

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

oktober 2023

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

Bolagets skuld

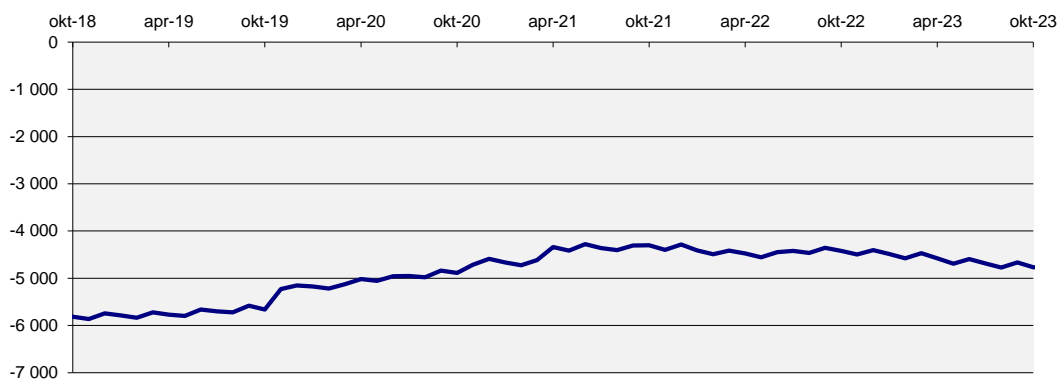
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 765 mnkr. Totalt är det en ökning med 100 mnkr sedan förra månaden, 85,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,53%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-10-31	2023-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 765	4 665	5 600,0	85,1%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 769	4 669		

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.

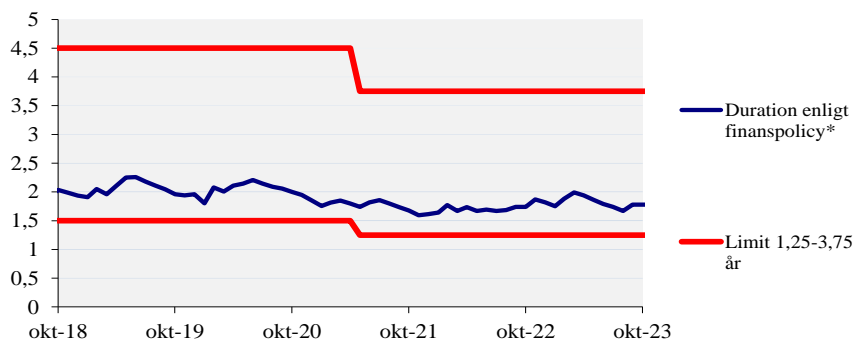
Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-10-31	2023-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	70 436	72 436	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	69 308	68 340	
Duration (år)	1,78	1,78	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	44,2%	43,4%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	16,8%	19,1%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 614	14 583	min 5 000

* *Finansiell månadsrapport för oktober 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 29 november 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

