

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

mars 2024

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

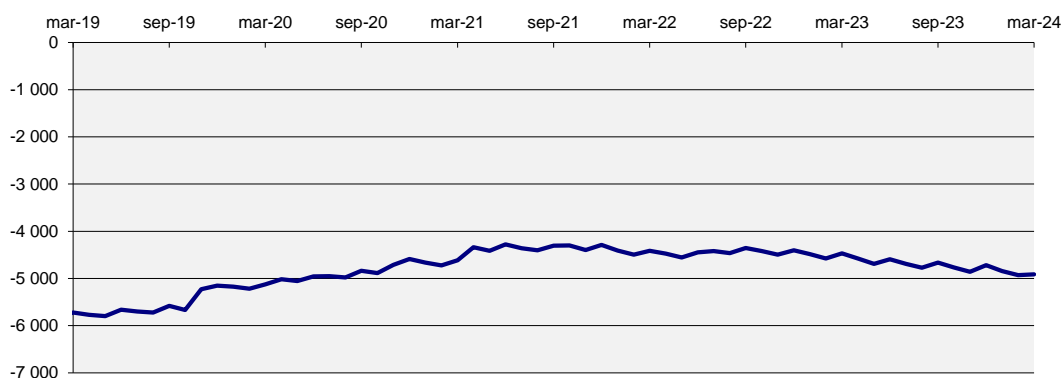
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 4 913 mnkr. Totalt är det en minskning med 15 mnkr sedan förra månaden, 75,6% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,79%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-03-31	2024-02-29	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 913	4 928	6 500,0	75,6%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	4 917	4 932		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

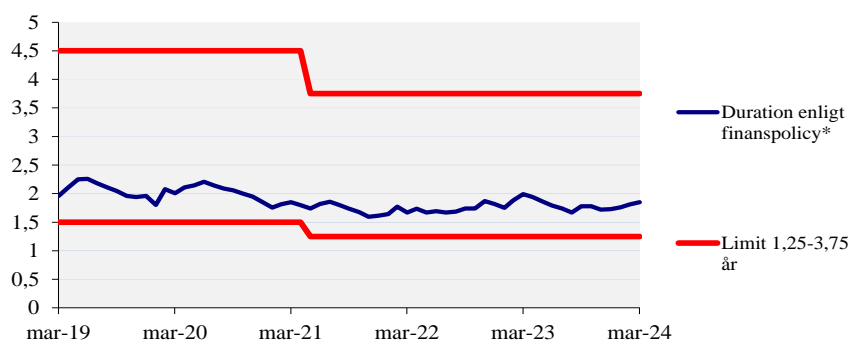
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 27 november 2023 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari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

	2024-03-31	2024-02-29	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	75 699	73 236	max 90 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	73 320	72 176	
Duration (år)	1,85	1,81	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	41,0%	43,5%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	19,0%	20,4%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	14 866	13 020	min 8 000

* *Finansiell månadsrapport för mars 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 24 april 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

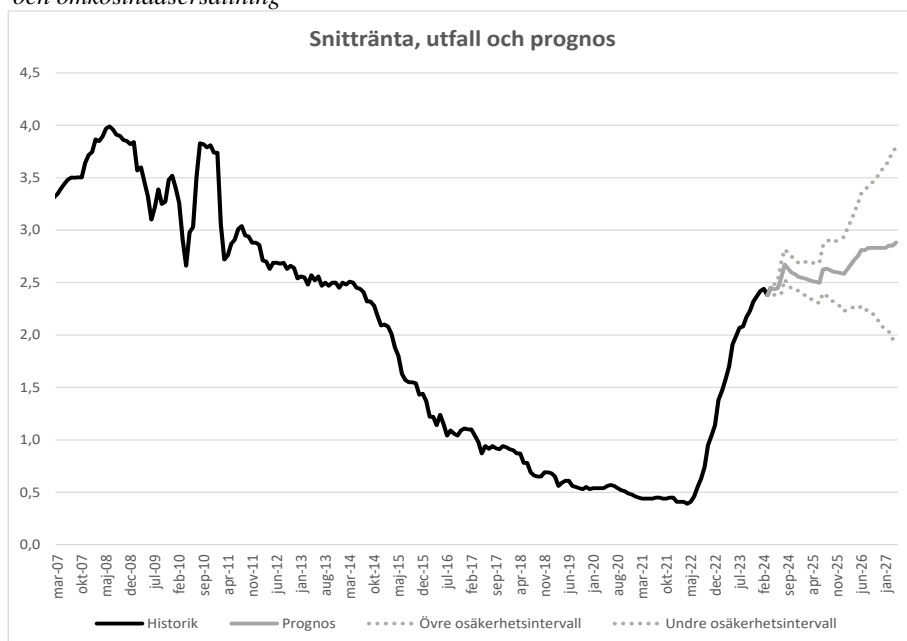


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 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 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 142,1 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 191,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 49,2 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
apr-24	2,80
maj-24	2,78
jun-24	2,80
jul-24	2,89
aug-24	3,02
sep-24	2,98
okt-24	2,94
nov-24	2,93
dec-24	2,90
jan-25	2,90
feb-25	2,89
mar-25	2,87
apr-25	2,86
maj-25	2,86
jun-25	2,85
jul-25	2,97
aug-25	2,98
sep-25	2,97
okt-25	2,95
nov-25	2,95
dec-25	2,94
jan-26	2,93
feb-26	2,98
mar-26	3,02
apr-26	3,07
maj-26	3,10
jun-26	3,16
jul-26	3,16
aug-26	3,18
sep-26	3,18
okt-26	3,18
nov-26	3,18
dec-26	3,18
jan-27	3,18
feb-27	3,20
mar-27	3,20

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken (FED) lämnade styrräntan oförändrad vid sitt möte i mars.

