

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

februari 2024

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

Bolagets skuld

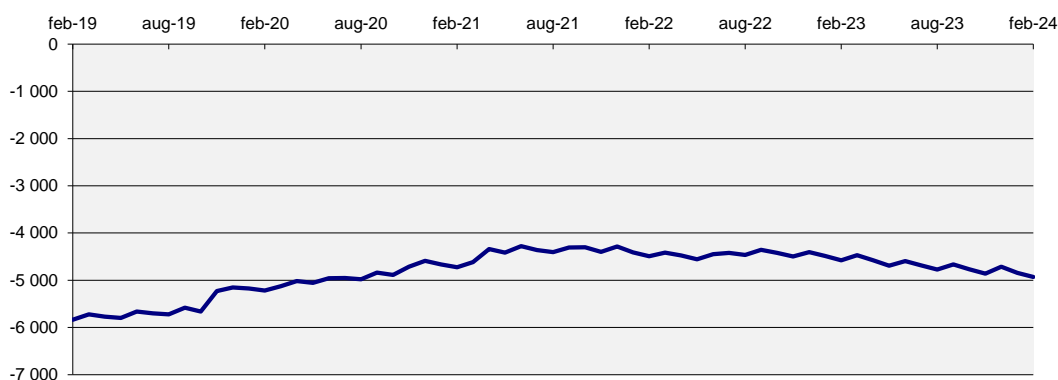
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 928 mnkr. Totalt är det en ökning med 86 mnkr sedan förra månaden, 75,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,79%.

Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-02-29	2024-01-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 928	4 842	6 500,0	75,8%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 932	4 846		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

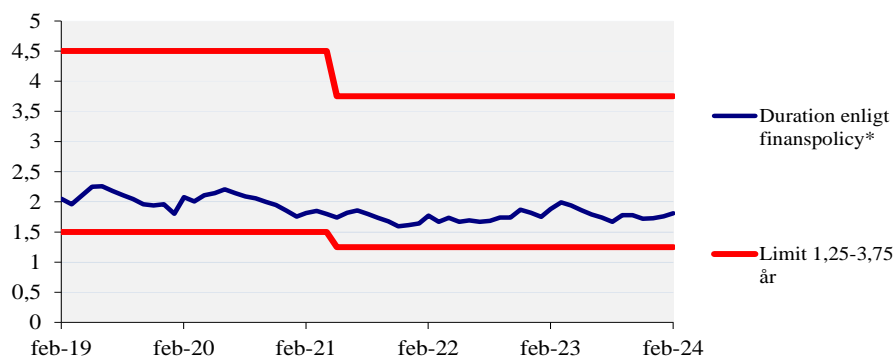
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 27 november 2023 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 17 januari 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2024-02-29	2024-01-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	73 236	74 804	max 90 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	72 176	71 693	
Duration (år)	1,81	1,76	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	43,5%	44,1%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	20,4%	24,3%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 020	14 097	min 8 000

* *Finansiell månadsrapport för februari 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 27 mars 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

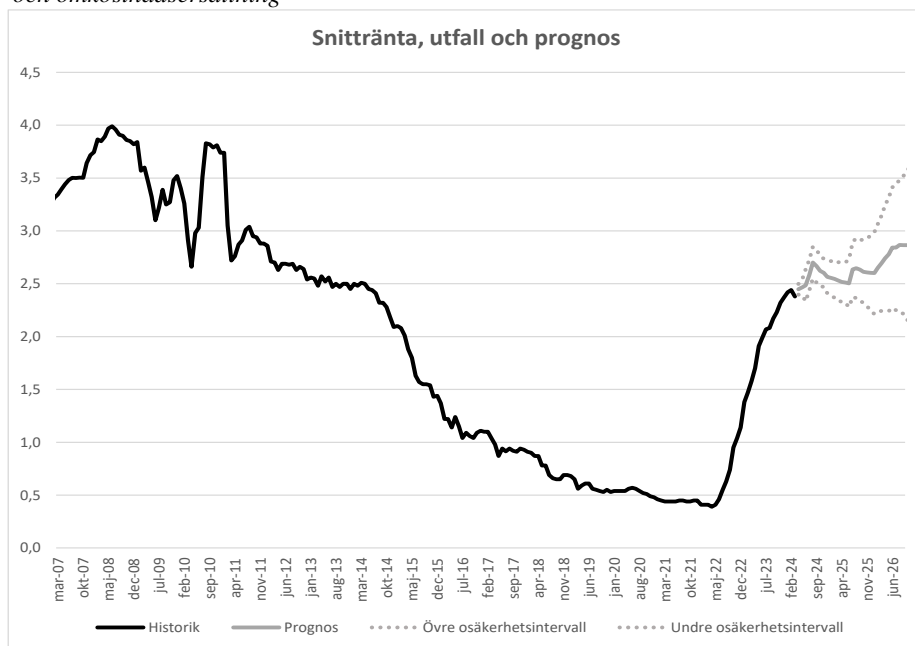


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 uppdaterades den 1 januari 2024 och gäller till den 30 juni 2024.

