

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

februari 2025

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

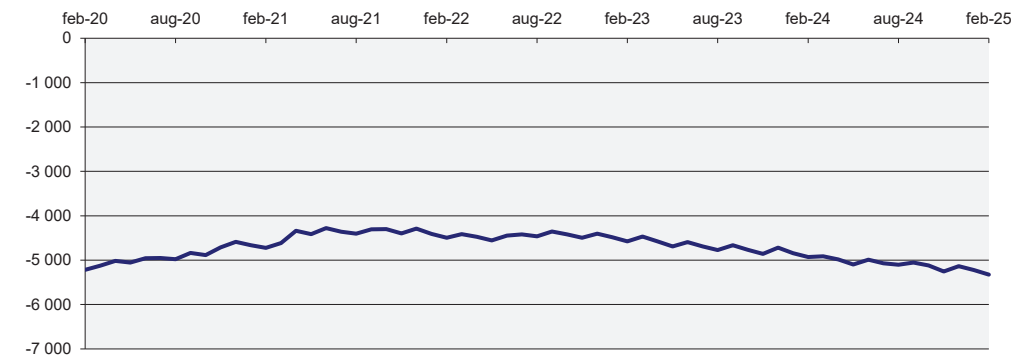
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 327 mnkr. Totalt är det en ökning med 103 mnkr sedan förra månaden, 82,0% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,84%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-02-28	2025-01-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 327	5 224	6 500,0	82,0%
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 332	5 229		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

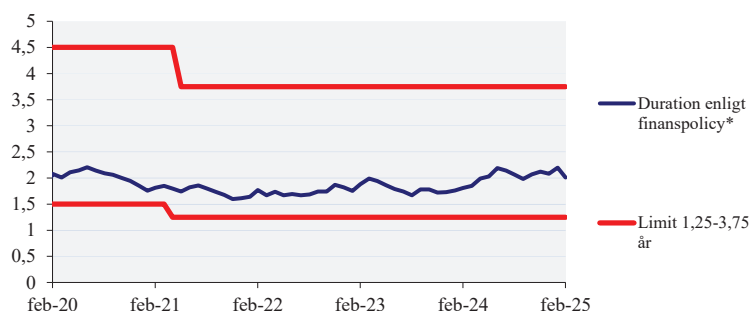
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-02-28	2025-01-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	81 390	79 838	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	77 980	77 584	
Duration (år)	2,21	2,20	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	39,1%	41,3%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	17,1%	18,0%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	20 398	19 241	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för februari 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 mars 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

