

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

augusti 2025

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

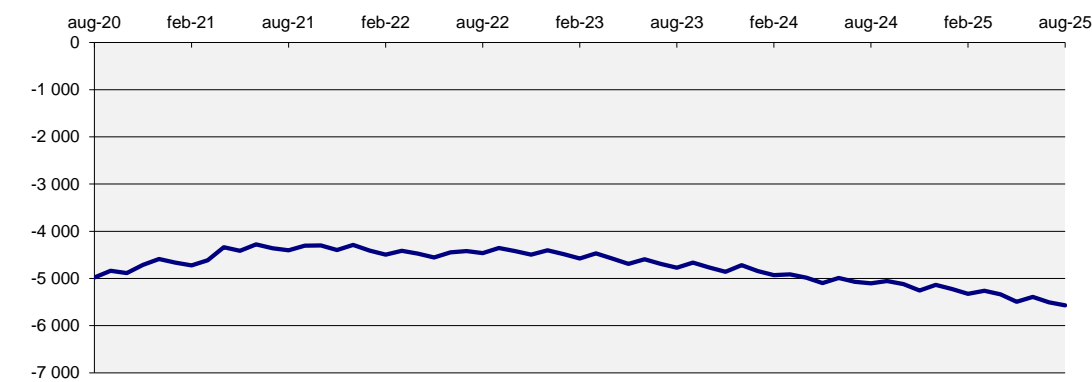
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 569 mnkr. Totalt är det en ökning med 66 mnkr sedan förra månaden, 85,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,78%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-08-31	2025-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 569	5 503	6 500,0	85,7%
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 574	5 508		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

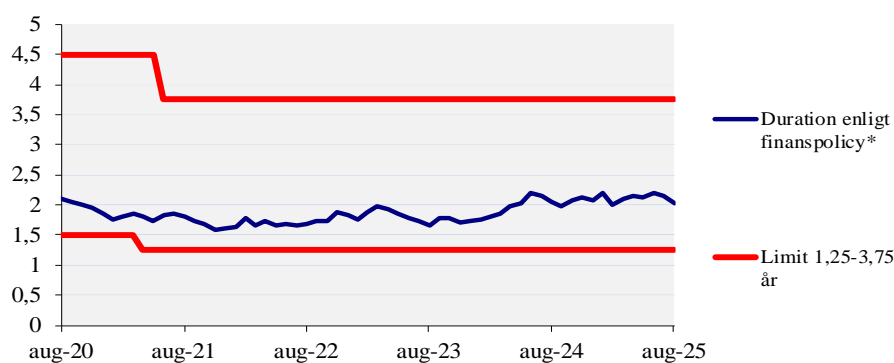
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 18 december 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2025-08-31	2025-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	85 256	83 256	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	78 985	80 050	
Duration (år)	2,02	2,14	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,1%	42,9%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,2%	18,7%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	23 259	20 194	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för augusti 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 september 2025. 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 gäller från den 1 juli 2025 och gäller till den 31 december 2025.

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 154,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 209,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 55,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
sep-25	2,76
okt-25	2,70
nov-25	2,68
dec-25	2,68
jan-26	2,67
feb-26	2,70
mar-26	2,75
apr-26	2,79
maj-26	2,82
jun-26	2,88
jul-26	2,89
aug-26	2,91
sep-26	2,92
okt-26	2,92
nov-26	2,93
dec-26	2,93
jan-27	2,95
feb-27	2,98
mar-27	2,98
apr-27	3,03
maj-27	3,05
jun-27	3,05
jul-27	3,06
aug-27	3,07
sep-27	3,07
okt-27	3,10
nov-27	3,11
dec-27	3,11
jan-28	3,11
feb-28	3,11
mar-28	3,12
apr-28	3,14
maj-28	3,13
jun-28	3,15
jul-28	3,17
aug-28	3,18

Marknadskommentarer per 2025-08-31

Bilaga I

Sammanfattning

Möjliga, men inte säkra sänkningar av de globala styrräntorna.

Tillväxten är globalt sval, men förhöjda inflationsnivåer.

Politisk osäkerhet både i USA och globalt.