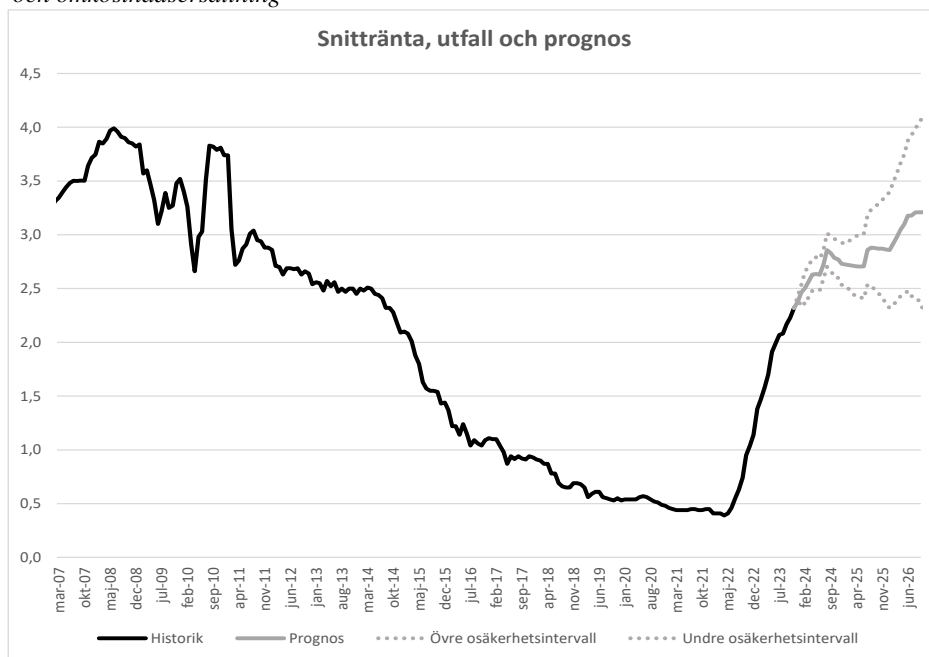


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 terminräntor).

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 uppdaterades den 1 juli 2023 och gäller till den 31 december 2023. Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,30 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 138,6 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 186,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 47,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
nov-23	2,62
dec-23	2,67
jan-24	2,76
feb-24	2,80
mar-24	2,87
apr-24	2,93
maj-24	2,94
jun-24	2,93
jul-24	3,02
aug-24	3,16
sep-24	3,13
okt-24	3,08
nov-24	3,07
dec-24	3,03
jan-25	3,02
feb-25	3,02
mar-25	3,01
apr-25	3,01
maj-25	3,01
jun-25	3,01
jul-25	3,16
aug-25	3,18
sep-25	3,18
okt-25	3,17
nov-25	3,17
dec-25	3,16
jan-26	3,16
feb-26	3,22
mar-26	3,28
apr-26	3,35
maj-26	3,40
jun-26	3,48
jul-26	3,48
aug-26	3,51
sep-26	3,51
okt-26	3,51

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken (FED) höll styrräntan oförändrad vid sitt möte i början av november. Samtidigt kommer data som tyder på att den amerikanska ekonomin håller på att kylas av.

Inflationen i eurozonen faller och den europeiska centralbanken lämnade räntan oförändrad vid sitt möte i slutet av oktober.

Konjunkturinstitutets barometerindikator visar på fortsatt vikande konjunktur främst drivet av en svag utveckling i bygg- och anläggningssektorn samt i tjänstesektorn.

Den svenska kronan har länge haft en svag utveckling och dessutom varit historiskt svag under året. Riksbanken tror på en starkare krona på sikt och väljer nu att valutasäkra delar av valutareserven.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken (FED) fattade ett enhälligt beslut om att lämna styrräntan oförändrad i intervallet 5,25 – 5,5 procent vid sitt möte i början av november. Detta var det andra mötet i rad vid vilket FED valde att hålla räntan oförändrad efter att därförinnan ha höjt räntan vid elva möten i rad. Ordförande Jerome Powell fortsatte att framhålla att FED närmar sig slutet på höjningscykeln men FED gav inga

indikationer på huruvida en ytterligare höjning var att vänta vid det kommande decembermötet. Powell var också tydlig med att man ännu inte diskuterar några sänkningar. Trots detta tolkades beskedet som mjukt av marknaden och den amerikanska 10-årsräntan, som stigit med ca 0,35 procentenheter under oktober föll tillbaka något på beskedet.

