

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

augusti 2023

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

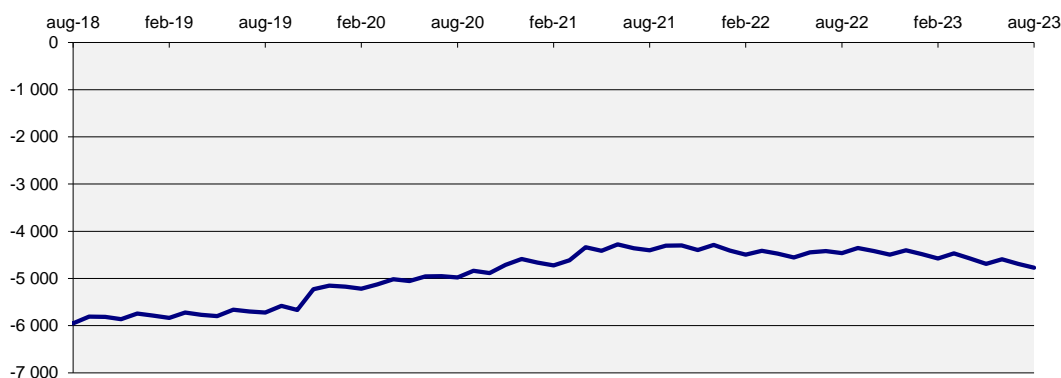
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 772 mnkr. Totalt är det en ökning med 84 mnkr sedan förra månaden, 85,2% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,38%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-08-31	2023-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 772	4 688	5 600,0	85,2%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 776	4 692		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

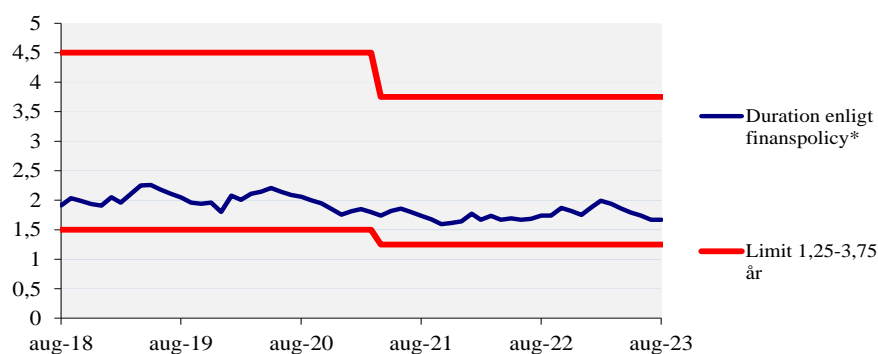
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy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

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-08-31	2023-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	69 894	69 878	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	68 853	68 840	
Duration (år)	1,67	1,74	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	48,2%	48,1%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	22,3%	23,0%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 270	12 782	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för augusti 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 13 september 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

