

# Finansiell månadsrapport

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### maj 2024

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

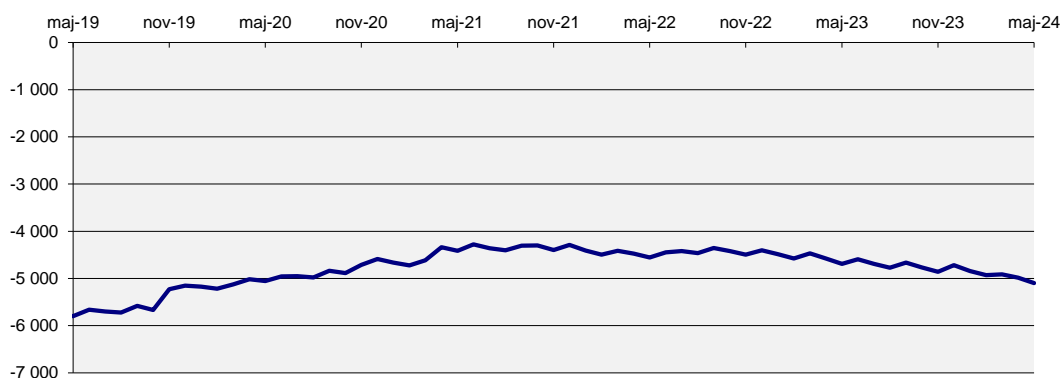
#### Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 097 mnkr. Totalt är det en ökning med 112 mnkr sedan förra månaden, 78,4% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,77%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-05-31	2024-04-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 097	4 985	6 500,0	78,4%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	5 101	4 989		

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



#### Kommunkoncernens finansiella ställning

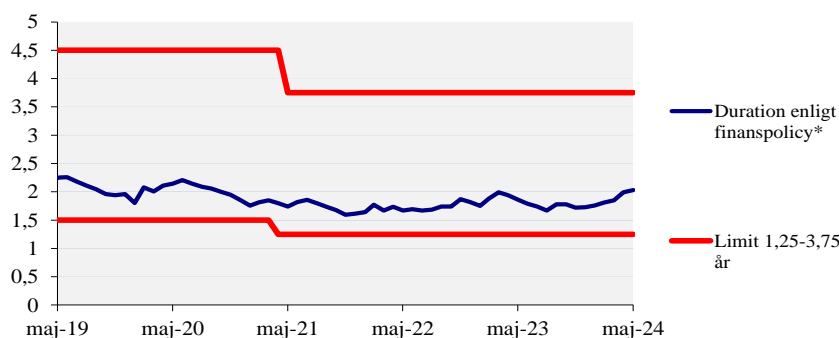
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 27 november 2023 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari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

	2024-05-31	2024-04-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	79 069	83 669	max 90 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	74 368	73 630	
Duration (år)	2,03	1,99	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	39,8%	35,8%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	16,8%	18,4%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	21 688	23 026	min 8 000

\* Finansiell månadsrapport för maj 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 juni 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 146,0 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 196,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 50,9 mnkr.

*Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning*

Månad	Utlåningsränta
jun-24	2,73
jul-24	2,87
aug-24	2,96
sep-24	2,92
okt-24	2,91
nov-24	2,88
dec-24	2,86
jan-25	2,87
feb-25	2,85
mar-25	2,84
apr-25	2,84
maj-25	2,83
jun-25	2,82
jul-25	2,95
aug-25	2,95
sep-25	2,94
okt-25	2,92
nov-25	2,91
dec-25	2,90
jan-26	2,88
feb-26	2,92
mar-26	2,96
apr-26	3,02
maj-26	3,05
jun-26	3,11
jul-26	3,09
aug-26	3,11
sep-26	3,11
okt-26	3,10
nov-26	3,10
dec-26	3,10
jan-27	3,10
feb-27	3,12
mar-27	3,11
apr-27	3,14
maj-27	3,15

## Sammanfattning

**O**ljepriset har sjunkit under maj, vilket bidragit till att oljekartellen Opec har förlängt sina produktionsbegränsningar. Under slutet av månaden låg oljepriset på cirka 80 dollar per fat, vilket är en brytpunkt för budgetbalansen för flera Opec-medlemmar.

Fed:s ledamöter förväntar sig att inflationen närmar sig målet på 2 procent på medellångsikt, men att vägen dit blir längre än vad de tidigare trott. Marknaden förväntar sig en första sänkning av räntan i september.