Samtidigt finns det tecken på att den amerikanska ekonomin håller på att kylas av. Arbetsmarknaden är fortsatt motståndskraftig men nya data tyder på en inbromsning. I oktober skapades 150 000 jobb utanför jordbrukssektorn vilket var betydligt färre än förväntade 170 000 jobb. Samtidigt steg arbetslösheten till 3,9 procent vilket är den högsta nivån sedan januari 2022. Tillväxttakten i den amerikanska ekonomin väntas falla under slutet av 2023 efter tre mycket starka kvartal med en tillväxttakt motsvarande 4,9 procent på årsbasis. Det amerikanska finansdepartementet väntar sig nu att tillväxttakten under fjärde kvartalet kommer att uppgå till måttliga 0,7 procent och att tillväxttakten under 2024 stannar på 1 procent för helåret.

Europa

Preliminära estimat visar att inflationen för eurozonen (mätt som HIKP) uppgick till 2,9 procent i oktober vilket skulle innebära en

minskning med 1,4 procentenheter från föregående månad. Den europeiska centralbanken (ECB) lämnade också styrräntan oförändrad på 4 procent vid sitt möte i slutet av oktober. I samband med mötet kommunicerade ECB att styrräntan nu är på en nivå som, om den vidhålls tillräckligt länge kommer att bidra till att nå inflationsmålet. Det återstår dock att se hur lång denna tidsperiod kommer att vara samt om den nuvarande nivån faktiskt är tillräcklig för att pressa tillbaka inflationen till målet. ECB framhöll att kommande förändringar av styrräntan är beroende av inkommande data.

Sverige

Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter det övergripande sentimentet i ekonomin fortsatte nedåt i oktober och noterades till 84,7 där 100 motsvarar ett neutralt sentiment (varken tillväxt eller kontraktion). Den främsta anledningen till den lägre noteringen var svag utveckling i bygg och anläggningssektorn samt tjänstesektorn.

Trenden för den svenska kronan visavi euro och US-dollar har varit negativ under flera årtionden och under 2022 och 2023 har kronan varit historiskt svag. Riksbankschef Erik Thedéen har tidigare konstaterat att Riksbanken anser att den svenska kronan är undervärderad utifrån hur den svenska ekonomin mår i stort och att den bör komma att stärkas på sikt. Riksbanken annonserade i september att man avser reducera valutarisken i sin valutaserv i syfte att minska förlusterna vid en eventuell kronförstärkning. Detta gör Riksbanken genom att ingå så kallade valutaswapavtal där de säljer främst US-

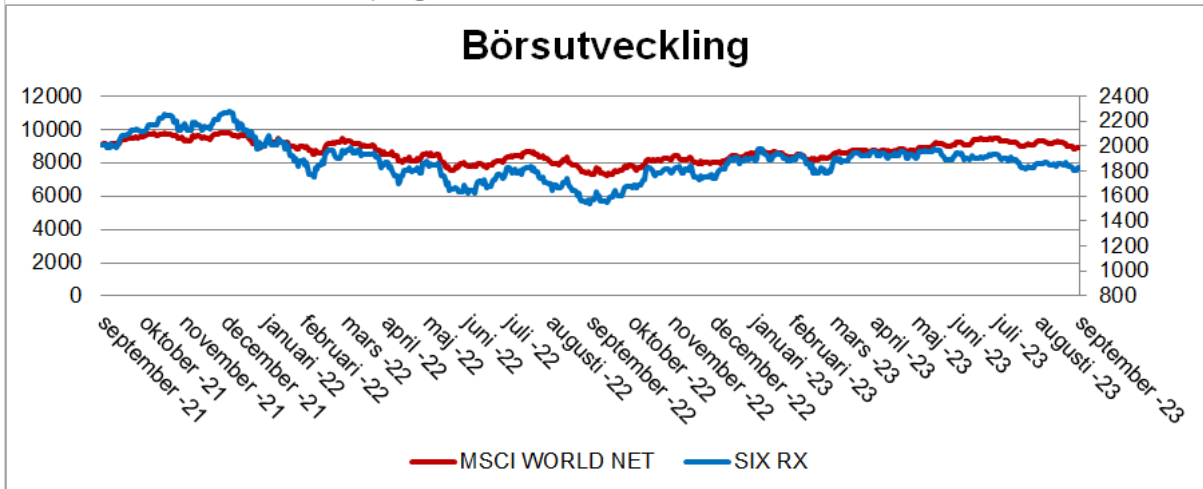
dollar för svenska kronor ”idag” och köper tillbaka dem vid ett framtida förutbestämt datum till en förutbestämd växelkurs. På så sätt reduceras valutarisken utan att valutaservens storlek minskar. Säkringen inleddes den 25e september och Riksbanken avser sälja 8 miljarder USD och 2 miljarder euro under en period av 4-6 månader i syfte att begränsa förluster om kronan stärks. Under de fyra första veckorna sedan säkringarna startade har Riksbanken sålt 2,2 miljarder US-dollar. Vilken effekt Riksbankens utökade efterfrågan på kronor har haft för kursen är svårt att säga då den dagliga omsättningen i den svenska kronan uppgår till 69 miljarder kronor enligt Riksbanken. Detta innebär att Riksbankens köp sannolikt är för små för att ge någon långsiktig effekt på kronkursen.

