

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

juli 2025

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

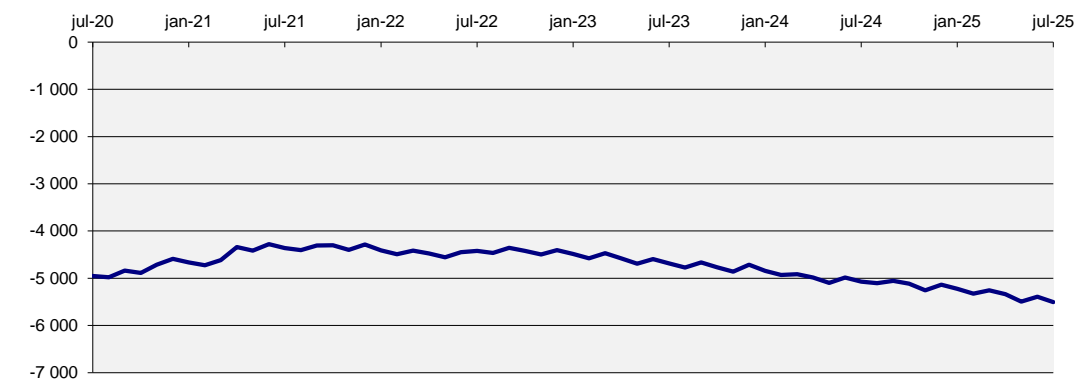
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 503 mnkr. Totalt är det en ökning med 111 mnkr sedan förra månaden, 84,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,77%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-07-31	2025-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 503	5 392	6 500,0	84,7%
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 508	5 397		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

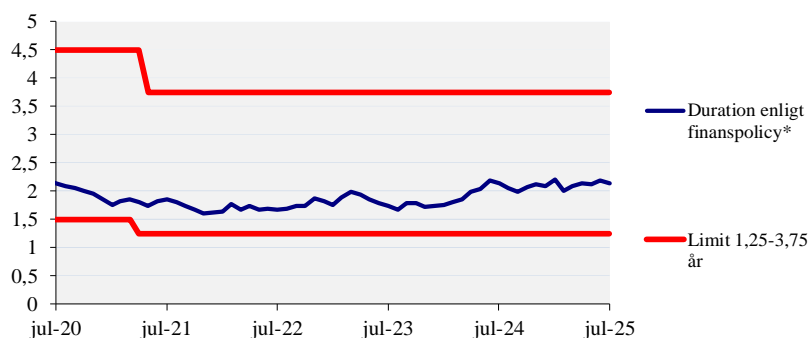
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-07-31	2025-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	83 256	83 656	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	80 050	79 409	
Duration (år)	2,14	2,19	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,9%	41,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,7%	17,9%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	20 194	21 235	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för juli 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 20 augusti 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

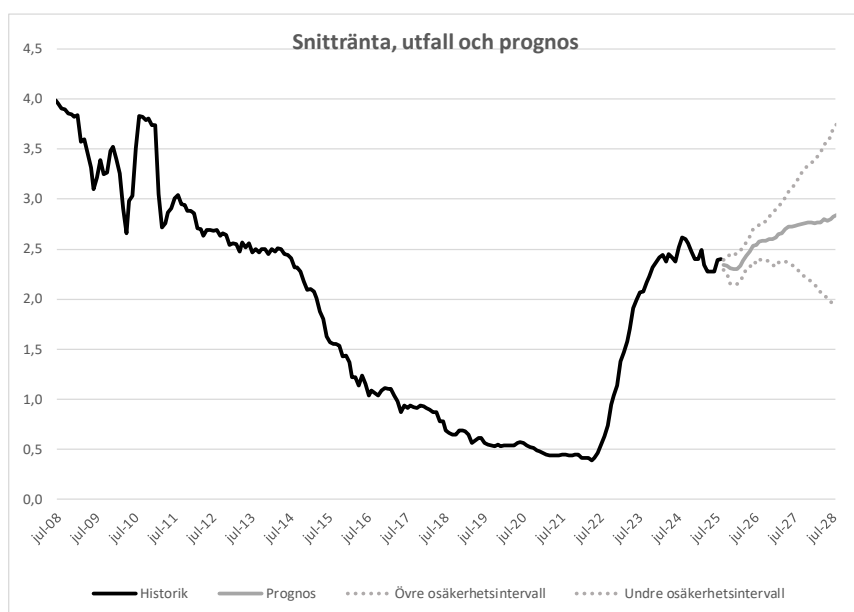


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 153,5 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 208,6 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 55,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
aug-25	2,78
sep-25	2,71
okt-25	2,69
nov-25	2,68
dec-25	2,68
jan-26	2,71
feb-26	2,76
mar-26	2,81
apr-26	2,85
maj-26	2,92
jun-26	2,92
jul-26	2,95
aug-26	2,96
sep-26	2,97
okt-26	2,98
nov-26	2,98
dec-26	2,99
jan-27	3,03
feb-27	3,04
mar-27	3,08
apr-27	3,10
maj-27	3,11
jun-27	3,11
jul-27	3,13
aug-27	3,13
sep-27	3,14
okt-27	3,15
nov-27	3,15
dec-27	3,14
jan-28	3,15
feb-28	3,15
mar-28	3,18
apr-28	3,17
maj-28	3,18
jun-28	3,20
jul-28	3,22

