

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

maj 2025

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

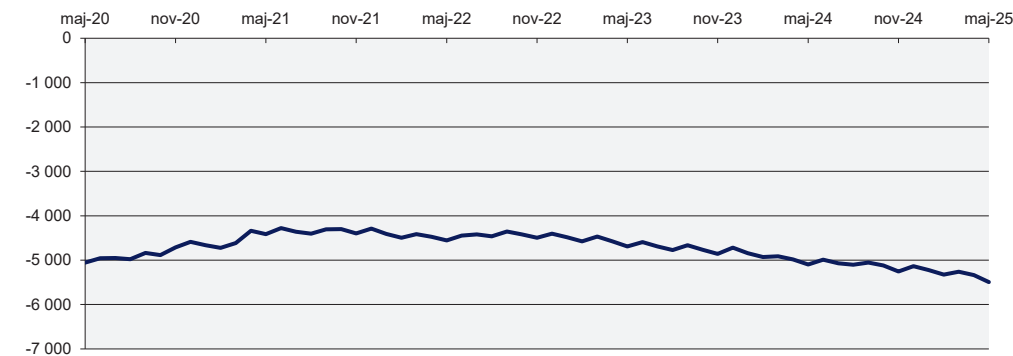
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 493 mnkr. Totalt är det en ökning med 155 mnkr sedan förra månaden, 84,5% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,63%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-05-31	2025-04-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 493	5 338	6 500,0	84,5%
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 498	5 343		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

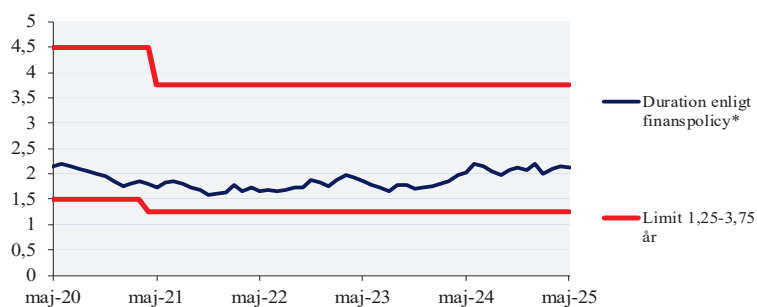
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-05-31	2025-04-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	88 256	86 440	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	79 304	78 906	
Duration (år)	2,12	2,14	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	41,2%	44,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	22,2%	24,4%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	23 440	22 522	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för maj 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 juni 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

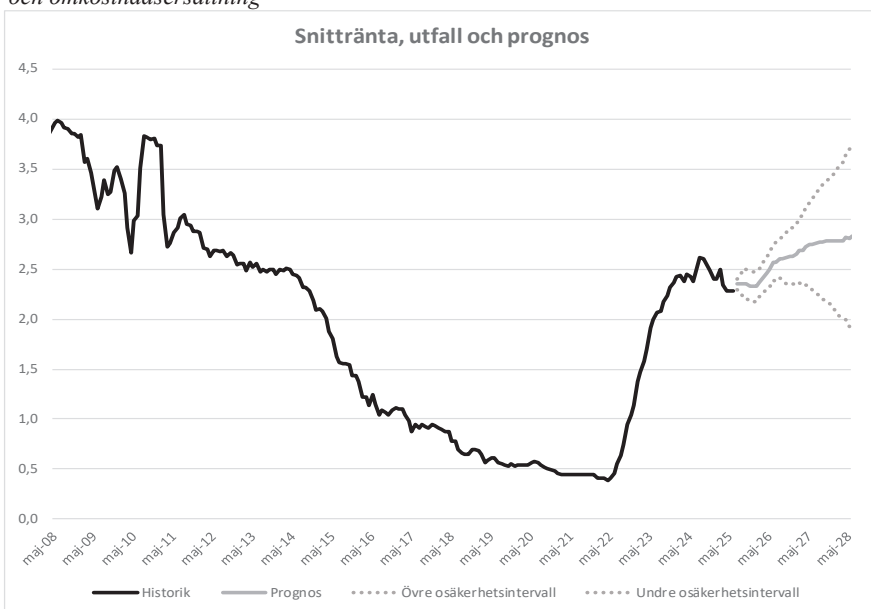


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 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 gäller från den 1 januari 2025 och gäller till den 30 juni 2025.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,35 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 149,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 204,1 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 54,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jun-25	2,63
jul-25	2,70
aug-25	2,71
sep-25	2,71
okt-25	2,70
nov-25	2,68
dec-25	2,67
jan-26	2,67
feb-26	2,71
mar-26	2,76
apr-26	2,81
maj-26	2,85
jun-26	2,92
jul-26	2,92
aug-26	2,95
sep-26	2,96
okt-26	2,96
nov-26	2,97
dec-26	2,98
jan-27	3,00
feb-27	3,03
mar-27	3,04
apr-27	3,07
maj-27	3,09
jun-27	3,10
jul-27	3,11
aug-27	3,12
sep-27	3,12
okt-27	3,13
nov-27	3,13
dec-27	3,13
jan-28	3,13
feb-28	3,13
mar-28	3,14
apr-28	3,16
maj-28	3,16

Sammanfattning

Osäkerheten om tullar fortsätter trots vissa förhandlingsframgångar.

