

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

oktober 2024

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

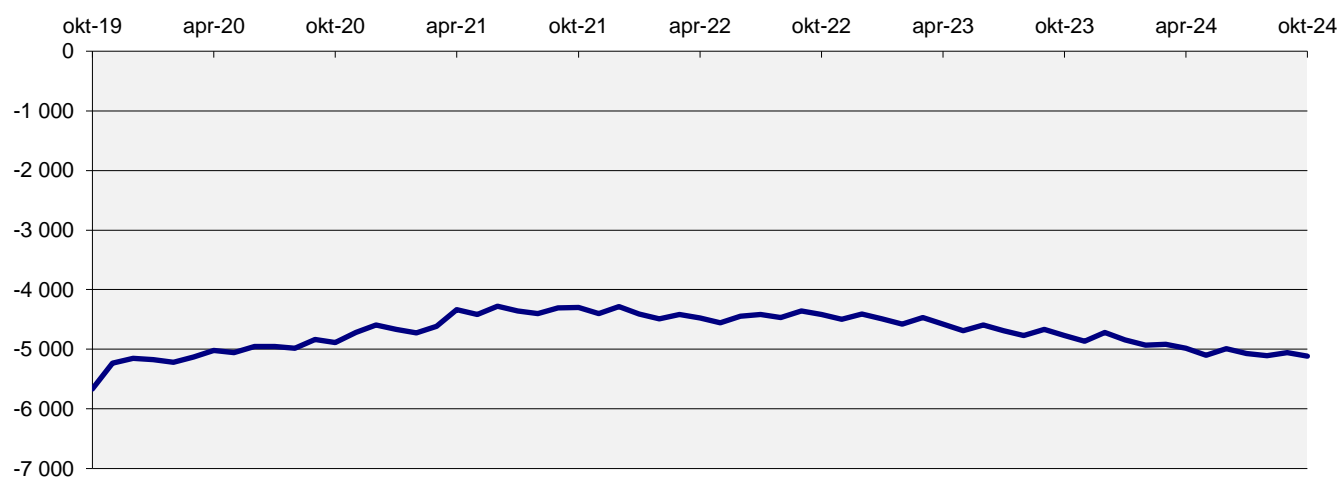
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 117 mnkr. Totalt är det en ökning med 60 mnkr sedan förra månaden, 78,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,94%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-10-31	2024-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 117	5 057	6 500,0	78,7%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	5 121	5 061		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

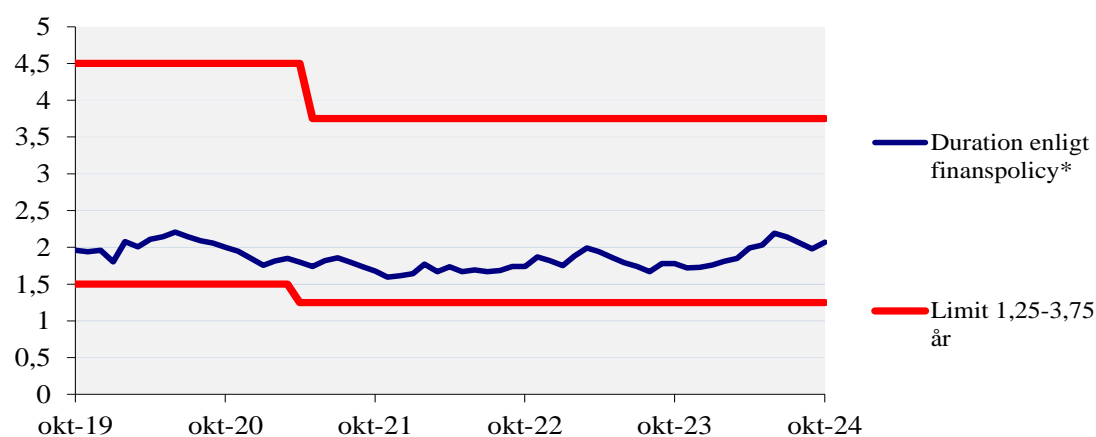
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 27 november 2023 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 17 januari 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från och med beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2024-10-31	2024-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	83 719	80 719	max 90 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	76 268	75 685	
Duration (år)	2,07	1,98	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	38,3%	41,8%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	17,3%	17,9%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	21 438	22 021	min 8 000

* Finansiell månadsrapport för oktober 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 26 november 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