Den amerikanska inflationen fortsätter att falla i linje med förväntningarna och arbetsmarknaden är fortsatt stark.

Marknaden oroas för att en eskalerande konflikt mellan Israel och Iran kan komma att sätta press på oljeutbudet.

Den europeiska centralbanken ECB lämnade styrräntan oförändrad vid sitt möte i mars och den europeiska inflationen fortsätter att falla snabbare än förväntat.

Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad vid sitt möte i mars, men reviderade ned räntebanan.

Bostadsmarknaden ser ut att gå mot ljusare tider efter att nya siffror visat på prisökningar i både Stockholm och i riket som helhet under månaden.

Internationellt

Den amerikanska centralbanken, FED, lämnade styrräntan oförändrad i intervallet 5,25 - 5,50 procent vid mars-mötet och fortsätter att signalera tre sänkningar under 2024. Centralbankens ordförande, Jerome Powell, framhöll att FED vill se att inflationen faller innan ett beslut om att sänka räntan kan fattas.

Den amerikanska kärninflationen (PCE) för februari som publicerades efter FED:s möte noterades till 2,8 procent, vilket var något lägre än i januari (2,9 procent) och i linje med förväntningarna. Samtidigt kom mycket stark arbetsmarknadsstatistik in för mars. Antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn uppgick till 303 000, vilket var betydligt högre än förväntade 200 000. Arbetslösheten föll till 3,8 procent samtidigt som andel i arbetskraften steg med 0,2 procent i mars till 62,7 procent. Den starka amerikanska arbetsmarknaden ger FED utrymme att senarelägga räntesänkningar och marknaden prissätter nu under 50 procents sannolikhet för sänkning både i juni och juli.

Efter attacken mot det iranska konsulatet i Syrien, där bl.a. en högt uppsatt militär ledare för det iranska revolutionsgardet dödades, har oljepriset stigit med 3,6 procent. Israel antas stå bakom attacken, men har inte officiellt tagit på sig ansvaret. Iran har dock utlovat ett svar och oron för att en vedergällningsattack från Iran, alternativt Hizbollah, ska innebära en ytterligare eskalering av konflikten och därmed press på oljeutbudet är påtaglig i marknaden. Det som talar emot att situationen ska utmynna i en omfattande militär konflikt mellan Iran och Israel är bl.a. det faktum att Iran är beroende av sin oljeexport och att landet därför vill undvika att bli direkt involverade i en konflikt med Israel som också skulle kunna komma att involvera USA på ett mer direkt sätt. Oljepriset har stigit med 18 procent sedan årsskiftet.

Europa

Inflationen i Eurozonen väntas ha fortsatt ned i mars efter att den europeiska statistikbyrån Eurostat publicerat sitt förhandsestimat i slutet av månaden. Eurostat estimerar att marsinflationen uppgår till 2,4 procent i mars, vilket är lägre än förväntat och skulle innebära en minskad inflationstakt om 0,2 procentenheter jämfört med februari. Att inflationstakten fortsätter att falla snabbare än förväntat skapar förhoppningar om att den europeiska centralbanken, ECB, ska sänka styrräntan i närtid.

ECB lämnade styrräntan oförändrad på 4 procent vid sitt möte i början av mars och centralbanken är fortsatt bekymrad över att snabb lönetillväxt i den europeiska servicesektorn ska skapa inflationstryck. Priserna i sektorn har uppvisat en årlig ökningstakt om fyra procent de senaste månaderna. Inflationen i eurozonen är också mer komplex. Inflationen rensat för volatila mat och energipriser uppgick till 2,9 procent i mars för eurozonen som helhet. Samtidigt är spridningen i inflationstakt länder emellan stor. Estland uppvisar högst inflationstakt i eurozonen med ca 5 procent och lägst har Italien med ca 1 procent.

Sverige

Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 4 procent vid sitt möte i mars, men öppnade dörren för räntesänkningar framöver. Räntebanan, Riksbankens egen prognos för styrräntan, indikerar att räntan kan sänkas med 0,25 procentenheter första halvåret i år, för att

sedan sänkas successivt ned mot 2,5 procent 2027. Detta var en kraftig nedrevidering jämfört med den senast publicerade räntebanan (november 2023).

