

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

juli 2023

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

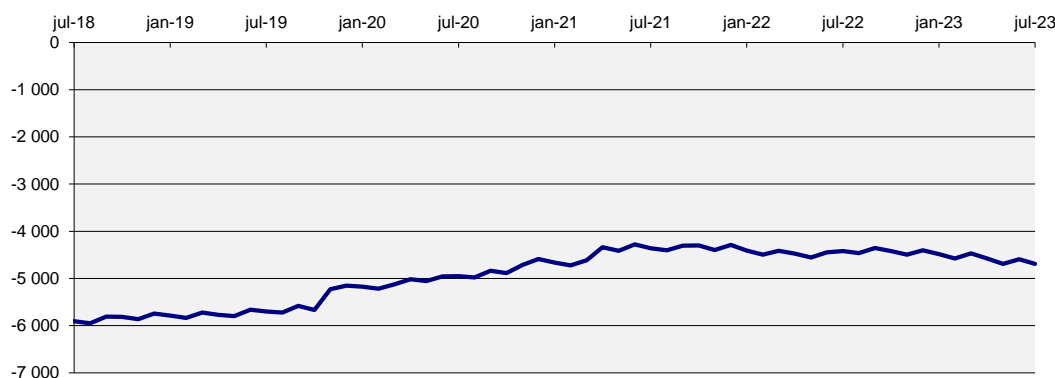
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 688 mnkr. Totalt är det en ökning med 95 mnkr sedan förra månaden, 83,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,37%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-07-31	2023-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 688	4 593	5 600,0	83,7%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 692	4 597		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

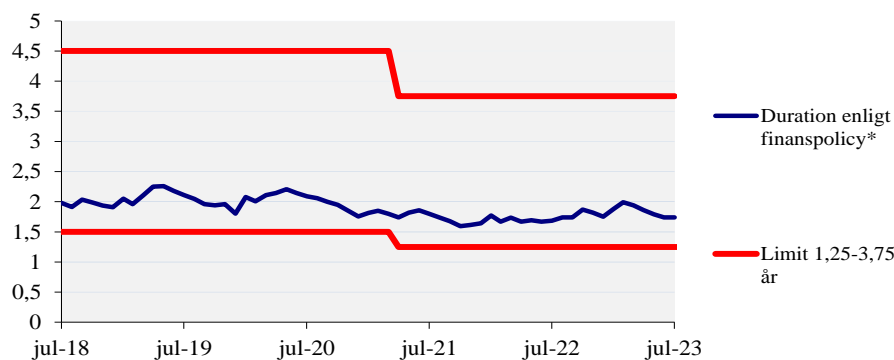
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-07-31	2023-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	69 878	69 136	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	68 840	67 986	
Duration (år)	1,74	1,79	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	48,1%	47,5%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	23,0%	22,1%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	12 782	13 636	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för juli 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 augusti 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

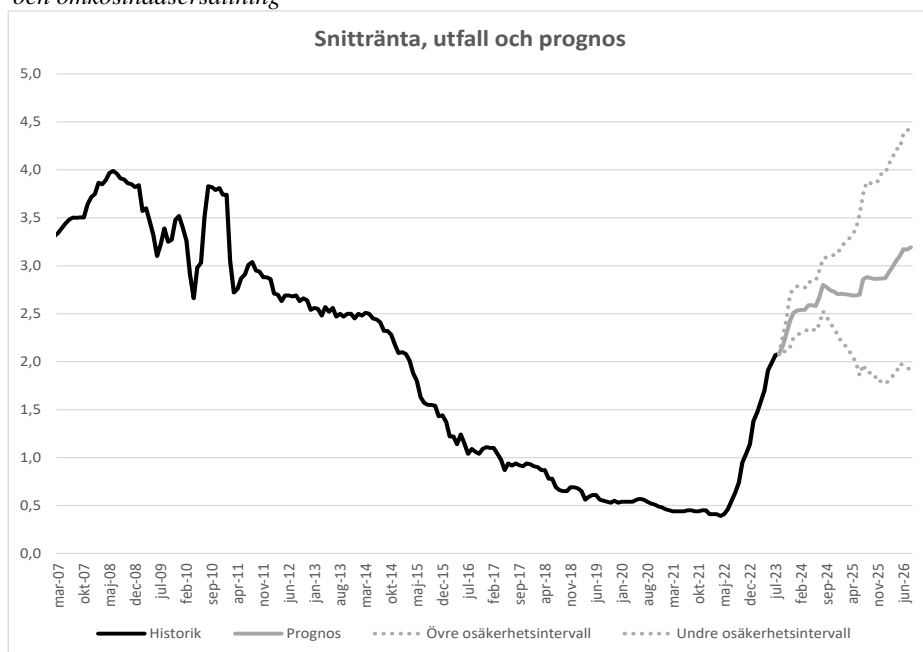


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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



Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,14 till 0,30 procent. Nivåer uppdaterades den 1 juli 2023 och gäller till den 31 december 2023.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 129,4 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 176,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 46,8 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
aug-23	2,38
sep-23	2,47
okt-23	2,59
nov-23	2,73
dec-23	2,81
jan-24	2,84
feb-24	2,84
mar-24	2,84
apr-24	2,89
maj-24	2,89
jun-24	2,88
jul-24	2,97
aug-24	3,10
sep-24	3,08
okt-24	3,04
nov-24	3,03
dec-24	3,00
jan-25	3,01
feb-25	3,00
mar-25	3,00
apr-25	2,99
maj-25	2,99
jun-25	3,00
jul-25	3,16
aug-25	3,18
sep-25	3,17
okt-25	3,16
nov-25	3,16
dec-25	3,17
jan-26	3,17
feb-26	3,23
mar-26	3,29
apr-26	3,35
maj-26	3,40
jun-26	3,47
jul-26	3,47

Marknadskommentarer per 2023-07-31

Bilaga I

Sammanfattning

Inflationen i USA fortsätter att minska och är nu på den lägsta nivå sedan september 2021.

Den amerikanska centralbanken har under juli höjt styrräntan med 0,25 procent och börjar närma sig räntetoppen. Marknaden förväntar sig att centralbanken kommer att börja sänka räntan i början på nästa år.

Under juni har överenskommelsen mellan Ryssland och Ukraina kring export av jordbruksprodukter löpt ut och Ryssland har meddelat att de inte förlänger avtalet.

Inflationen i euroområdet är fortfarande hög men sjönk till 5,3 procent i juli. Kärninflationen var dock oförändrad från föregående månad.

Den europeiska centralbanken höjde räntan med 0,25 procentenheter till 3,75 procent under juli. Centralbankens kommunikation har förändrats genom att de inte längre uttryckligen nämnde att ytterligare räntehöjningar ska förväntas utan att det är inkommande data som nu styr.

Svensk BNP föll rejält under andra kvartalet med -1,5 procent respektive -2,4 procent på årsbasis.

Konjunkturinstitutets barometerindikator minskade i juli och nuvarande nivå visar på ett betydligt svagare stämningläge i den svenska ekonomin än normalt.

Internationellt

Inflationen i USA fortsätter att minska från toppen för cirka ett år sedan. Mätt som PCE var inflationen 4,1 procent i juni vilket var lägre än väntat. Det är på den lägsta nivån sedan september 2021. Löneindexet ECI steg även något lägre än väntat vilket är positivt för inflationsutvecklingen då uppåtrisker för inflationen främst kopplas till lönerna. Att inflationen fortsätter att minska visar på att den amerikanska centralbankens åtstramningar fungerar och att vi nu närmar oss slutet på denna räntehöjningscykel.

Den amerikanska centralbanken har under juli höjt styrräntan med 0,25 procentenheter till intervallet 5,25 – 5,50 procent. Höjningen var väntad och pressmeddelandet innehöll få ändringar jämfört med tidigare räntebesked. Marknaden förväntar sig att centralbanken kommer att börja sänka räntan i början på 2024 då inflationen fortsätter att närma sig inflationsmålet på 2 procent.

Under juni har överenskommelsen mellan Ryssland och Ukraina kring export av jordbruksprodukter löpt ut och Ryssland har meddelat att de inte förlänger avtalet. Ryssland och Ukraina står tillsammans för omkring 25 procent av världens exporterade vete samt en betydande del av majs och solrosolja. Förhandlingar pågår och Turkiets president Erdoğan väntas diskutera frågan med Putin under ett möte i augusti. Samtidigt har Indien som är världens största exportör av ris infört ett exportförbud på just ris i ett försök att stilla de inhemska priserna. Om det blir stora bortfall av basvaror brukar det få stora konsekvenser för matpriserna världen över vilket var vad som skedde i fjol innan avtalet slöts mellan Ryssland och Ukraina.

Europa

Inflationen i eurozonen är fortsatt hög men sjönk till 5,3 procent i juli jämfört med 5,5 procent i juni enligt Eurostats snabbestimat. Kärninflationen var dock oförändrad från juni på 5,5 procent.

Den europeiska centralbanken höjde räntan med 0,25 procentenheter till 3,75 procent. På den efterföljande presskonferens skedde en förändring i kommunikationen då Lagarde inte längre uttryckligen nämnde ytterligare räntehöjningar utan betonade att det beror på inkommande data. Vid de tidigare mötena har Lagarde tydligt markerat att fler räntehöjningar ska väntas varför den nya kommunikationen tyder på att centralbanken nu anser att räntan börjar närma sig toppen. Beroende på inkommande data, särskilt när kärninflationen var oförändrad på höga 5,5 procent kan det bli någon/några höjningar till men därefter väntas räntan toppa för att sedan sänkas under nästa år.

Sverige

Svensk BNP föll rejält under andra kvartalet med -1,5 procent respektive -2,4 procent på årsbasis enligt SCB:s BNP-indikator. Årsförändringen var mer än 2,5 procentenheter lägre än Riksbankens prognos. Det är flera underliggande komponenter som tynger utvecklingen men en bidragande orsak är backande varuexport under kvartalets sista månad. Snabbestimatet för BNP har tidigare vid flera tillfällen reviderats betydligt varför det är klokt att inte dra för långtgående slutsatser förrän finala BNP publiceras 29 augusti.