Inflationstakten (mätt som KPIF) uppgick till 4 procent under september månad. Detta var en minskning med 0,7 procentenheter jämfört med föregående månad. Samtidigt uppgick KPIF exklusive energi till 6,9 procent. Energipriserna har fallit kraftigt (-45,3 procent) jämfört med motsvarande period föregående år vilket bidragit till att hålla nere inflationen.

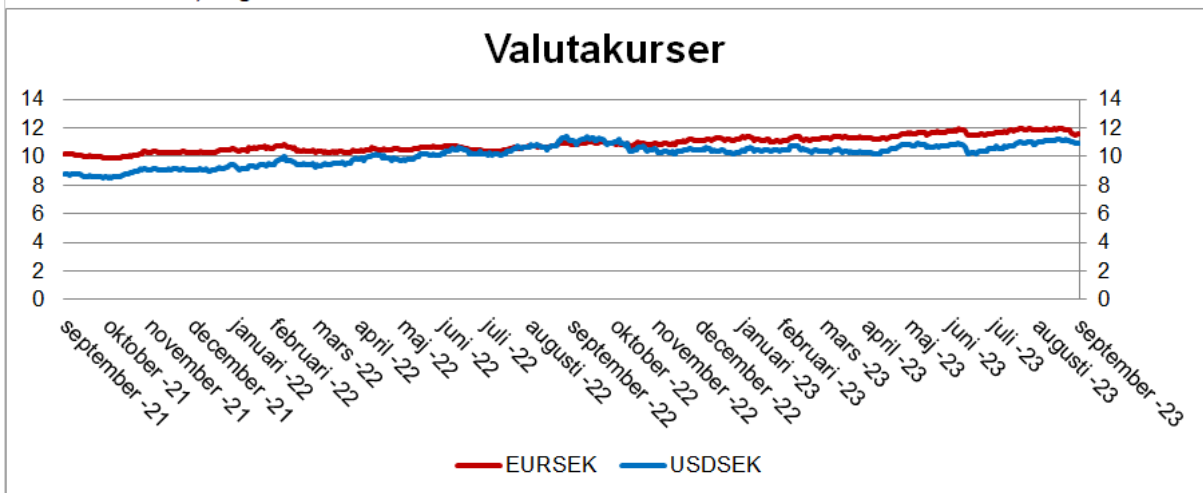
Den svenska aktiemarknaden (SAX exklusive utdelning) minskade med -3,8 procent under oktober medan världsmarknadsindex minskade med -2,9 procent. Vid utgången av månaden är den svenska börsen upp med 2 procent för året medan världsmarknadsindex har stärkts med 7,9 procent. Under oktober hade kronan försvagats med 2,3 procent mot en euro som kostade 11,82 kronor respektive 2,44 procent mot en US-dollar som kostade 11,18 kronor.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