Globala styrräntor på väg ned, frågan är bara när och hur låga de blir.

Splittrad global riskbild.

Avvaktande börser men sjunkande upplåningskostnader på kapitalmarknaden.

Internationellt

Det globala handelskriget har, trots vissa ljusningar, fortsatt under maj. Ett avtal skrevs på mellan Kina och USA som innebar ett fränsteg från de tidigare utlovade tullnivåerna, vilka i princip innebar handelsstopp. Dock har redan avtalet som skrevs på den 12 maj ifrågasatts av båda parter, där USA hävdar att Kina inte följer tullsatserna i avtalet och Kina å sin sida hänvisar till att studenter riskerar att utvisas från USA. Legitimiteten i att genom hänvisningar till nationella nödlägen införa tullar genom presidentordrar, ifrågasatts dessutom allt mer av domstolar i USA.

Tullkonflikten har potentiellt stora effekter på global konjunktur och inflation, vilket gör att de internationella kapitalmarknaderna har svårt att bedöma situationen på längre sikt. Dock verkar marknadens aktörer överens om att vi inte kommer tillbaka till de låga tullnivåer som gällde i genomsnitt innan Donald Trump

blev president. På enstaka varor eller marknader kan tullarna bli både högre och lägre.

De pågående väpnade konflikterna i Israel/Gasa och i Ukraina skapar dessutom potential för ännu större osäkerhet, med USA:s förslag från kongressen om strafftullar på rysk energi och dess köpare däribland Kina och Indien.

Trumps budgetförslag för 2025 och 2026, som röstades igenom i representanthuset den 22 maj och enligt bedömare innebär ett ökat budgetunderskott, fick Moodys att som sista kreditvärderingsinstitut sänka USA:s kreditbetyg till AA+ (från AAA). Senaten har inte godkänt budgetförslaget än. Tonvikten i budgeten ligger på skattesänkningar och satsningar på gränsskydd och rättsväsende, samtidigt med neddragningar i tillgänglighet för Medicaid. Den långa amerikanska räntan (30 år) gick under maj upp 0,3 procentenheter och var under perioder uppe över 5,1 %, den högsta nivån på 18 år. Samtidigt spekuleras vidare om sänkningar av styrräntan där marknaden för närvarande bedömer att ytterligare en sänkning från den amerikanska centralbanken kommer i september/oktober.

Europa

Inflationen för maj i EU blev något lägre än väntat, med en kärninflation på 2,3 % (föregående siffra 2,7 %)

och inflation ”inklusive allt” hamnade under ECBs mål om 2 %, med ett utfall på 1,9 %. Marknaden prissätter just nu en sänkning från ECB i juni och minst en till i år.

Utvecklingen på räntemarknaden präglas av ungefär samma beteende som i USA, dock på grund av andra skäl. Kortsräntor faller på förväntningar om kommande räntesänkningar, samtidigt som EU-ländernas upplåning förväntas öka. Tullkonfliktens effekter kommer enligt analytikerkråren att innebära lägre inflation framåt, då varor som Kina och andra länder väntas säljas på den europeiska marknaden istället för i USA. Detta tillsammans med en starkare euro kommer förmodligen leda till en lägre inflation än förväntat under resterande del av 2025 och därmed möjliggöra fler sänkningar av centralbanksräntor. Detta syftar till att stimulera tillväxten i EU-länderna och motverka en avmattning i konjunkturen som följd av handelskriget.