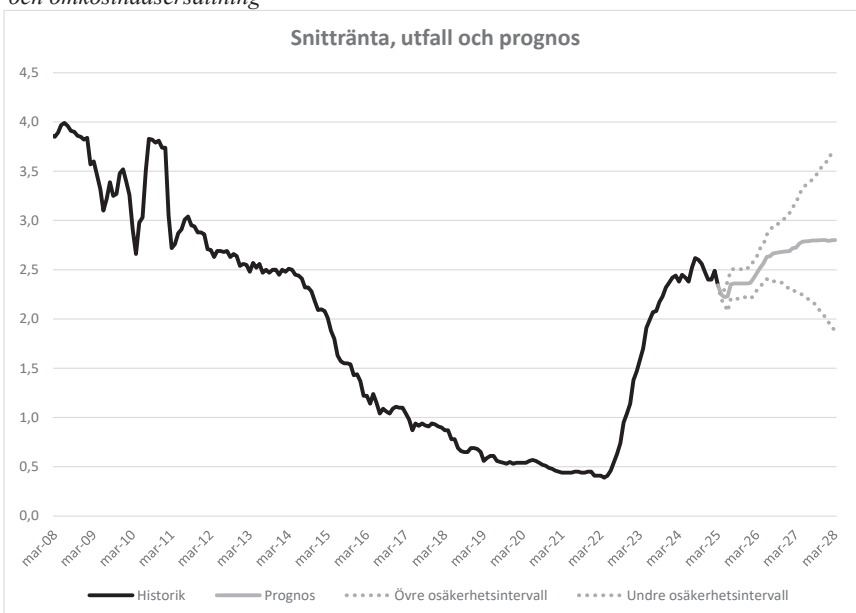


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 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 142,8 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 196,1 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 53,3 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
mar-25	2,69
apr-25	2,60
maj-25	2,57
jun-25	2,58
jul-25	2,70
aug-25	2,71
sep-25	2,71
okt-25	2,71
nov-25	2,71
dec-25	2,71
jan-26	2,72
feb-26	2,76
mar-26	2,82
apr-26	2,87
maj-26	2,92
jun-26	2,98
jul-26	2,99
aug-26	3,02
sep-26	3,02
okt-26	3,03
nov-26	3,03
dec-26	3,04
jan-27	3,04
feb-27	3,07
mar-27	3,07
apr-27	3,11
maj-27	3,13
jun-27	3,14
jul-27	3,14
aug-27	3,15
sep-27	3,15
okt-27	3,15
nov-27	3,15
dec-27	3,15
jan-28	3,14
feb-28	3,15

Marknadskommentarer per 2025-02-28

Bilaga I

Sammanfattning

Europeiska räntor och börser stiger, amerikanska räntor och börser ned, svagare USA dollar och starkare krona.

Europeisk upplåning till försvar och Ukraina i fokus på räntemarknaden.

Svensk inflation överraskar på uppsidan och analytiker spår inte längre sänkt ränta.

Hög volatilitet på alla tillgångsslag med dagliga politiska utspel.

Internationellt

De pågående handelskonflikterna mellan USA och dess största handelspartners har inneburit stora förändringar i den förda politiken och synen på hur budgetbalanser och offentliga utgifter ska hanteras. Den politiska globala utvecklingen är svårbedömbär för alla inblandade och finansmarknaden letar febrilt efter olika tecken som kan vägleda framåt. Under februari har den amerikanska dollarn tappat kraftigt mot de flesta andra valutor och svenska kronan i synnerhet. Amerikanska börsen visar under månaden en klart sämre utveckling, även i lokal valuta, än de europeiska.

Effekten på ekonomin och arbetsmarknaden i USA av tullar och initiativen att minska kostnader inom den offentliga administrationen inklusive antal anställda återstår att se, likaså vilka konsumentprisökningar som kan bli

effekten av höjda tullar på importerade varor.

Tidiga tecken på vikande konjunktur och arbetsmarknad i USA har kunnat skönjas där sysselsättningsgraden sjönk överraskande mycket. Detta kan leda till snabbare räntesänkningar och eller fler räntesänkningar under året (2-3 stycken). Dock återstår att se om inflationen fortsätter falla, vilket förmodligen är ett krav för lägre styrräntor.

Europa

Tyskland ser ut efter valet i februari att gå mot en samlingsregering med CDU/CSU som största parti och med Fredrich Merz som ny förbundskansler. Mer överraskande är att stora steg har tagits för att släppa den s.k. ”Schuldenbremse”, vilket innebär att Tyskland frigör ett stort budgetutrymme för satsningar på försvar och infrastruktur. Röstning om detta är planerat till precis innan den nuvarande förbundsdagen (riksdag) avgår, för att säkerställa 2/3 delars majoritet, det vill säga runt den 19 mars.

Andra europeiska länder har också aviserat utökningar i stöd till Ukraina och satsningar på försvaret. EU har frigjort utrymme genom att lätta på budgetkraven för medlemsländer. Gemensam upplåning har dessutom diskuterats i EU, men i skrivande stund inte beslutats som en möjlighet att finansiera ökande försvarsutgifter.

Den snabba omläggningen av den tyska och europeiska budgetpolitiken utifrån behovet av ökande anslag till försvarsutgifter innebär att marknaden förväntar sig färre räntesänkningar än tidigare. Under sitt möte den 6 mars valde den europeiska centralbanken ECB att sänka sin styrränta till 2,5 % utan att ge vidare prognoser om styrräntans förändringar under den kommande perioden. Dock är fortsatta sänkningar från ECB väntade redan under våren.

Europeisk inflation för februari kom in något över förväntan på 2,5 %, med en kärninflation på 2,7 %.

