

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

december 2023

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

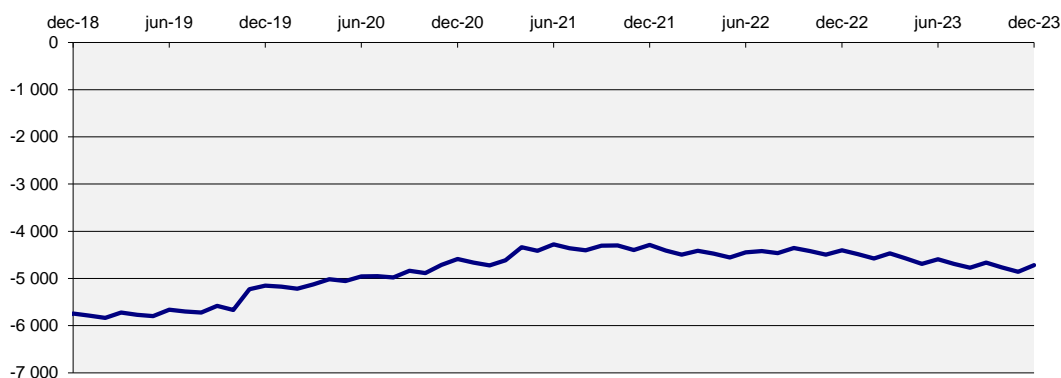
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 716 mnkr. Totalt är det en minskning med 145 mnkr sedan förra månaden, 84,2% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,67%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-12-31	2023-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 716	4 861	5 600,0	84,2%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 720	4 865		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

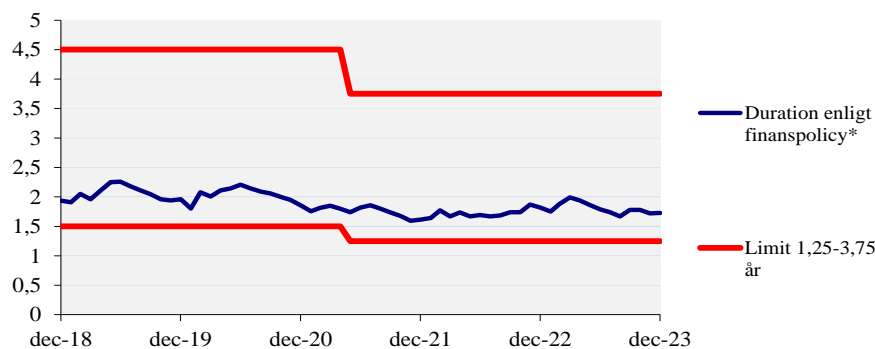
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022 till 31 december 2023. *Bilaga 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*

	2023-12-31	2023-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	73 281	71 627	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	72 228	70 577	
Duration (år)	1,73	1,72	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	45,5%	46,9%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,0%	19,9%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 363	12 345	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för december 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 januari 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

