

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

april 2025

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

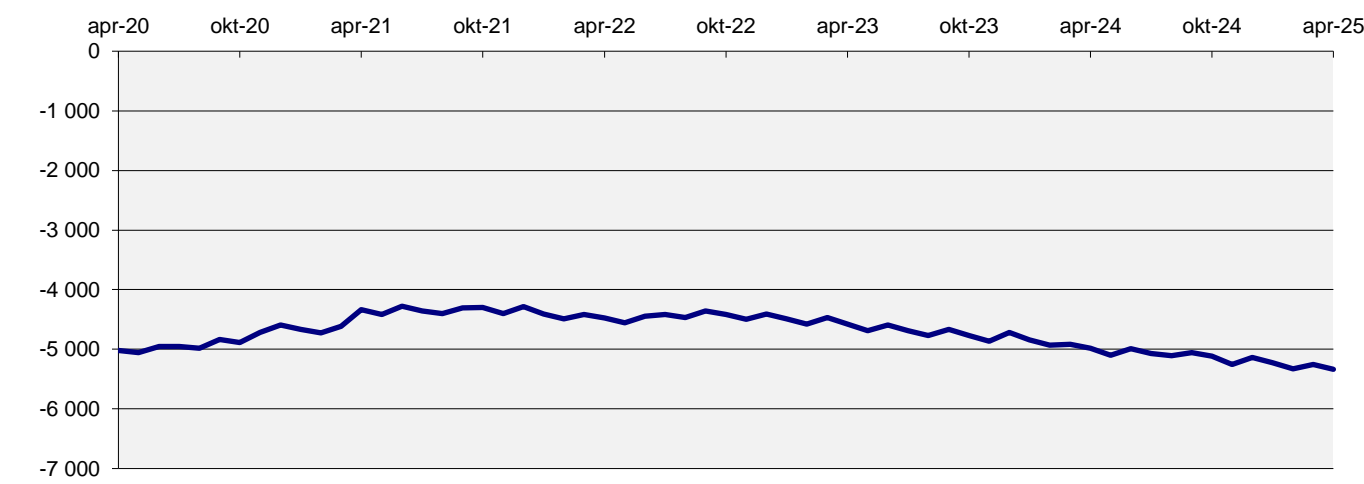
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 338 mnkr. Totalt är det en ökning med 80 mnkr sedan förra månaden, 82,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,63%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-04-30	2025-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 338	5 258	6 500,0	82,1%
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 343	5 263		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

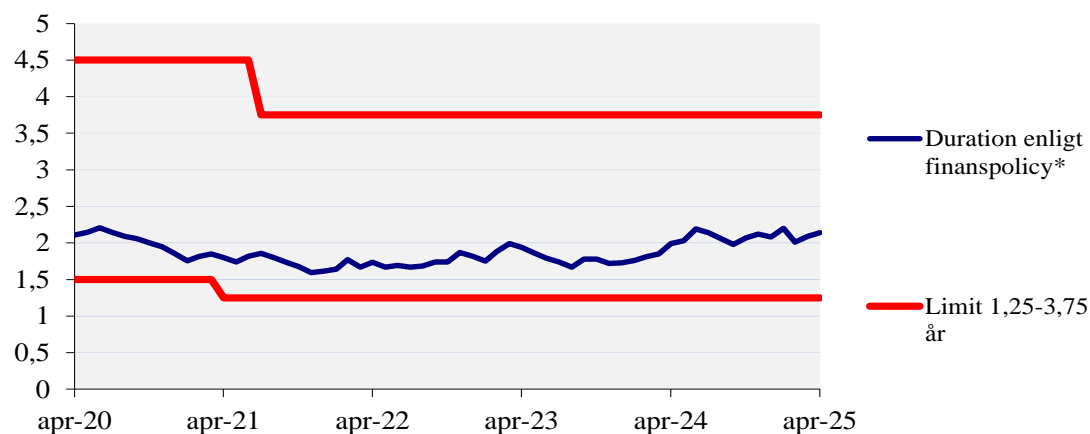
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-04-30	2025-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	86 440	84 640	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	78 906	78 746	
Duration (år)	2,14	2,09	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	44,0%	44,1%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	24,4%	23,0%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	22 522	22 881	min 10 000

* *Finansiell månadsrapport för april 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 maj 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