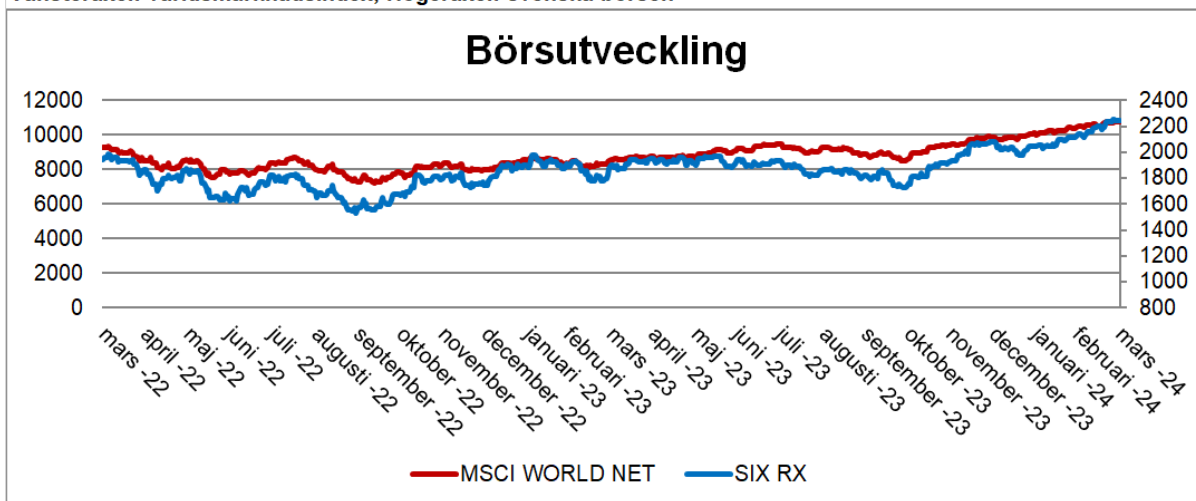
De svenska bostadspriserna steg i mars på bred front enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik. För riket som helhet steg priserna på bostadsrätter med 1,8 procent och villapriserna steg med 1,1 procent. I Stockholm var utvecklingen för bostadsrätter likartad som för riket som helhet (+1,8 procent) medan villapriserna föll med 1,3 procent.

Den svenska inflationen (mätt som KPIF) föll till 2,5 procent (3,3 procent) i mars. Inflationen justerat för de volatila energipriserna noterades till 3,5 procent i februari jämfört med 4,4 procent i januari. Arbetslösheten noterades till 8,5 procent i februari, vilket var oförändrat jämfört med föregående månad, men en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med samma period föregående år.

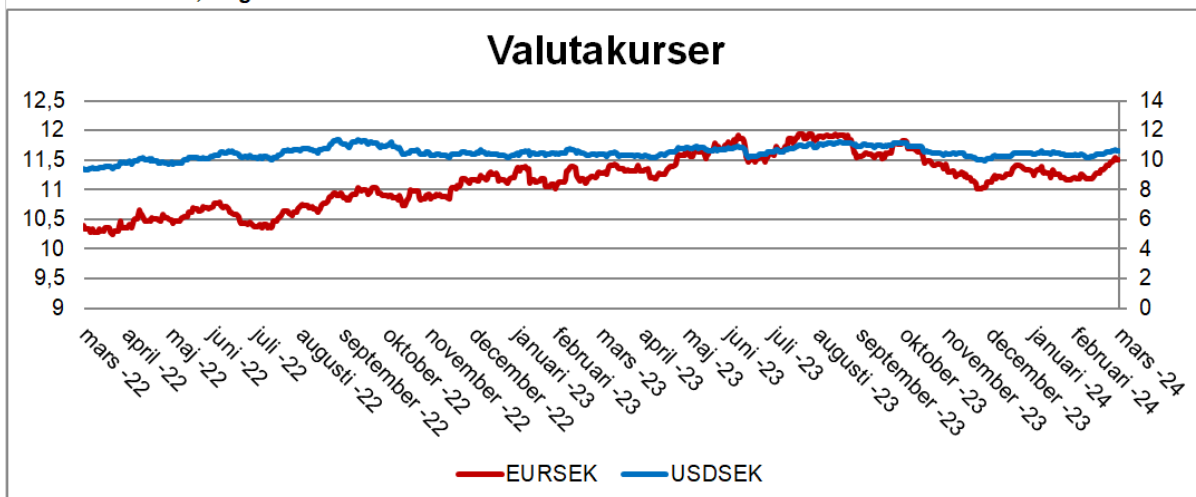
Den svenska kronan har försvagats mot både US-dollar och euro under mars. Per sista mars kostade en US-dollar 10,65 kr vilket var 2,7 procent mer än vid början av månaden och 5,8 procent mer än vid årsskiftet. En euro kostade 11,51 kr vid slutet av mars vilket var 2,7 procent mer än vid början av månaden och 3,3 procent mer än vid årsskiftet.

Börsutvecklingen under månaden har varit positiv och det breda svenska börsindexet OMXSPI har stigit med 4,5 procent exklusive utdelning och är nu upp 6,7 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex är upp 3,2 procent under mars och 8,9 procent på helåret.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