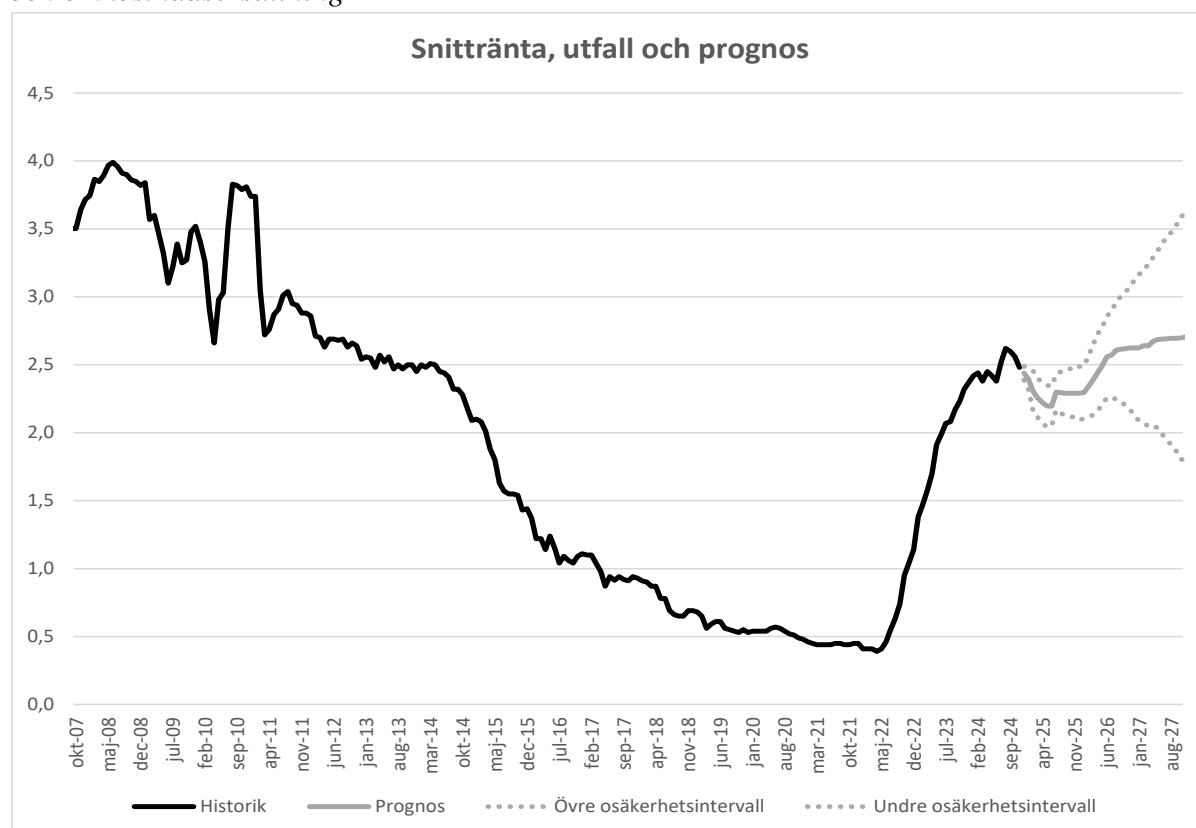


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 terminsräntor).

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 2024 och gäller till den 31 december 2024.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,38 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 137,4 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 188,5 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 51,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
nov-24	2,86
dec-24	2,82
jan-25	2,77
feb-25	2,68
mar-25	2,64
apr-25	2,60
maj-25	2,57
jun-25	2,58
jul-25	2,68
aug-25	2,67
sep-25	2,67
okt-25	2,67
nov-25	2,67
dec-25	2,67
jan-26	2,68
feb-26	2,72
mar-26	2,77
apr-26	2,82
maj-26	2,87
jun-26	2,94
jul-26	2,95
aug-26	2,99
sep-26	3,00
okt-26	3,00
nov-26	3,00
dec-26	3,00
jan-27	3,00
feb-27	3,02
mar-27	3,02
apr-27	3,05
maj-27	3,07
jun-27	3,07
jul-27	3,07
aug-27	3,07
sep-27	3,07
okt-27	3,08

Sammanfattning

Börsen och långa räntor har gått upp särskilt tydligt i USA

Riksbanken genomförde en 0,25 procentenhets sänkning i oktober och sänkte med 0,5 procentenheter i november