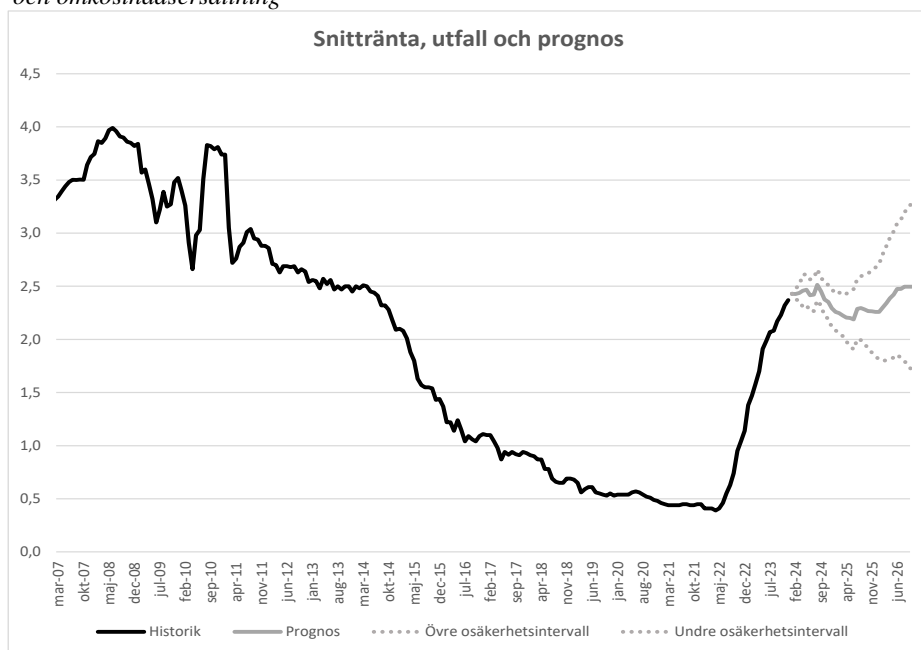


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 128,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 175,5 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 47,2 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jan-24	2,73
feb-24	2,73
mar-24	2,74
apr-24	2,76
maj-24	2,77
jun-24	2,72
jul-24	2,72
aug-24	2,81
sep-24	2,75
okt-24	2,68
nov-24	2,65
dec-24	2,59
jan-25	2,56
feb-25	2,55
mar-25	2,52
apr-25	2,50
maj-25	2,50
jun-25	2,49
jul-25	2,59
aug-25	2,59
sep-25	2,58
okt-25	2,57
nov-25	2,56
dec-25	2,56
jan-26	2,56
feb-26	2,60
mar-26	2,64
apr-26	2,69
maj-26	2,72
jun-26	2,78
jul-26	2,78
aug-26	2,80
sep-26	2,80
okt-26	2,80
nov-26	2,80
dec-26	2,80

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken, FED, lämnade räntan oförändrad vid sitt möte i december och trots stark tillväxt i ekonomin under det tredje kvartalet tyder mycket på att den amerikanska räntetoppen nu är nådd.

De amerikanska aktiemarknaderna visar uppgångar under 2023. Den starka utvecklingen är dock främst driven av ett fåtal stora Tech-bolag.

ECB lämnade räntan oförändrad vid sitt möte under månaden och tongångarna var inte riktigt lika glada som från FED. Trots att inflationen i eurozonen har fallit mer än förväntat, flera månader i följd har ECB fortsatt en mer avvaktande hållning än sin amerikanska motsvarighet och lovar inga räntesänkningar i närtid.

I Sverige pekar Prosperas undersökning av inflationsförväntningarna på fortsatt tilltro till fallande inflation hos penningmarknadernas aktörer, samtidigt som inflationsutfallen fortsätter nedåt.

Räntorna har fallit kraftigt under årets sista månader samtidigt som den svenska kronan på det stora hela har haft ett kämpigt år. Dock har kronan stärkts markant mot US-dollar och euro under årets sista månader.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken, FED, lämnade räntan oförändrad på 5,5 procent vid sitt möte i mitten av december. Beskedet var i linje med förväntningarna och det i efterhand publicerade mötesprotokollet visade på att direktionsmedlemmarna ansåg att styrräntan nu är nära toppen. Samtliga direktionsmedlemmar stod bakom beslutet att lämna räntan oförändrad. Marknaden prisar för närvarande mellan 5 och 6 räntesänkningar från FED under 2024, ned till en styrränta om ca 4 procent.

Utfallet för den amerikanska kärn-inflationen (PCE) fortsätter att falla och uppgick i november till 3,16 procent, att jämföras med 3,39 procent i oktober. Detta stärker bilden av att räntetoppen snart kan vara nådd samtidigt som den amerikanska ekonomin växte med hela 4,9 procent på årsbasis under tredje kvartalet 2023. FED:s fokus har dock främst legat på att man vill se en avkylning av arbetsmarknaden innan man lättar på bromsen. Den senaste tidens arbetsmarknadssiffror har varit blandade med fortsatt stora tillskott av nyskapade jobb (199k i november) och fallande arbetslöshet (3,7 procent) samtidigt som löneökningstakten har fallit och benägenheten att byta jobb har minskat.