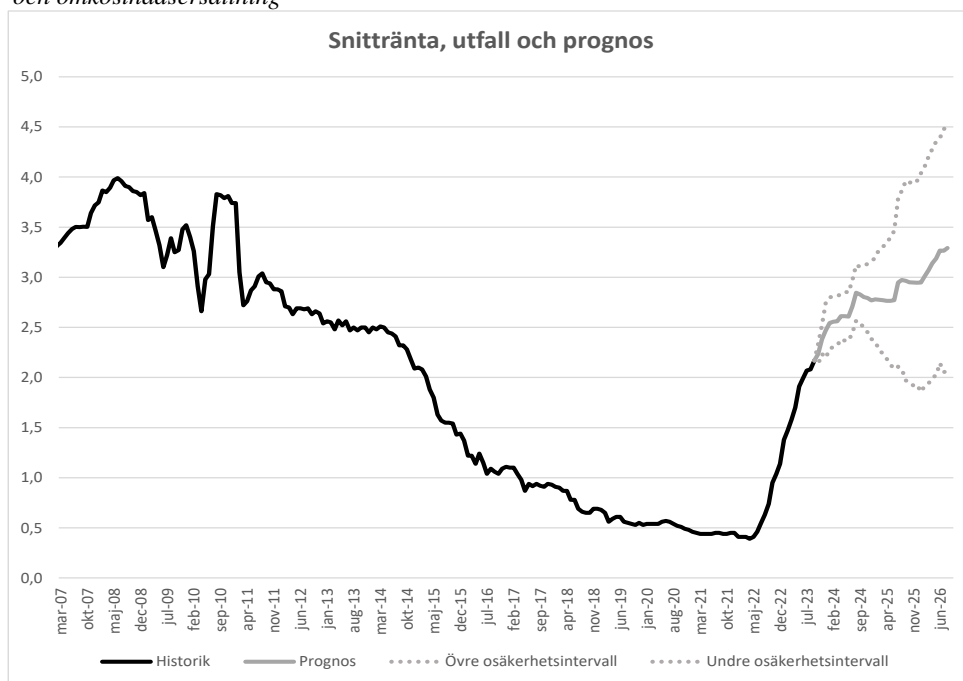


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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. Nivåer uppdaterades den 1 juli 2023 och gäller till den 31 december 2023. Marginal och omkostnadsersättning för bolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB uppgår till 0,30 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 134,8 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepuppgång ger motsvarande räntekostnad om 182,5 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 47,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
sep-23	2,47
okt-23	2,53
nov-23	2,68
dec-23	2,77
jan-24	2,84
feb-24	2,86
mar-24	2,86
apr-24	2,91
maj-24	2,91
jun-24	2,91
jul-24	3,01
aug-24	3,15
sep-24	3,13
okt-24	3,10
nov-24	3,09
dec-24	3,07
jan-25	3,08
feb-25	3,08
mar-25	3,07
apr-25	3,06
maj-25	3,06
jun-25	3,07
jul-25	3,25
aug-25	3,27
sep-25	3,26
okt-25	3,25
nov-25	3,25
dec-25	3,25
jan-26	3,25
feb-26	3,31
mar-26	3,37
apr-26	3,44
maj-26	3,49
jun-26	3,57
jul-26	3,56
aug-26	3,59

Sammanfattning

Centralbankschefen i USA pekar på att den motståndskraftiga tillväxten gör att räntan kan behövas höjas ytterligare, även om inflationen snabbt faller tillbaka i USA.

Inflationen i euroområdet var oförändrad i augusti på 5,3 procent. Kärninflationen fortsätter dock att sjunka och de lite högre talen i augusti i flera medlemsländer handlar mycket om dyrare energi.

Europas centralbankschef meddelar att ECB kommer att höja räntan så mycket som krävs för att få inflationen tillbaka till målet.

Konjunkturinstitutets barometerindikator fortsatte att minska i augusti främst på grund av svagare signaler från tjänstesektorn i Sverige.

Sveriges BNP sjönk mindre än väntat under andra kvartalet. Enligt SCB minskade BNP med 1 procent på årsbasis vilket var avsevärt lägre än vad som tidigare indikerats.

Konkurserna i Sverige hittills i år är de högsta på över ett decennium enligt ny statistik. Den dystra bilden av svenskt företagande förstärks av att antalet nystartade företag inom flera stora branscher är de lägsta på tio år.

Internationellt

USA:s centralbankschef Powell har under sitt tal på den årliga centralbankskonferensen i Jackson Hole pekat på att den förvånansvärt starka tillväxten i USA gör att räntan kan behövas höjas ytterligare. Powell betonade dock att inflationen bromsat in betydligt under de senaste månaderna och att inkommande data kommer att vara avgörande för penningpolitiken. Efter talet ökade marknadsräntorna något medan flera analytiker anser att USA redan gjort sin sista höjning för denna gång. Powell vill dock undvika att prata ner marknadsräntorna för tidigt eftersom en inbromsning i ekonomin och därmed inflationen eftersträvas.

Europa

Inflationen i euroområdet var oförändrad i augusti på 5,3 procent. Inflationen väntades sjunka men efter att preliminär statistik från stora ekonomier som Tyskland och Frankrike visat på oväntat höga tal i augusti var detta ingen överraskning. Kärninflationen fortsätter att sjunka och de lite högre augustitalen i många medlemsländer handlar mycket om dyrare energi. Oljepriset har stigit under

Sommaren, vilket börjar märkas i konsumentledet. För viktiga komponenter som livsmedel och tjänster noterades sjunkande inflation i augusti, även om det fortsatt ligger på höga nivåer. Grundproblemet att inflationen fortfarande är för hög samtidigt som ekonomin börjar mattas av kvarstår.

ECB:s centralbankschef Lagarde upprepade under sitt tal i Jackson Hole att ECB kommer att höja räntan så mycket som krävs för att få inflationen tillbaka på målet samt att det är bättre att höja lite för mycket än för lite.

Sverige

Konjunkturinstitutets barometerindikator fortsatte att minska i augusti främst på grund av svagare signaler från tjänstesektorn. Tjänstesektorn uppvisar nu ett svagt stämningsläge i näringslivet. Det är förväntningarna på de kommande tremånadernas efterfrågan på företagens tjänster som bidrog mest till nedgången. På tre månaders sikt förväntar sig alla sektorer ökade försäljningspriser förutom i bygg- och anläggningsverksamhet där företagen tror på minskade priser.