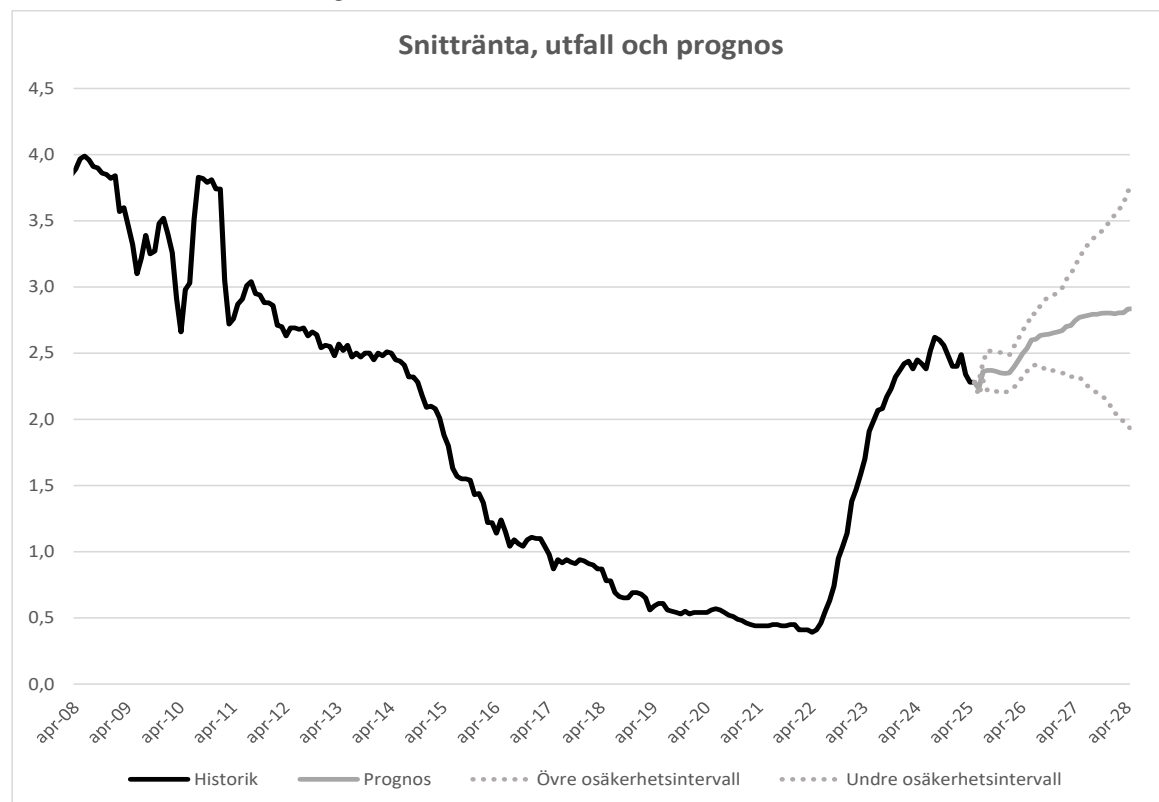


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 144,8 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 198,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 53,4 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
maj-25	2,63
jun-25	2,58
jul-25	2,71
aug-25	2,72
sep-25	2,72
okt-25	2,71
nov-25	2,70
dec-25	2,70
jan-26	2,70
feb-26	2,74
mar-26	2,79
apr-26	2,84
maj-26	2,89
jun-26	2,95
jul-26	2,95
aug-26	2,98
sep-26	2,99
okt-26	2,99
nov-26	3,00
dec-26	3,01
jan-27	3,02
feb-27	3,05
mar-27	3,06
apr-27	3,10
maj-27	3,12
jun-27	3,13
jul-27	3,14
aug-27	3,14
sep-27	3,14
okt-27	3,15
nov-27	3,15
dec-27	3,15
jan-28	3,15
feb-28	3,15
mar-28	3,16
apr-28	3,18

Marknadskommentarer per 2025-04-30

Bilaga I

Sammanfattning

Fullt tullkrig mellan USA och Kina.

Förhöjd global inflation och osäkra konjunkturutsikter.

Räntemarknaderna har börjat prisa in räntesänkningar i närtid.