Internationellt

Under slutet av månaden genomfördes en konferens där ledarskapet för bl.a. Ryssland, Indien och Kina samlades för att diskutera handels- och säkerhetspolitik. Mötet ska ses i ljuset av att USA:s nyligen införda sanktioner mot Indien på 50 % på vissa varor och de pågående förhandlingarna mellan Kina och USA. De tre stora länderna, som sammanlagt representerar ca 3 miljarder invånare sa sig sträva efter en ny internationell maktordning.

I USA har Trump administrationen ersatt chefen för statistikmyndigheten efter sommarens stora nedrevideringar i arbetsmarknadsstatistiken. Dessutom görs försök att avsätta en av ledamöterna i centralbanken (FED), detta på grund av felhanterade bolån. Presidenten har möjlighet att avsätta ledamöter i FED vid misskötsel, tjänstefel eller oegentligheter. Fallet är just nu i domstol. Dollarn har fortsatt sin kräftgång och har försvagats 15 % mot kronan under året. Skillnaden mellan korta och långa amerikanska räntor har under månaden ökat då korta räntor har

fallit på förväntningar om sänkningar från centralbanken samtidigt som långa räntor hålls uppe p.g.a. inflationsoro och större statligt upplåningsbehov längre fram.

I USA förväntas styrräntan sänkas snart, möjligtvis både i september och november, men FED står inför ett dilemma, liksom i flera andra länder, med en svalare arbetsmarknad och samtidigt en förhöjd inflation (2,9%). Tillväxten uppräknat i årstakt för det andra kvartalet var goda 3,1 %. Avgörande för hur amerikanska räntor utvecklas kommer sannolikt vara arbetsmarknadssiffrorna, vilka dock blir svårtolkade på grund av förändringar i arbetskraften bland annat på grund av deportationer. De amerikanska börserna har stigit till rekordnivåer mätt i dollar, men för en svensk sparare gör dollarförsvagningen att avkastningen blir betydligt lägre.

Europa

Frankrike genomgår just nu för andra gången på ett år en regeringskris, då stöd saknas bland annat för de besparingsåtgärder som är avsedda att bromsa den ökande statskulden. Även i Holland har under augusti en misstroendeomröstning skett, dock sitter nuvarande regering kvar. Tyskland går vidare med sin upplåning för stärkning av försvar och stora infrastruktursatsningar. Vi ser en blandad tillväxt och inflationsbild där Sydeuropa med Spanien i spetsen visar god

ekonomisk tillväxt, samtidigt som framförallt Tyskland visar svaga siffror. Bedömare och marknaden ser en oförändrad styrränta i EU, med risker för sänkningar snarare än höjningar.

Sverige

Riksbanken valde som väntat att lämna styrräntan oförändrad på 2% vid sitt möte i augusti. Riksbanken står även inför ett dilemma med svag tillväxt och en fortfarande något hög inflation. BNP-tillväxten för det andra kvartalet landade på 1,4 % i årstakt och inflationen på 3,3 % (CPIF för augusti). Marknaden prisar in en möjlig sänkning i september eller november.

Det som bland annat talar för att inflationen blir lägre under hösten är den starka utvecklingen för kronan som hittills i år har stärkts med 4 % mot euron och 15 % mot den amerikanska dollarn.

Svenska framåtblickande indikatorer för konsumentförtroende och näringsliv pekar försiktigt uppåt, vilket är efterlängtat då svenska konsumenter länge hållit tillbaka sin konsumtion av framförallt varor och

prioriterat sparande och amorteringar, vilket har dämpat den svenska BNP-utvecklingen.

Regeringen har presenterat ett reformutrymme på 80 miljarder kronor i budgeten för nästkommande år, vilket är historiskt högt och något högre än vad marknaden har förväntat sig. Ett förväntat högre utbud av statsobligationer har tillsammans med den internationella utvecklingen drivit upp svenska långräntor något, speciellt i förhållande till de korta räntorna.