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 143,0 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 192,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 49,3 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognoz för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
mar-24	2,73
apr-24	2,80
maj-24	2,82
jun-24	2,83
jul-24	2,93
aug-24	3,05
sep-24	3,02
okt-24	2,97
nov-24	2,95
dec-24	2,92
jan-25	2,90
feb-25	2,90
mar-25	2,88
apr-25	2,87
maj-25	2,86
jun-25	2,85
jul-25	2,99
aug-25	3,00
sep-25	2,98
okt-25	2,96
nov-25	2,96
dec-25	2,95
jan-26	2,95
feb-26	3,00
mar-26	3,05
apr-26	3,09
maj-26	3,13
jun-26	3,19
jul-26	3,19
aug-26	3,22
sep-26	3,22
okt-26	3,22
nov-26	3,22
dec-26	3,22
jan-27	3,22
feb-27	3,24

Sammanfattning

Under månaden har data inkommit som visar att inflationen fortsätter neråt både i Sverige och internationellt, samtidigt som ekonomierna håller upp relativt väl. I Sverige ökar dock arbetslösheten och stämmingsläget i ekonomin är fortsatt under neutral nivå.

Det ungerska parlamentet har röstat ja till Sveriges ansökan att gå med i Nato. Sverige kommer att bli Natos 32:a medlemsland.

Kronans värde mot euro och US-dollar är relativt oförändrad under februari. En euro kostade 11,2 kronor och en US-dollar 10,4 kronor per sista februari.

Den svenska aktiemarknaden (SAX exklusive utdelning) steg med 3,8 procent under februari och världsmarknadsindex (MSCI World) steg med 4,4 procent och är sedan årsskiftet upp 2,2 procent respektive 8,9 procent

Internationellt

Den amerikanska inflationen (core PCE) som exkluderar volatila priser på mat och energi var 2,8 procent i januari i linje med

förväntningarna. Inflationssiffrorna mottogs positivt och som ett bevis på att inflationen är på väg ner. De privata inkomsterna steg betydligt mer än väntat i januari med 1 procent jämfört mot förväntade 0,4 procent. Enligt centralbanken Feds protokoll från januari var de flesta av ledamöterna mer fokuserade på riskerna med att sänka räntorna för snabbt snarare än att vänta för länge. Flertalet banker prognosticerar nu att Fed kommer att sänka räntan i maj även om prognosen blivit något mer osäker efter starka data i början av året.

Europa

Euroområdetets inköpschefsindex för tjänstesektorn revideras upp något till 50,2 i februari. I unionens fyra största ekonomier höjer nu företagen anställningsplanerna samtidigt som ECB oroas över löneutvecklingen. Inflationen sjönk till 2,6 procent i eurozonen i februari enligt preliminär statistik från Eurostat. ECB lämnar ett nytt räntebesked 7 mars och marknaden räknar med att styrräntan lämnas oförändrad på 4 procent. ECBs Christine Lagarde kommunicerade tidigare att hon förväntar sig att den pågående inflationsnedgången fortsätter men att det krävs mer data för att vara säker på att det

är en hållbar återgång till målet på 2 procent.

Sverige

Det ungerska parlamentet har, som sista medlemsstat i Nato, röstat ja till Sveriges ansökan att gå med i Nato. Sverige kommer att bli Natos 32:a medlemsland när flaggan väl hissas utanför huvudkontoret.

Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter stämningläget var i stort oförändrad i februari från den överraskande höga ökningen i januari. Försäljningspriserna i näringslivet som helhet förväntas öka i mindre utsträckning jämfört med förra månaden. Inom detaljhandeln är prissättningsplanerna nu nästan tillbaka på det historiska genomsnittet (20 mot genomsnittet på 18). Bygg- och anläggningsverksamhet ökade med tre enheter, men stämningläget i sektorn är fortsatt svagare än normalt. Ökningen förklaras av att byggföretagens anställningsplaner blivit något mindre negativa. Det sammanvägda värdet på indikatorn uppgår till 90,5 vilket fortsatt är under neutral nivå (100).