Viss återhämtning på börserna globalt på förhoppningar om avslutat handelskrig och sänkta räntor.

Internationellt

De finansiella marknaderna har under april präglats av den pågående internationella handelskonflikten. Den andra april, benämnd av president Trump som Liberation Day, infördes dels allmänna tullar om 10 % på all import (förutom för Ryssland där andra sanktioner redan finns och ett fåtal andra länder) samt ett förslag presenterades om individuella tullsatser baserade på USA:s handelsunderskott mot enskilda länder och ekonomiska områden. Tullarna som riktades mot enskilda länder pausades dock i 90 dagar, förutom mot Kina som valde att svara med egna tullhöjningar. I skrivande stund är tullsatsen för Kinas export till USA 145 % och på USA:s export till Kina 125 %. I realiteten är tullarna så pass höga att handel mellan länderna inte längre är aktuell. Förutom detta har enskilda tullar lagts på allt från stål och aluminium till filmer producerade utanför USA.

Det pågående handelskriget har skapat stor osäkerhet på världens kapitalmarknader, då effekterna på det globala handelssystemet är svårgripbara. Effekterna för realekonomin är också svåra att kvantifiera, frågorna är många men svaren är få. Samtidigt så kommer så gott som dagliga utspel, framförallt från USA om att olika överenskommelser är nära.

De internationella börserna har dock valt att fokusera på de möjliga lösningar på den pågående konflikten, samtidigt som räntemarknaderna prisar in en inbromsning i ekonomin, särskilt i USA. Noterbart är dock att samtidigt som de framåtblickande indikationerna (inköpschefsindex, konsumentförtroende osv) faller kraftigt så är de faktiska data som presenteras fortfarande starka i USA. Förväntningar finns nu om ytterligare tre räntesänkningar d.v.s. 0.75 procentenheter från den amerikanska centralbanken i år.

Europa

Inflationen i EU överraskade på uppsidan i april, där en kärninflation om 2,7 % rapporterades, något högre än förväntat. Trots detta prisar räntemarknaden sänkningar redan på ECB:s nästa möte.

Temat med ökade publika utgifter för infrastruktur och försvar framförallt i Tyskland som präglade räntemarknaderna under våren och som innebar högre långräntor har klingat av och fokus ligger nu på en möjligt vikande konjunktur och

pågående handelskonflikter med USA. Framåtblickande faktorer inom EU visar på vikande humör från såväl näringslivet som konsumenter, men i mindre utsträckning än i USA. Den tyska 10-åriga statslåneräntan sjönk under april ungefär 0,25 procentenheter. Euron fortsatte trenden från mars och stärktes mot dollarn med 4,7 %, sedan årsskiftet är Euron nu 10 % starkare jämfört med USD.

I början av maj misslyckades tillträdande förbundskanslern i Tyskland, Friedrich Merz, överraskande omröstningen i parlamentet för att bilda regering, detta trots att koalitionen som stödjer regeringen har majoritet. En omröstning senare under samma dag gick dock enligt plan och Tyskland fick sin nya förbundskansler. Den nya samlingsregeringen har aviserat stora utgiftsökningar och undantag från den så kallade skuldbromsen.