Marknadskommentarer per 2025-07-31

Bilaga I

Sammanfattning

Tullbilden har klarnat, men innebär höga tullar på mycket av den globala handeln med USA.

Ekonomisk tillväxt är svag, men frågetecken om fortsatta räntesänkningar.

God börsutveckling under sommaren.

Internationellt

Usa har nu, efter den utlovade pausen på nittio dagar i april, kommit överens med många handelsmotparter om tullar mellan 10-15 % på vissa varor. Samtidigt har en lägsta nivå på de länder som inte har skrivit avtal med USA höjts och vissa länder har fått betydligt högre tullsats. Många oklarheter kvarstår kring tullarna och därför är effekten av dessa fortsatt svårtydda.

Den amerikanska ekonomins utveckling är fortsatt svårbedömd och bilden störs av att mycket stora inköp gjordes innan tullarna trädde i kraft. Juni visade en nedgång i BNP med -0,5 % i årstakt samtidigt som siffran för juli visade en tillväxttakt på 3%. Om man tittar på alternativa bedömningar, som till exempel privat konsumtion, ökade den med 1,2 % under kvartal 2. Den svenska kronan har stärkts med ca 12 procent mot dollarn och den amerikanska börsen (S&P 500) har under året fram till juli månads slut gått upp 6 %.

Den amerikanska centralbanken (FED) har sedan valet i USA avstått från att sänka

räntan, då både arbetsmarknad och inflation har visat små tecken på att vika. Den senaste arbetsmarknadsstatistiken visade dock stora nedrevideringar på föregående siffror samtidigt som arbetslösheten ökade. FED har med sitt dubbla mål om arbetsmarknad i balans och prisstabilitet en svår balansgång framför sig då effekterna av tullarna på inflationen är oklar, samtidigt som det politiska trycket ökar. Trump har bland annat valt att öppet kritisera FED för att de inte sänker styrräntan.

Under juni steg oljepriset till nära 80 USD per fat för att i slutet på månaden falla tillbaka till runt 67 USD per fat. De pågående konflikterna i mellanöstern och USA:s hot om sanktioner för de som köper rysk olja riskerar att ge fortsatt volatilitet på energimarknaden.

Europa

Inflationen i EU, mätt som kärninflation, har sedan april landat på 2,3 %. ECB har efter sin sänkning av styrräntan till 2 % i juni flaggat för en paus i sänkningarna. Samtidigt som tullarna riskerar att driva upp priser är tillväxten i Eurozonen fortfarande låg. Europeisk ekonomi visar en blandad bild där länder i Sydeuropa med Spanien i spetsen visar BNP tillväxt på över 2 % i årstakt och samtidigt drar framförallt Tyskland ned totalsiffrorna med en låg tillväxt. BNP i EU noterades till 0,1 % i kvartalstakt under det andra kvartalet i år. Tysk tio-årig statsränta har noterat en uppgång med 0,16

procentenheter och noteras till 2,51 % och den svenska kronan har stärkts med ca 2,5 % mot Euron fram till juli månads slut efter att tidigare under årets varit än starkare.

Sverige

Riksbanken sänkte som väntat styrräntan till 2 % på mötet i juni, dock kom det en snabb kalldusch då inflationen mätt som kärn-KPI kom in på 3,3 % i årstakt. Framförallt berodde uppgången på volatila priser som paketresor och biluthyrning. Inflationsuppgången bedöms av de flesta analytiker som tillfällig, men marknaden visar nu betydligt lägre chans/risk för ytterligare sänkning i september.