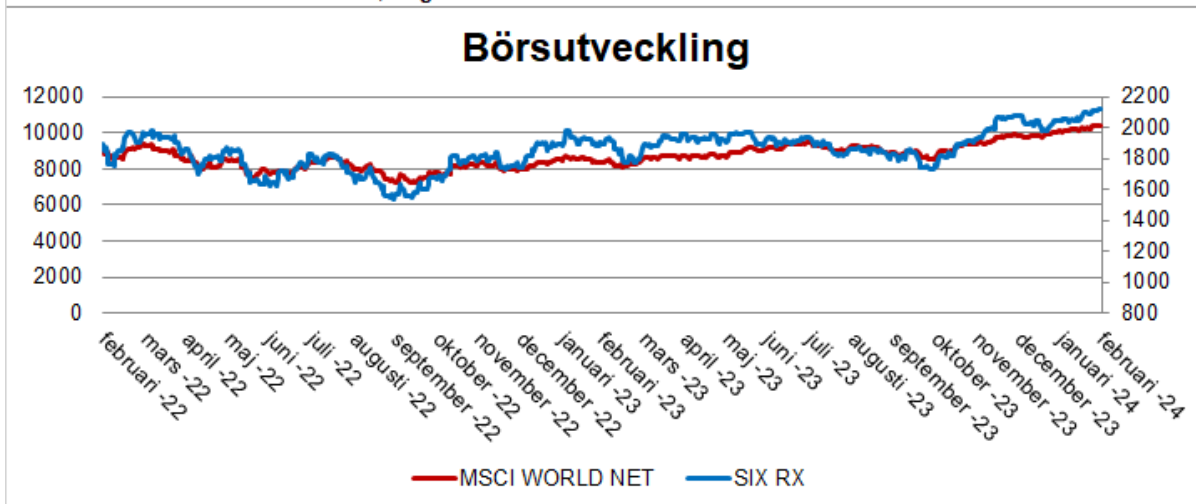
Sveriges BNP sjönk med 0,1 procent under det fjärde kvartalet 2023 enligt data från SCB. BNP minskade för tredje kvartalet i rad och förklaras till stor del av minskade

investeringar i immateriella tillgångar och bostäder samt av en stigande tjänsteimport. Hushållens konsumtion ökade under kvartalet och ökade utgifter för bostäder bidrog mest till uppgången.

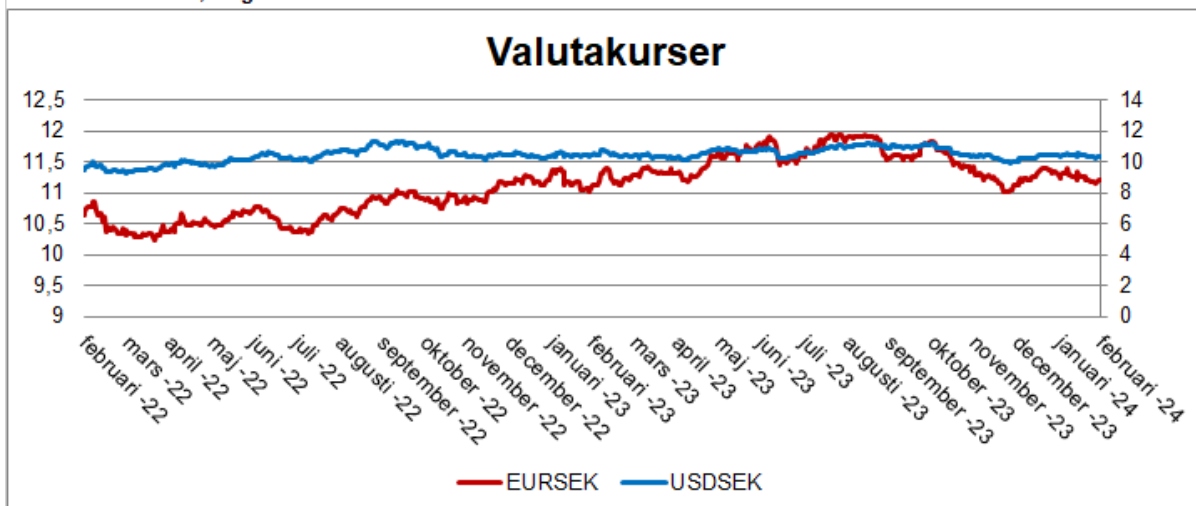
Antalet konkurser i Sverige är fortsatt rekordhögt med en total ökning på 64 procent i jämförelse med samma period i fjol enligt UC. Hårdast drabbade är byggsektorn, restauranger och information- och kommunikationsbranschen. Även om antalet konkurser är på rekordnivåer är det antal anställda som berörts av konkurserna inte på samma rekordnivåer då det är många bolag med noll eller få anställda som gått i konkurs. I februari ökade dock trenden och det var fler anställda som berördes av konkurserna.

Den svenska inflationen (mätt som KPIF) ökade i januari till 3,3 procent, vilket var något över marknadens förväntningar. Inflationen justerat för de volatila energipriserna sjönk till 4,4 procent jämfört med 5,3 i december. Om tremånaders förändringar av inflationen räknas upp till årstakt är nuvarande inflationstakt ca 2 procent, vilket är i linje med riksbankens inflationsmål. Arbetslösheten fortsätter att stiga och blev 8,5 procent i januari, vilket i kombination med att månadsinflationen är i nivå med inflationsmålet ger Riksbanken flera anledningar att sänka räntan. Flertalet prognosmakare räknar nu med att Riksbanken påbörjar räntesänkningar i maj.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