Sverige

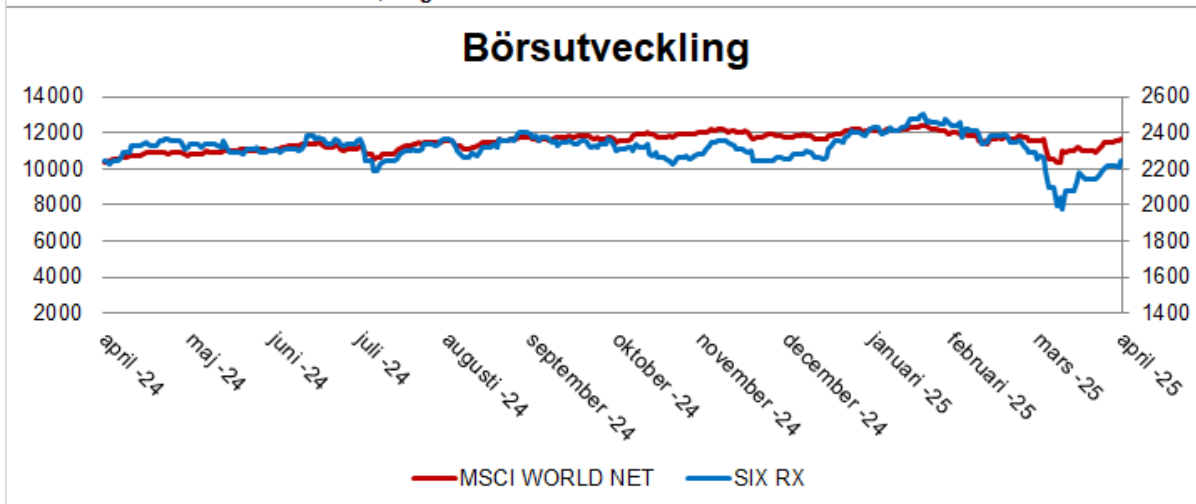
Inflationen i Sverige för april, som presenterades i början på maj, visade en oförändrad inflation, riksbankens målvariabel KPIF, visade en tillväxttakt på 2,3 % i årstakt, nära Riksbankens mål om 2 % och i linje med deras egna prognoser. Dock konstaterar vi att kärninflationen (KPIF utan energi) fortsatt ligger högt på 3,1 %.

Kronan har under april stärkts mot framförallt dollarn, men även mot andra globala valutor. Kronförstärkningen är ovanlig i en orolig omvärld, men innebär att importerade varor blir billigare, samtidigt som exporterande varor blir dyrare. Förmodligen kommer detta innebära att inflationstrycket i svensk ekonomi blir lägre, vilket räntemarknaden och analytikerkråren tagit fasta på och marknaden prisar nu in 1-2 sänkningar från Riksbanken i år, den första beräknas komma i juni eller augusti.

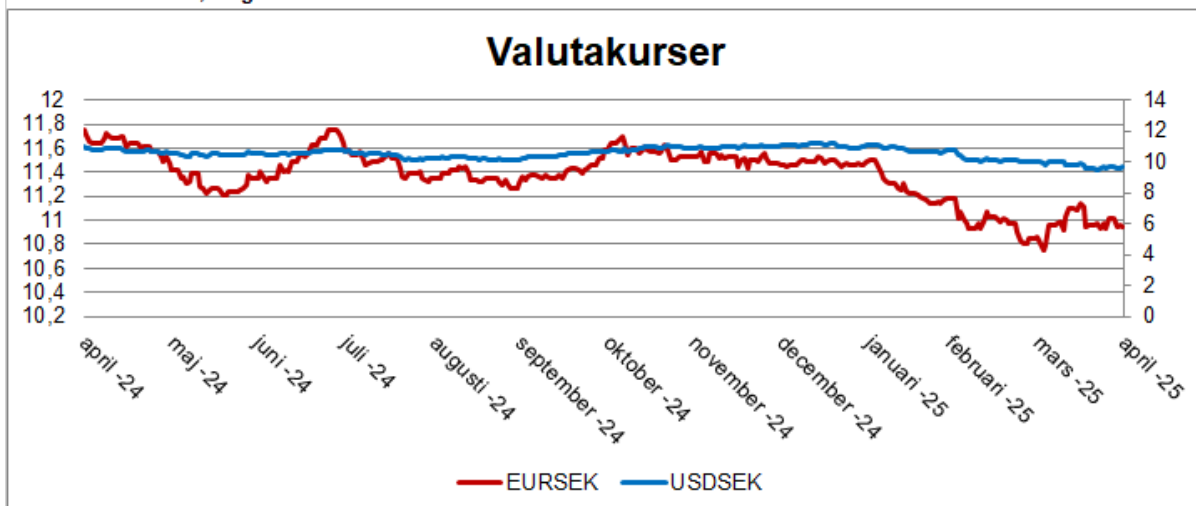
Det breda svenska börsindexet OMXSGI rörde sig kraftigt både upp och ner under månaden för att avsluta april i stort sett oförändrad. Från årsskiftet till aprils utgång är avkastningen – 0,5 %. Den svenska kronan har fortsatt att förstärkas mot US-dollar (3,5 %) under månaden och hittills i år har den stärkts med 12,3 % till 9,63 kr. Mot euron försvagades kronan något under april (1 %) men på helåret har kronan även stärkts mot euron med 4,5% till 10,96 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