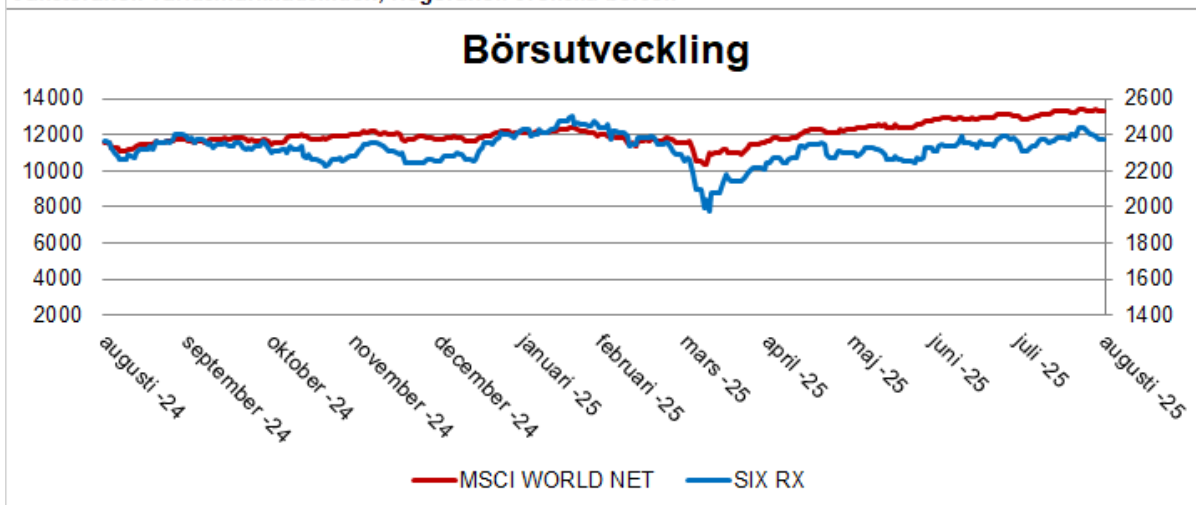
Bostadspriser visar en svag utveckling, enligt mäklarstatik har priserna fallit med 0,1 % i år för bostadsrätter. Stort utbud och minskad efterfrågan i många kommuner anges som förklaring.

En dollar kostade vid månadens slut 9,46 kr och en euro 11,06 kr.

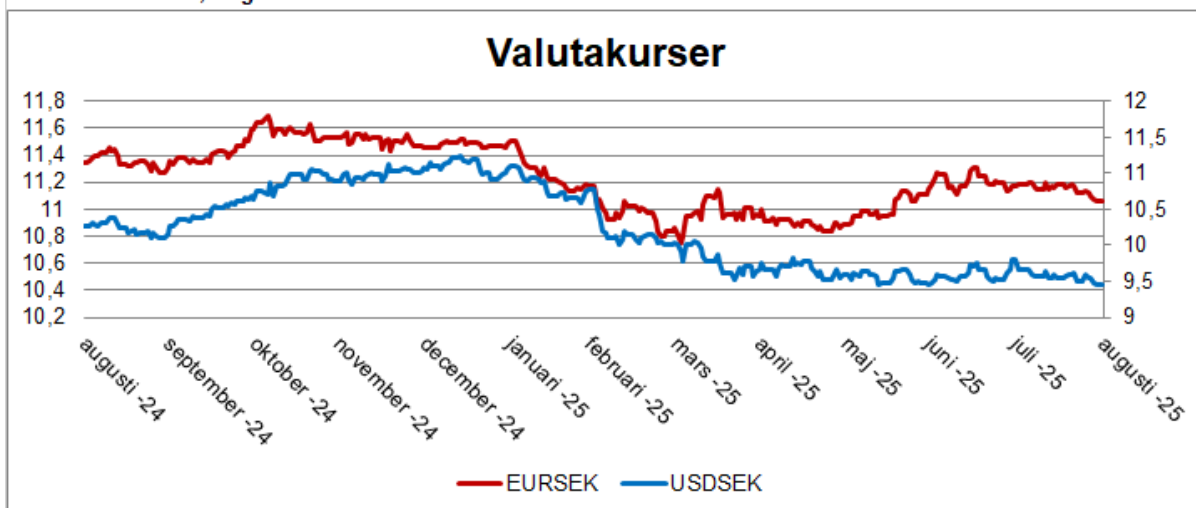
Stockholmsbörsens breda index har under månaden visat en utveckling inklusive utdelning på 1,0% och hittills i år 5,4 %.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

