8 procent. Under november har kronan stärkts med 3,3 procent mot en euro som kostade 11,43 kronor respektive 6,1 procent mot en US-dollar som kostade 10,49 kronor vid utgången av månaden.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

