

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

mars 2025

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

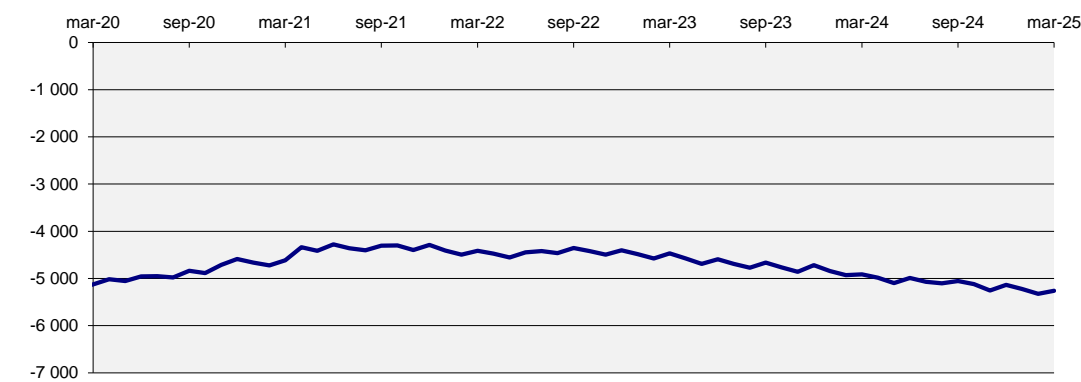
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 258 mnkr. Totalt är det en minskning med 69 mnkr sedan förra månaden, 80,9% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,69%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-03-31	2025-02-28	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 258	5 327	6 500,0	80,9%
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 263	5 332		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

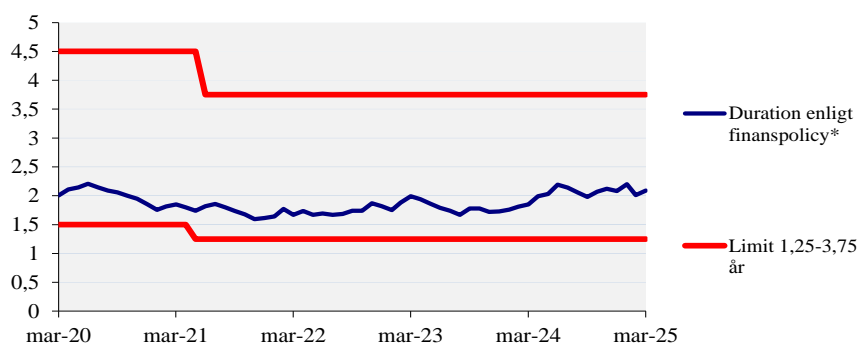
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-03-31	2025-02-28	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	84 640	81 390	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	78 746	77 980	
Duration (år)	2,09	2,21	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	44,1%	39,1%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	23,0%	17,1%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	22 881	20 398	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för mars 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 april 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