Den amerikanska aktiemarknaden avslutade 2023 i stor stil och det breda börsindexet S & P 500 steg med 24,6

procent på helåret. Huruvida indexet fortfarande kan anses vara en bred representation av den amerikanska aktiemarknaden är dock något som har kommit att bli en allt hetare fråga under 2023 då ca två tredjedelar av årets uppgång kan tillskrivas de sju största Tech-bolagen. Dessa bolag har kommit att refereras till som ”The Magnificent Seven” och här ingår bland annat Apple, Amazon, Meta och NVIDIA. Dessa sju bolag utgjorde vid årsskiftet hela 33 procent av S & P 500.

Europa

ECB, som kom med nytt räntebesked dagen efter sin amerikanska motsvarighet, lämnade räntan oförändrad på 4 procent i linje med marknadens förväntningar. Den senaste tidens oväntat snabba inflationsnedgång i eurozonen hade spätt på förväntningarna om att ECB skulle vara tydligare med att indikera penningpolitiska lättnader framöver. Dessa förväntningar infriades dock inte då ECB kommunicerade att räntan fortsatt kan komma att behöva hållas på den nuvarande, högre, nivån under en tid för att uppnå målet om 2 procents inflation och centralbankens ordförande, Christine Lagarde, framhöll att det inte hade funnits någon diskussion inom direktionen om att sänka räntan. Löneutvecklingen i eurozonen har varit stark och Lagarde menade att ECB behöver följa inkommande data på området innan man sänker garden. Däremot planerar ECB att börja reducera sina obligationsköp något tidigare än väntat.

Marknadens prissättning indikerar dock för närvarande att ECB förväntas sänka räntan ett flertal gånger under 2024 och att året avslutas med en styrrenta i närheten av 2,5 procent.

Sverige

I Sverige finns tydliga tecken på att inflationen nu är på väg ned. I mitten av december publicerades Prosperas inflationsrapport där penningmarknadens inflationsförväntningar på ett, två och fem års sikt redovisas. Undersökningen visade att förväntningarna har fallit något jämfört med november-rapporten och förväntad inflation uppgår till 2,4 (1 år), 2,0 (2 år) respektive 2,1 (5 år) procent för KPIF.

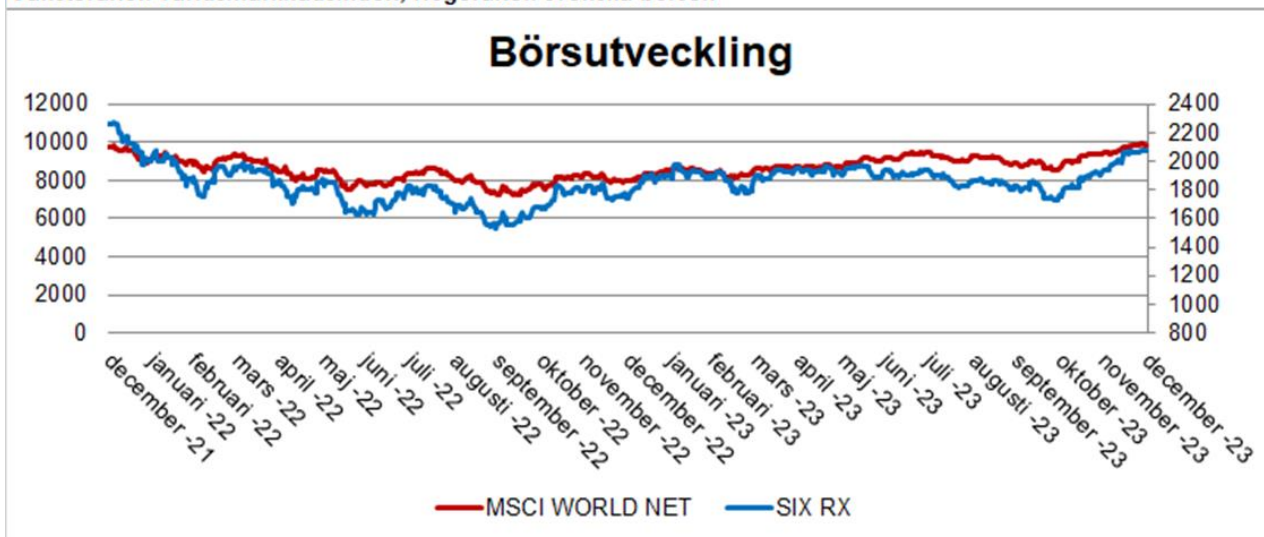
Utfallssiffror för november månads inflation presenterades i mitten av december och inflationen uppgick till 3,6 procent, ned från 4,2 procent i oktober mätt som KPIF.