Euroinflationen överraskade på uppsidan och konjunkturindikationer visar en svag utveckling

Donald Trump och republikanerna tar kontroll över presidentposten, senaten och representanthuset

Internationellt

Valet i USA har satt sin prägel på finansmarknaderna, där Trumps politik med löften om bland annat lägre skattetryck och importtullar betraktas som potentiellt bättre för börsen. Denna politik skulle kunna innebära högre inflation framöver och därigenom högre räntor. Efter oktobers slut står det klart att republikanerna med Trump i spetsen har tagit kontroll över senaten, representanthuset och presidentskapet. Att man sedan tidigare har haft möjlighet att tillsätta domare i högsta domstolen gör att möjligheterna att bedriva republikansk politik betraktas som mycket goda.

Den amerikanska inflationen kom under oktober in något högre än väntat samtidigt som de för den amerikanska centralbanken(FED) så viktiga

arbetsmarknadssiffrorna kom in lägre än förväntat. Siffrorna var dock påverkade av strejker och väderhändelser, vilket gör att utfallen är svårtolkade.

FED valde i vid mötet i oktober att sänka sin styrränta med 0,5 procentenheter och signalerar en fortsatta sänkningar ner till en nivå om ca 4 % från dagens nivå på 5 %. Världens centralbanker försöker nu väga tillväxt mot inflation, där inflationen faller något mindre än förväntat, samtidigt som konjunktur-indikatorer som inköpschefsindex visar svagare siffror. Under oktober månad har den amerikanska 10-årsräntan gått upp med hela 0,8 procentenheter, mycket drivet av en förväntat högre nivå på den långsiktiga räntan.

Konflikten i mellanöstern har under oktober och november skapat osäkerhet som påverkar oljepriset, vilket har visat större prisvariation över perioden.

Europa

Inflationen i eurozonen överraskade även den på uppsidan, där framförallt den underliggande inflationen, rensat för räntekostnader och energipriser visar ett högre utfall än förväntat. För september blev utfallet 2,7 %, vilket var oförändrat mot tidigare siffra, men högre än förväntningarna från marknaden. ECB sänkte på sitt oktobermöte precis som FED sin ränta med 0,5 procentenheter till 3,25 % och fortsatta sänkningar är väntade.

Framåtblickande indikationer, framförallt från Tyskland, visar en vikande konjunktur samtidigt som utfallen för ekonomin har visat sig bättre än förväntat. Dock kan man konstatera att stora delar av Eurozonen fortfarande har en inflation som är över ECBs inflationsmål.

I Tyskland har en regeringskris uppstått med hotande nyval där en diskussion om budgetbalansen har varit i fokus. Tyskland har sina budgetbalansmål inskrivna i grundlagen och diskussionerna om hur och om dessa balansmål kan brytas eller modifieras har lett till finansministerns avgång. Nyval väntas förmodligen under början av nästa år.

Sverige

Riksbanken sänkte räntan från 3,5 till 3,25 i oktober, vilket följdes av en ytterligare sänkning med en halv procentenhet under november. Den nuvarande styrräntan på 2,75 % väntas från Riksbankens sida sänkas ytterligare ned till ungefär 2,25 % inom närmaste halvåret. Räntemarknaden tror dock att Riksbanken kommer sänka räntan ännu lite till ner till 1,75-2 %.

Bostadspriser har under året ökat med ungefär 5 % i snitt, där under senare delen

av året framförallt bostadsrätter har ökat i värde. Från den kommersiella fastighetsmarknaden rapporteras att vakansgrader på kontor har ökat till 10 % i Stockholm vilket är historiskt högt.