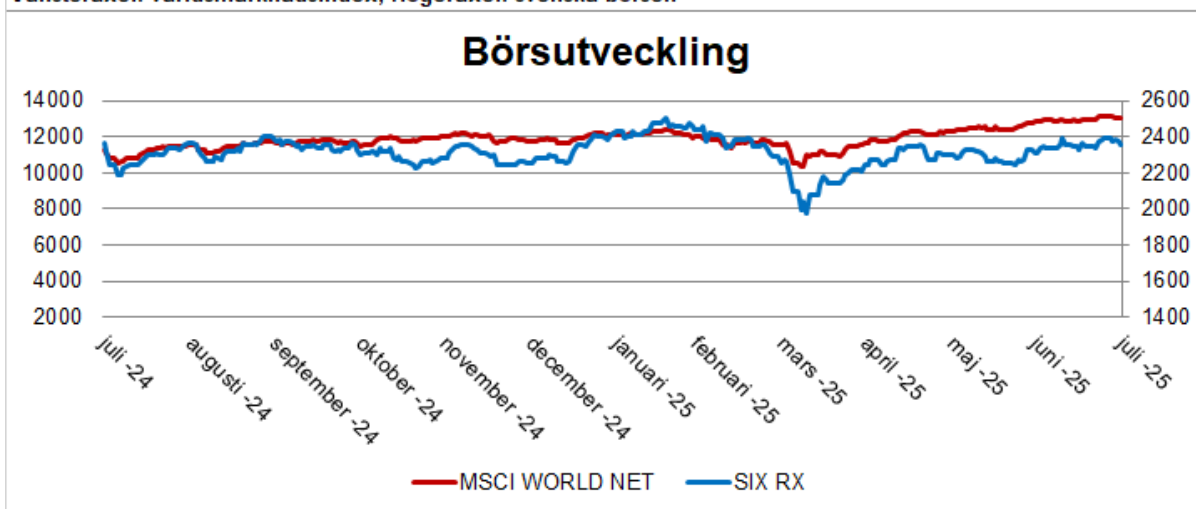
Tillväxtsiffrorna för det andra kvartalet kom in lägre än förväntat med en kvartalstillväxt om 0,1 %, samt en årstillväxt om 0,9 %. Detta tillsammans med en tämligen hög arbetslöshet och bostadspriser som visar en oförändrad nivå under senaste året signalerar att svensk ekonomi fortfarande befinner sig i en lågkonjunktur. Framåtblickande indikatorer,

speciellt inom servicenäringen, visar också på låga anställningsplaner och en fortfarande avvaktande tillväxt i den privata konsumtionen. Den för BNP utvecklingen så viktiga privata konsumtionen har bedömare trott skulle ta fart tidigare givet de reallöneökningar och räntesänkningar som konsumenterna erhållit. Riksbanken ställs inför samma grundläggande problem som världens övriga centralbanker med låg tillväxt, fortfarande något höga inflationstal och stor osäkerhet från tullar. Stockholmsbörsen har i år, mätt med återlagd utdelning, gått upp med 2,5 % fram till juli månads slut.

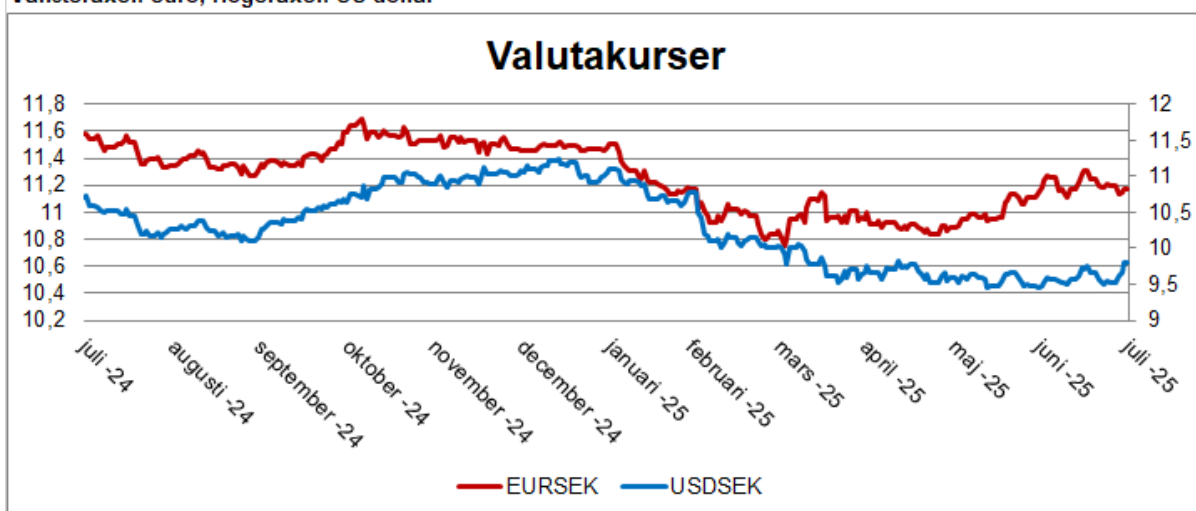
Kronan har under sommaren varit i princip oförändrad mot både USD och EUR efter den tidigare starka utvecklingen i början på året. En dollar kostade 9,79 kr respektive en euro 11,18 kr vid juli månads utgång och den svenska 10-åriga statslåneräntan uppgick till 2,45%. Sedan årsskiftet är 10-årsräntan i princip oförändrad.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