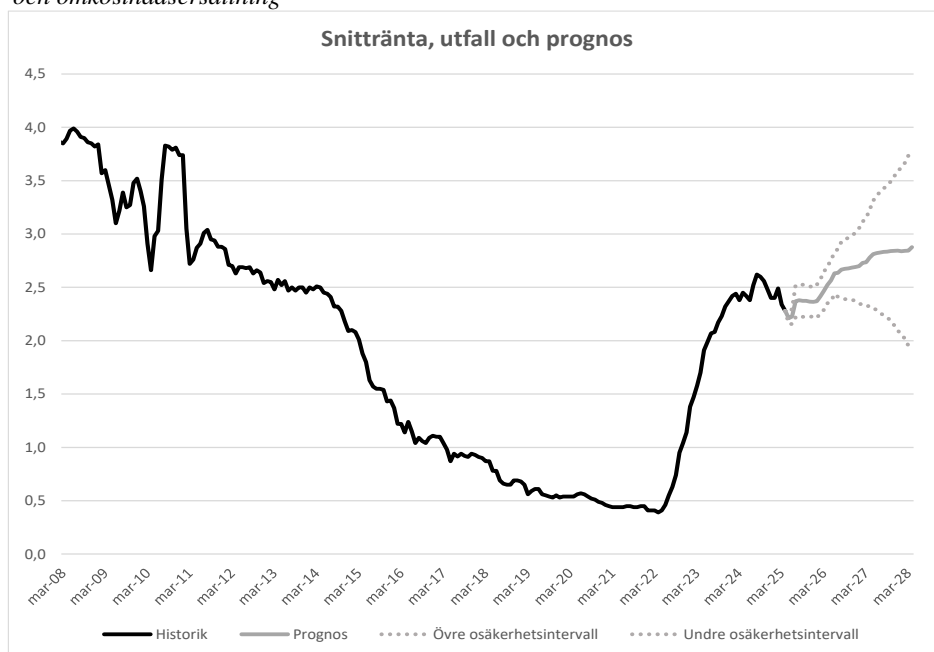


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 141,9 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 194,5 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 52,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
apr-25	2,63
maj-25	2,56
jun-25	2,58
jul-25	2,72
aug-25	2,73
sep-25	2,72
okt-25	2,72
nov-25	2,72
dec-25	2,71
jan-26	2,72
feb-26	2,76
mar-26	2,82
apr-26	2,87
maj-26	2,91
jun-26	2,98
jul-26	2,99
aug-26	3,02
sep-26	3,02
okt-26	3,03
nov-26	3,04
dec-26	3,04
jan-27	3,05
feb-27	3,08
mar-27	3,08
apr-27	3,13
maj-27	3,16
jun-27	3,17
jul-27	3,18
aug-27	3,18
sep-27	3,18
okt-27	3,19
nov-27	3,19
dec-27	3,19
jan-28	3,19
feb-28	3,19
mar-28	3,19

Marknadskommentarer per 2025-03-31

Bilaga I

Sammanfattning

Handelskrig skakar om de finansiella marknaderna

Europa flaggar för högre upplåning för försvar och infrastruktur.

Svenska lönemärket satt och inflationen överraskar på nedsidan.

Kraftig försvagning av den amerikanska dollarn och påtagligt starkare krona.

Internationellt

Tullarna som den amerikanska presidenten presenterade den andra april var betydligt mer omfattande än marknaden förväntat sig. Inför detta har mars präglats av osäkerhet där förhoppningar om förhandlingslösningar blandades med rykten om kommande tullhöjningar. När så paketet presenterades innebar det en lägstanivå på tullarna på det stora flertalet importerade varor med 10 %. EU möttes av tullar på 20 % och Kina på 34 %. Kina svarade i sin tur med tullar på alla amerikanska varor i samma omfattning. Hur övriga länder svarar återstår att se.

Tullarna på import till USA som infördes är i omfattning de högsta sedan 1930 talet och effekterna är mycket svårbedömda. De finansiella marknaderna har som reaktion sänkt den amerikanska dollarns värde mot Euron med runt 5% i år. Den amerikanska 10 årsräntan gick strax efter månadsskiftet

under 4 %, då en recession inte kan uteslutas. USA har en stor statskuld, 124 % av nominell BNP, (EU 86 % och Sverige 32 %) och räntenivån har därför stor inverkan på de offentliga finanserna i USA.

Aktiemarknaderna globalt föll kraftigt under mars och andra riskfyllda tillgångsslag som högräntelån samt handelsberoende råvaror har påvisat stora prisnedgångar. Samtidigt sätter guldpriset nya rekordnivåer.

Marknaden har också börjat prisa in sänkningar från den amerikanska centralbanken, vilket föranledde FEDs ordförande Powell att i veckan gå ut och säga att han är nöjd med nuvarande räntenivåer och att effekterna av handelskriget är svåröverskådliga och centralbanken väljer att avvakta just nu.

De publicerade siffrorna för mars i USA har visat på en fortsatt stark arbetsmarknad, god löneutveckling, samtidigt som framåtblickande indikatorer visar stor oro för framtiden och en utbredd pessimism i näringslivet. Nasdaq 100 total return backade i mars 5,5 % och nedgången har fortsatt in i april.

Europa

EU har så här långt i handelskonflikten valt en hållning, där man till skillnad från Kanada

och Kina inte valt att svara på det senaste tullutspelet. Tidigare tullar på bl.a. stål och aluminium har bemötts med tullar på specifika amerikanska produkter. Det senaste tullutspelet har mötts med önskemål om förhandlingar, men med hot om att tullarna kan bemötas med åtgärder från EU.

Den europeiska inflationen kom något lägre än väntat 2,3 % mot väntade 2,4 % vilket skulle kunna indikera en kommande räntesänkning från ECB. En starkare valuta är också inflationshämmande, då importerade varor blir billigare. Ett omfattande svar på de tullar som införs av USA skulle dock kunna verka inflationsdrivande.

Tyskland, Sverige och många andra europeiska länder, samt EU i stort fortsätter med planerna för ökad upplåning till försvar och infrastruktur, vilket kommer öka utbudet av statsobligationer, vilket i sin tur kan driva upp långräntor. Den tioåriga tyska statsräntan steg under mars från 2,49% till 2,72%, men har under de första handelsdagarna i april sjunkit tillbaka till 2,57%.

Sverige

Inflationen i Sverige under mars månad, mätt som KPIF (Riksbanken målvariabel) överraskade på nedsidan och landade på 2,3 % i årstakt. Det var betydligt lägre än siffran för februari som kom in på 2,9 % och förväntningarna på

2,6 %. Samtidigt bör nämnas att kärninflationen utan energi ligger kvar på 3,0 %. Marknadens bedömning är att Riksbankens styrränta kommer vara oförändrad inom överskådlig framtid.