Sverige

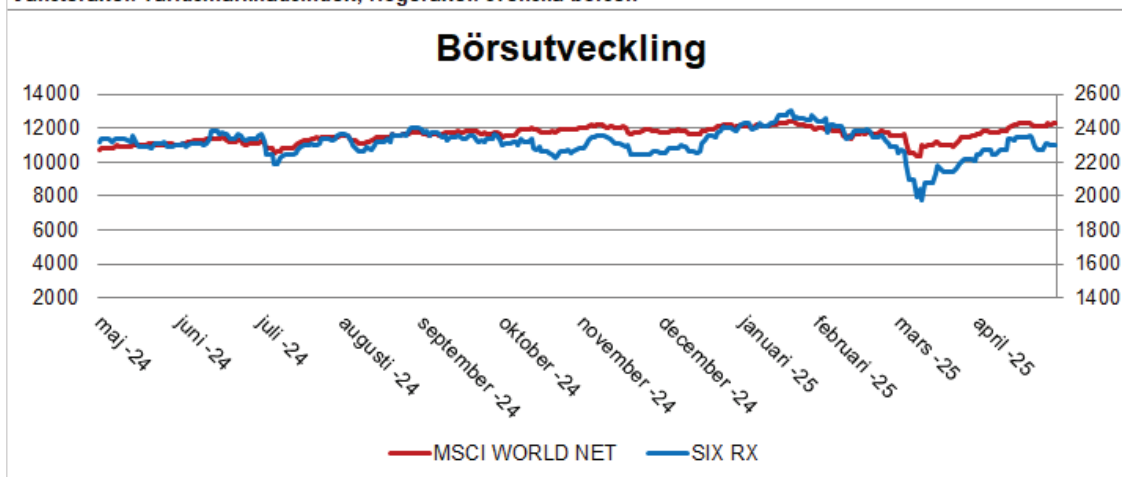
Inflationen, mätt som Riksbankens målvariabel, KPIF var i årstakt 2,3 % under maj. Det är oförändrat från föregående månad. Kärninflationen (inflationen utan räntor och energi), som tidigare har varit besvärande hög på 3,1 % visade en något lägre tillväxttakt på 2,5 %. Detta tillsammans med den starkare kronan är goda nyheter för Riksbanken som väntas sänka styrräntan antingen i juni eller augusti eller både och.

Kronan har under maj fortsatt sin starka trend, där den amerikanska dollarn kostar 14 öre mindre än vid månadsskiftet april/maj. Sedan årsskiftet har kronan stärkts hela 14 % mot dollarn.

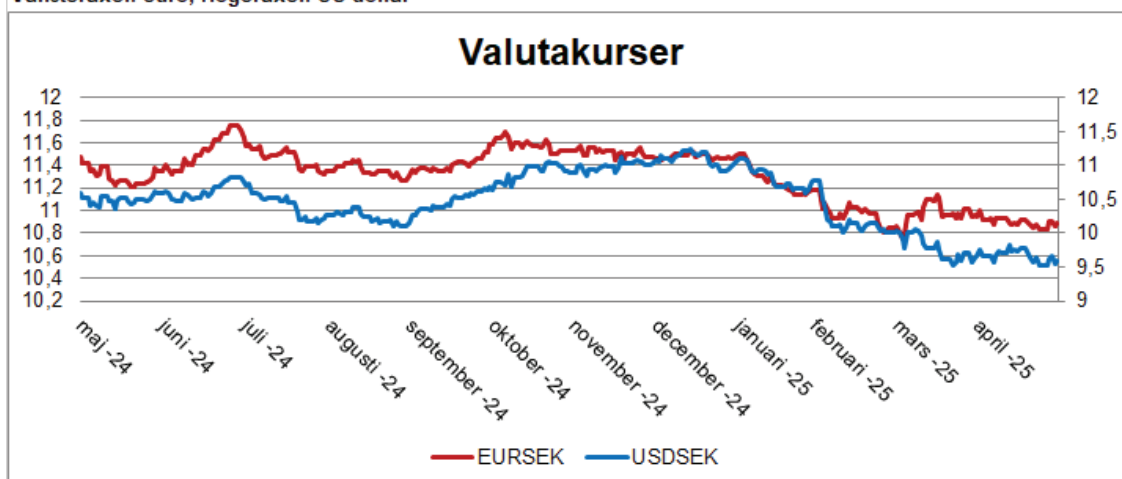
Tillväxten i Sverige för det första kvartalet överraskade på nedsidan, där en tillväxttakt på 0,9 % i årstakt noterades. Arbetslösheten kom under maj något lägre än förväntat och framåtblickande indikationer visar på en svag tillväxt. Hushållskonsumtionen visar en låg tillväxttakt, men visar ändå tecken på att växla upp framöver.

Riksbanken förväntas sänka med 0,25 procentenheter till 2% på nästa möte i juni eller i september. Kronförstärkningen kommer enligt bedömare hjälpa till att sänka priserna för importerade varor. Tullarnas effekter för svenska konsumenter är svårbedömd, men risken finns att handelsflöden från framförallt Kina som skulle hamnat i USA istället hamnar i Sverige och EU. Detta sammantaget gör att de flesta bedömare tror på en lägre inflationstakt än tidigare och därmed en lägre kortsränta. Den svenska tioårsräntan är i princip oförändrad under maj. Stockholmsbörsen har under maj visat en uppgång, inklusive utdelningar, om 2,46 % och är sedan årsskiftet upp 1,28 %.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