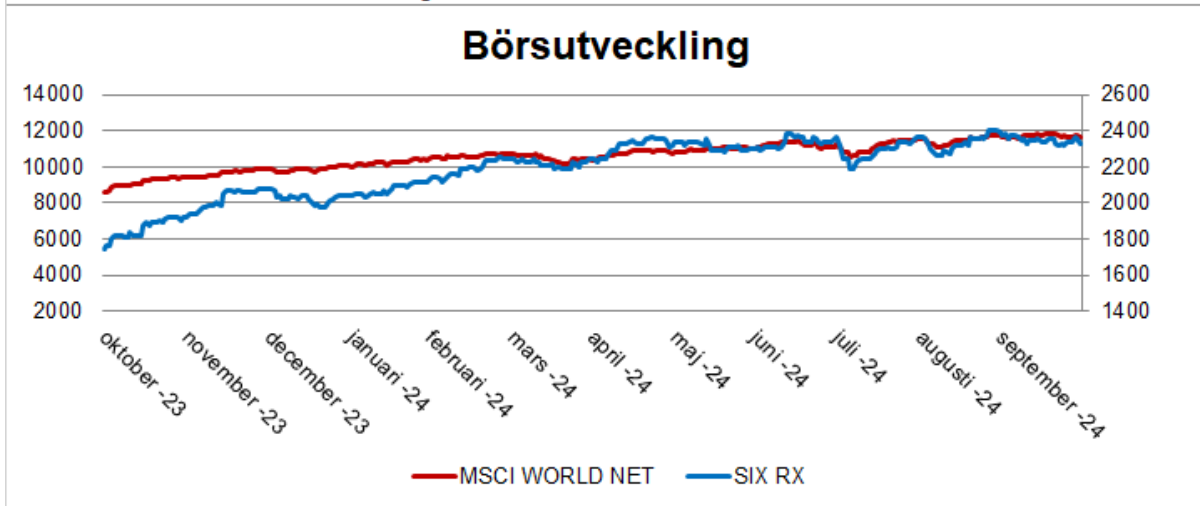
Svensk BNP för oktober kom in under förväntan och visade en negativ tillväxt på 0,1 % i årstakt vilket tillsammans med svaga framåtblickande indikatorer har stärkt räntemarknaden i tron på en snabb sänkingscykel från riksbanken. Detta har lett till att korta räntor fallit vidare under månaden.

Efter oktobers utgång presenterades inflationssiffror från SCB för föregående månad där KPIF inflationen (inflation rensat för räntekostnader) kom in på 1,5 % i årstakt, vilket var en ökning med 0,4 % från föregående månad. Kärninflationen rensat för energipriser kom in på 2,1 %. I samband med Trumps valseger stärktes den amerikanska dollarn kraftigt mot alla valutor och kronan tappade från utgången av september till efter valet hela 80 öre.

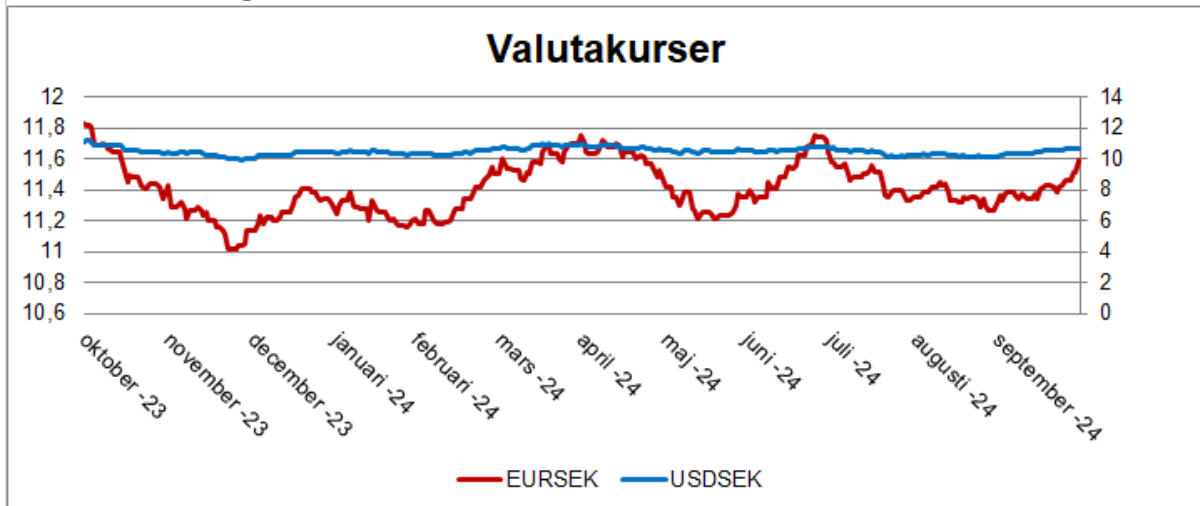
Börsen enligt det breda OMXSPI(exklusive utdelningar) har haft en nedgång med 4 % för oktober och är per oktobers utgång upp 7,8 %. Kronan stod vid månadens slut på 10,65 per dollar och mot Euron på 11,59 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