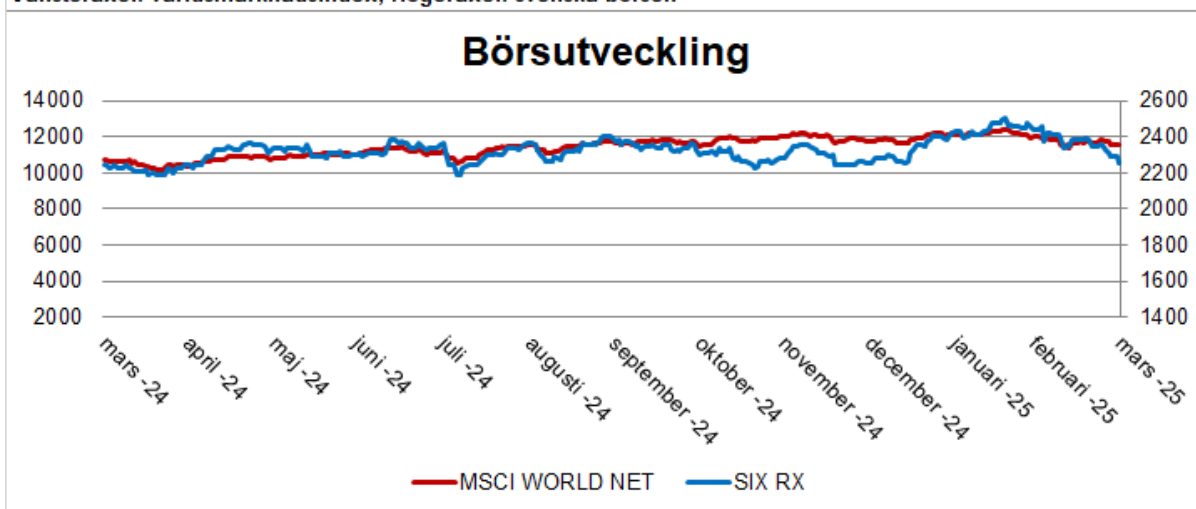
Kronan har under det pågående handelskriget uppvisat ett något ovanligt beteende och stärkts. Detta kan bero på att marknaden för tillfället undviker amerikanska tillgångar och ECB förväntas sänka samtidigt som Sverige behåller sin styrränta. Kronan har under mars stärkts mot USD med 4,7 % till 10,04 kr och mot Euron med 1,5 % till 10,86 kr.

Industriavtalet, som fungerar som riktmärke för övriga avtal, blev klart den 2 april och innebär en löneökning i snitt på 6,4 % över två år, 3,4 % år ett och 3 % kommande år. Avtalet ses av analytiker som något högt i historiskt perspektiv, men inte något som hotar Riksbankens syn på inflationen. Den pågående kronförstärkningen innebär också att importerade varor blir billigare (lägre inflation) och exporten blir dyrare (möjligen sämre konjunktur).

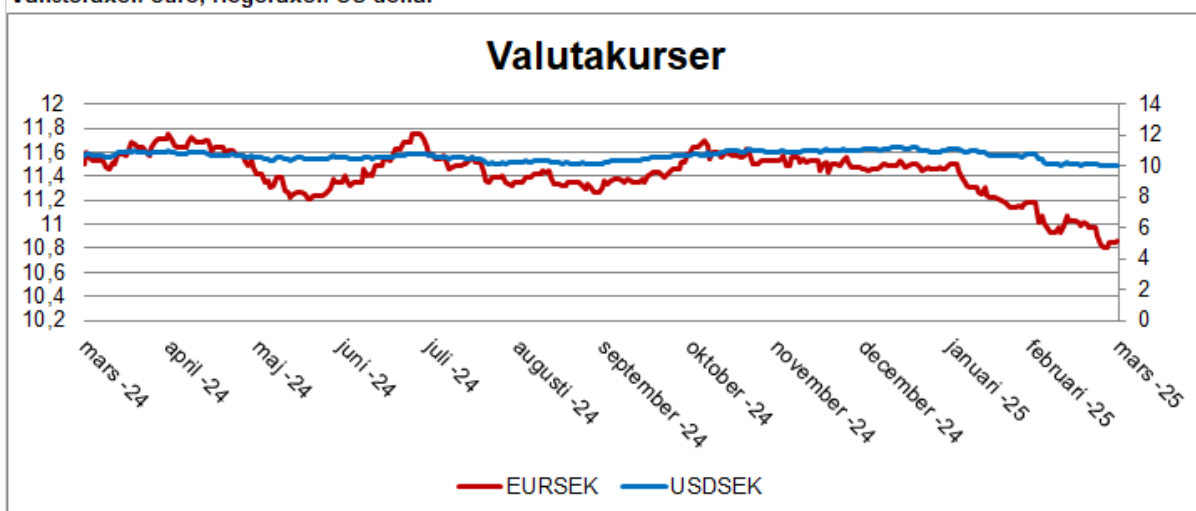
Den svenska 10 åriga statsobligationsräntan steg under mars med 0,26 procentenheter till 2,64% och Stockholmsbörsens totalavkastningsindex sjönk 8 % och utraderade därmed årets uppgång. Räntorna har efter periodens utgång sjunkit och aktiekurserna har fortsatt att sjunka kraftigt.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