I kölvattnet av lägre inflationsutfall än väntat i Europa, USA och Sverige under de senaste månaderna, så har de långa räntorna fallit kraftigt. Den svenska statliga 10-årsräntan som nådde sin högsta nivå för året i början av oktober (3,1 procent), har sedan dess fallit ordentligt och avslutade året mer än en hel procentenhet lägre (2 procent).

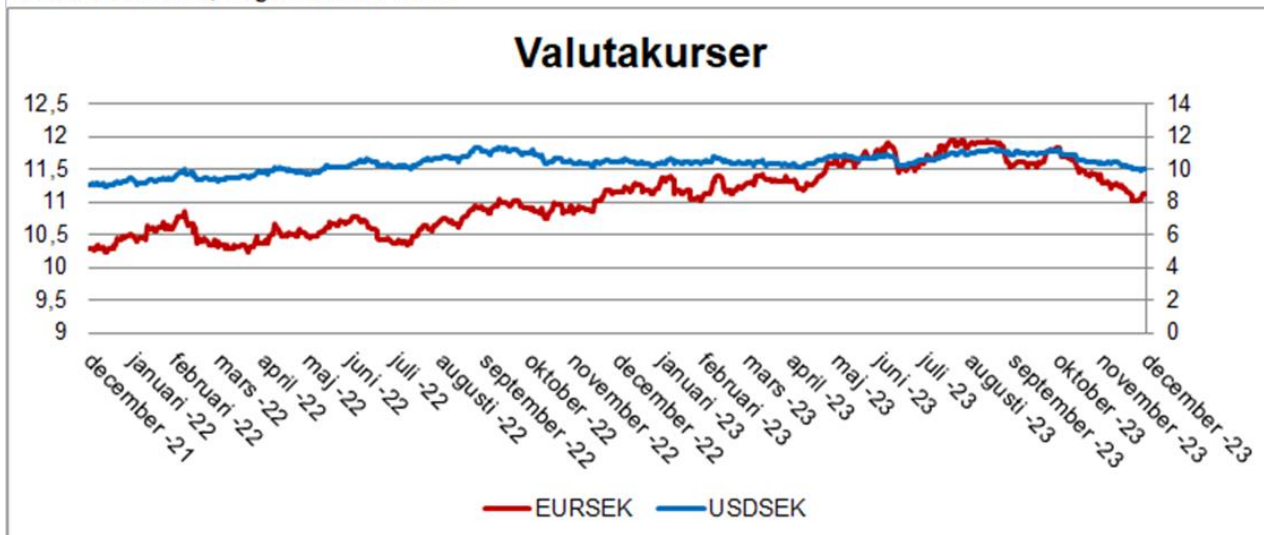
Den svenska kronan har åkt berg-och dalbana mot både EUR och USD under året. Efter en kraftig försvagning under andra halvåret där en EUR kostade som mest 11,94 kr och en USD 11,19 kr i mitten av september, har kronan stärkts rejält och avslutade året på nivåer om 11,1 och 10,1 mot EUR respektive USD.

Den svenska aktiemarknaden (SAX exklusive utdelning) ökade med 8,2 procent under december och är upp 15,5 procent för helåret. Världsmarknadsindex (MSCI World) ökade med 4,9 procent i december och är upp 23,8 procent för helåret.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