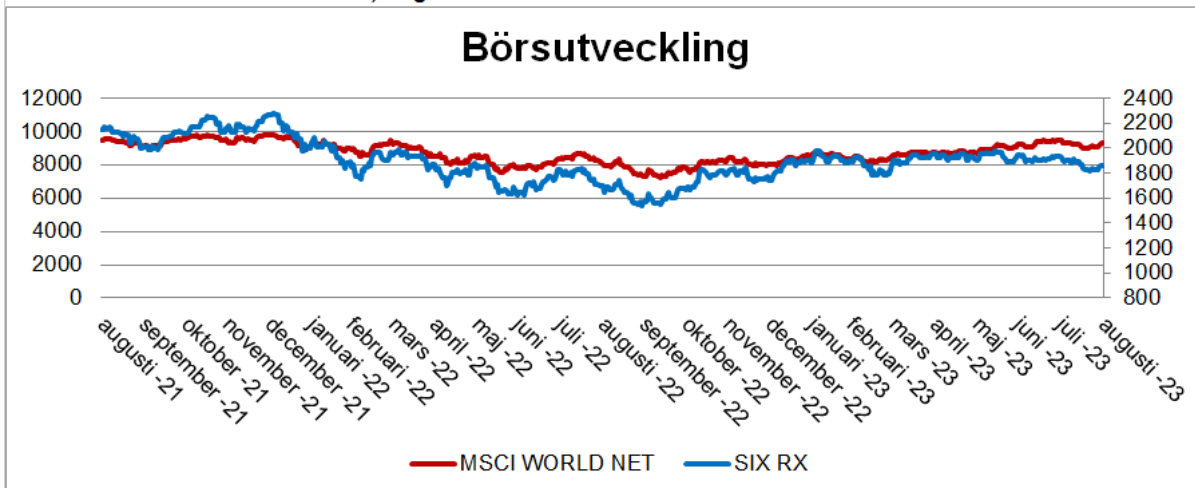
Business Swedens exportchefsindex som speglar stämningsläget bland svenska varu- och tjänsteexporter föll under 50 enheter i tredje kvartalet vilket indikerar att marknadscheferna förväntar sig en marknadsnedgång.

Sveriges BNP sjönk dock mindre än väntat under andra kvartalet. Enligt SCB minskade BNP med 1 procent på årsbasis vilket var avsevärt lägre än snabbestimatet på -2,5 procent. Även om BNP justerades upp är den lägre än i Riksbankens prognos. Minskad varuexport och lagerinvesteringar var främsta förklaringen till nedgången och hushållens konsumtionsutgifter minskade för fjärde kvartalet i rad. Den offentliga konsumtionen steg dock under kvartalet.

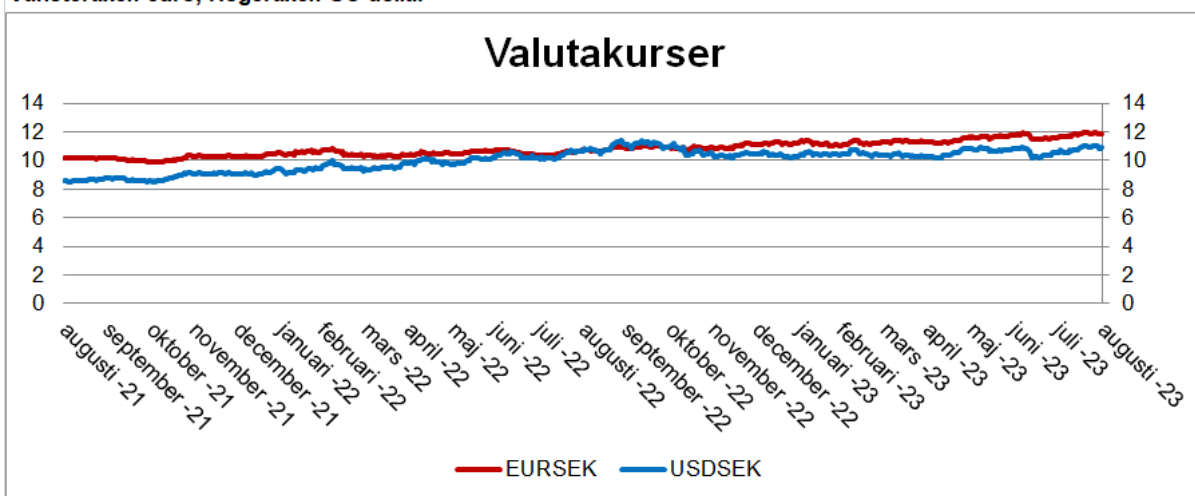
Konkurserna i Sverige hittills i år är de högsta på över ett decennium enligt senaste statistik från kreditinformationsföretaget UC. I jämförelse med samma period i fjol har konkurserna hittills ökat med 35 procent. Konkurserna inom transportsektorn fortsätter att skjuta i höjden och under augusti ökade de med 44 procent i jämförelse med samma period i fjol. Konkurser inom byggindustrin ökade med 48 procent och nystarterna inom byggindustrin är de lägsta på tio år och minskade i juli med 80 procent. Den dystra bilden av svenskt företagande förstärks av att antalet nystartade företag inom flera stora branscher, parallellt med rekordnivån i antalet konkurser, är de lägsta på tio år.

Den svenska aktiemarknaden minskade med 3,8 procent under augusti medan världsmarknadsindex ökade med 1,7 procent. Den svenska kronan fortsatte den negativa trenden. I slutet av augusti hade kronan försvagats med -2,6 procent mot en euro som kostade 11,88 kronor respektive -4,1 procent mot en US-dollar som kostade 10,95 kronor.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