Sverige

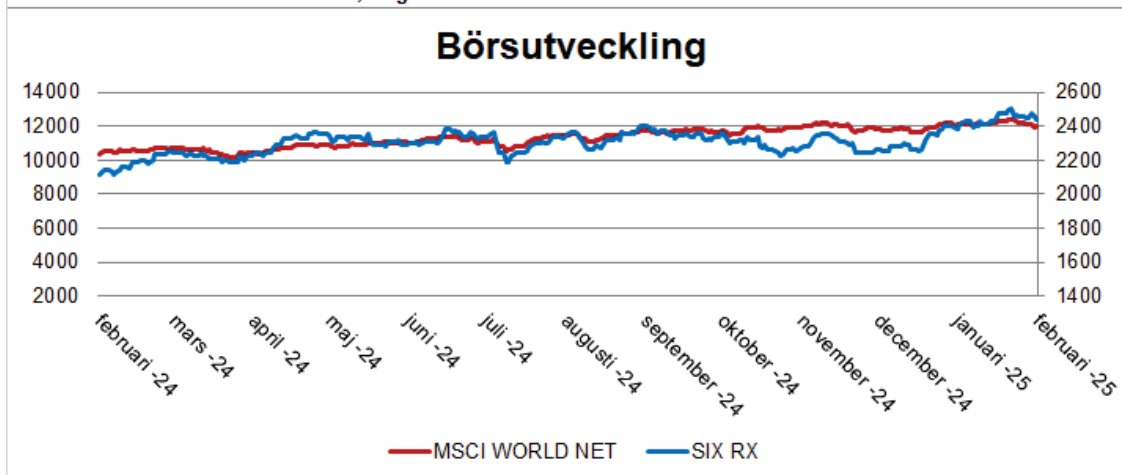
Inflationen i Sverige för februari månad överraskade på uppsidan, kärninflationen exklusive energi avlästes till 3,0 %, vilket var högre än den

oförändrade siffran på 2,7 % som marknaden förväntade sig. De flesta analytiker är nu överens om att vi har sett botten på sänkningsscykeln och att Riksbankens styrränta kommer att kvarstå på 2,25 % under överskådlig tid. Marknaden har, i linje med stigande räntor i Europa, nu slutat att prisa in kommande sänkningar.

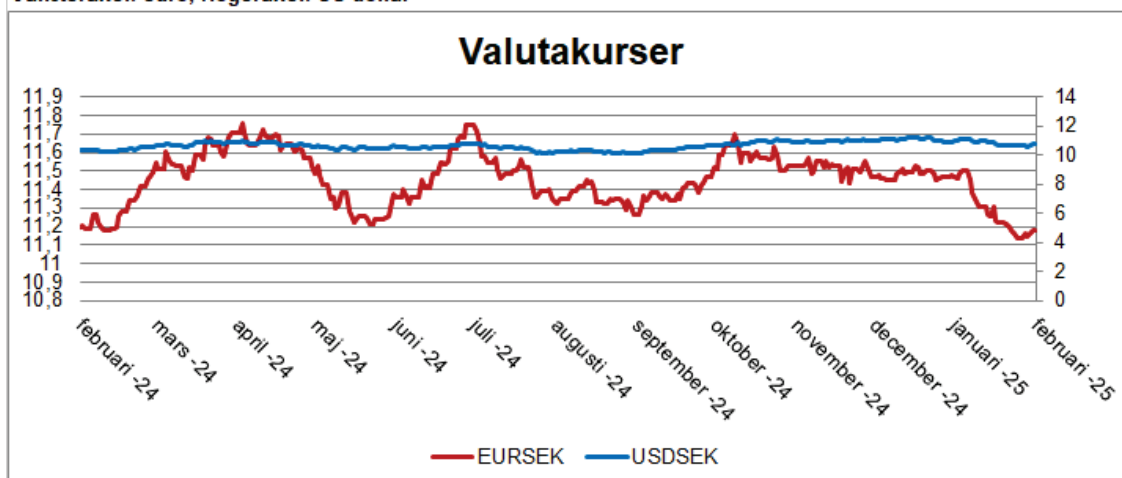
Stockholmsbörsen har under perioden utvecklats starkt i ett internationellt perspektiv och under februari avkastade Stockholmsbörsens breda aktieindex 0,7 %.

Kronan, som normalt sett går dåligt i perioder med marknadsoro, har visat en stor förstärkning mot framförallt USD, men även andra valutor. En övertygelse om att riksbanken har sänkt klart kan vara en av orsakerna till kronstyrkan, liksom ökande kapitalinflöden. Vid januaris slut kostade den amerikanska dollarn 11,02 kr och i skrivande stund (den 7 mars) 10,10 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