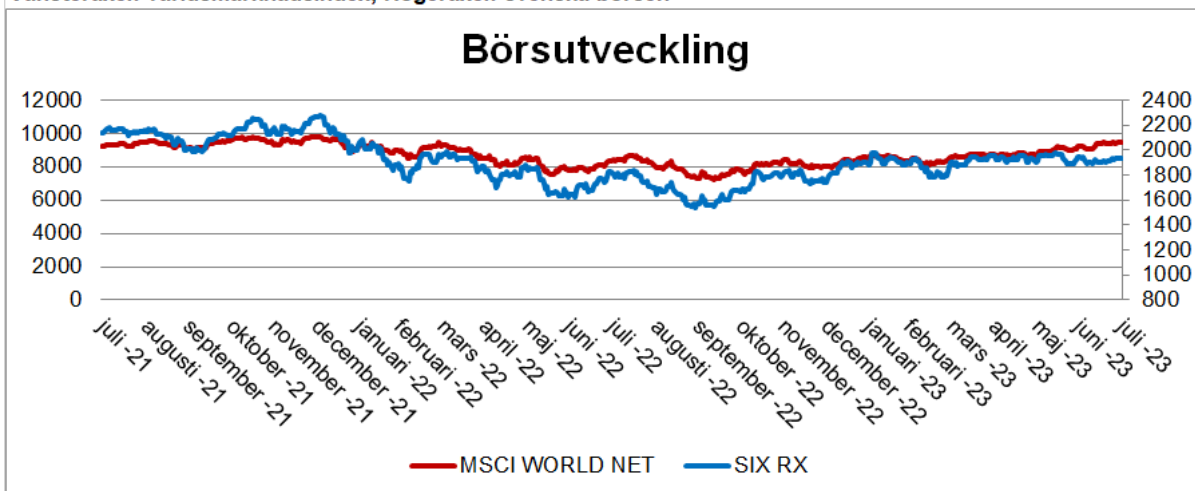
Konjunkturinstitutets barometerindikator minskade i juli och nuvarande nivå visar på ett betydligt svagare stämningsläge i den svenska ekonomin än normalt.

Tillverkningsindustrin minskade mest i juli men är fortsatt den starkaste sektorn. Inom tjänstesektorn minskade indikatorn marginellt och trots att läget i sektorn är dystrare än normalt uppger företagen alltjämt att antalet anställda har ökat de senaste tre månaderna.

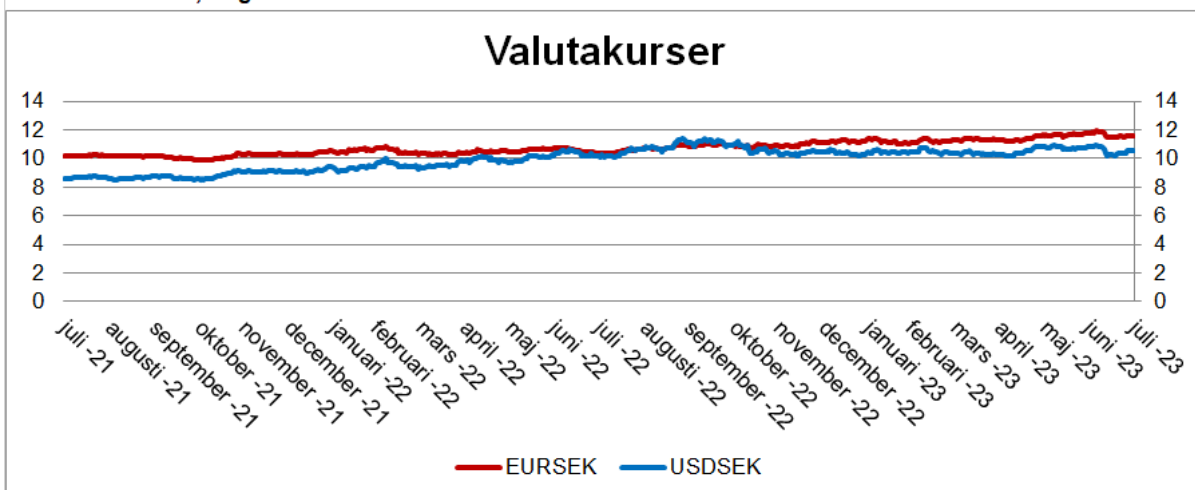
Anställningsplanerna för de kommande tre månaderna är även mer optimistiska än normalt. Tre av tio tjänsteföretag uppger att de har brist på arbetskraft.

Den svenska aktiemarknaden minskade med 0,36 procent under juli medan världsmarknadsindex ökade med 0,65 procent. Den svenska kronan som försvagats kraftigt under året vände trenden under juli. I slutet av juli hade kronan stärkts med 1,66 procent mot en euro och kostade 11,56 kronor respektive 2,56 procent mot US-dollar som kostade 10,53 kronor.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