Den europeiska inflationen var något högre än förväntningarna under maj. Uppgången drevs framförallt av tjänstepriser.

Sveriges kommuner och regioners ekonomirapport (SKR) visar på ett fortsatt svårt ekonomiskt läge. Regionernas resultat beräknas till -16 miljarder kronor. Kommunerna gör ett sammanlagt överskott på 2 miljarder kronor, vilket är det lägsta resultatet i kommunerna på 20 år.

I konjunkturinstitutets konjunkturbarometer har hushållens konfidensindikator ökat åtta månader i rad. Barometerindikatorn minskade trots detta något i maj.

## Internationellt

**O**pec+ som består av fler länder än Opec har beslutat att fortsätta att begränsa oljeproduktionen. Priset på Nordsjöolja (Brent) har sedan april fallit från cirka 90 dollar per fat till cirka 80 dollar per fat, vilket delvis har förklarats av ett stigande globalt utbud med bland annat ökad amerikansk produktion. Det är mot den bakgrunden som beslutet om förlängd produktionsbegränsning ska ses där en prisnivå runt 80 dollar per fat beskrivs som en brytpunkt för budgetbalansen hos flera Opec-medlemmar. Dessutom förlängs även de frivilliga produktionsminskningar på drygt 2 miljoner fat per dag som skulle löpt ut i slutet av juni och börjar nu fasa ut först i slutet av 2024.

Amerikanska centralbanken Fed:s protokoll visar att ledamöterna förväntar sig att inflationen närmar sig målet på 2 procent på medellång sikt, men att vägen dit blir längre än vad de tidigare trott. Ledamöterna diskuterade även huruvida nuvarande penningpolitik är tillräckligt restriktiv för att inflationen ska fortsätta nedåt. Några av ledamöterna är beredda att höja räntan om inflationsriskerna ökar. Detta tyder på att ytterligare databesvikelser kan utlösa diskussioner om nya höjningar, men att ledamöterna för närvarande nöjer sig med att vänta och se. Sedan mötet i maj har data för såväl inflationen, arbetsmarknaden och den reala ekonomin publicerats som visar på lägre pristryck och lägre ekonomisk aktivitet, vilket borde mildra viss oro bland ledamöterna. Marknaden förväntar sig en

första sänkning i september och att den måste föregås av en viss nedgång i den månatliga inflationen samt en dämpning av sysselsättningstillväxten.

## Europa

**D**en europeiska inflationen (HICP) var 2,6 procent under maj. Utfallet var något högre än konsensusförväntningarna. Uppgången drevs framför allt av tjänstepriser, men även livsmedel, alkohol och tobak bidrog till inflationsuppgången. Inflationsstatistiken var den sista viktiga pusselbiten innan ECB:s räntemöte i början på juni där centralbanken väntas leverera en första räntesänkning. Marknadprissättningen visar för närvarande sannolikheten för en räntesänkning till 97 procent. Däremot ser inflationsutfallet ut att spä på skepsisen mot räntebanan under resten av året. Tidigare indikerade terminshandeln mot tre räntesänkningar under året vilket efter inflationsbeskedet minskade till två.

## Sverige

**S**veriges kommuner och regioners ekonomirapport (SKR) visar på ett fortsatt svårt ekonomiskt läge. Regionernas resultat beräknas till -16 miljarder kronor. Kommunerna gör ett sammanlagt överskott på 2 miljarder kronor, vilket är det lägsta resultatet i kommunerna på 20 år. Två av tre kommuner uppger att de har riktade besparingskrav på vissa verksamheter. Befolkningsförändringarna under kommande tio år får stora effekter. De flesta kommuner och regioner är vana vid att befolkningen ökar, vilket lett till snabbt ökande skatteintäkter. Befolkningsökningen har dessutom bidragit till höga rea- och

exploateringsinkomster som delfinansierat investeringar i de kommuner som växer. SCB har kommit med en ny befolkningsframskrivning som visar på en allt lägre befolkningstillväxt. Fertiliteten är nu den lägsta sedan den började mätas i Sverige 1749. Det i kombination med låg invandring gjorde att invånarantalet under 2023 minskade i 193 av 290 kommuner. SKR ser en ljusning i de ekonomiska förutsättningarna först 2025 när effekten av de lägre räntorna slår igenom och tillväxten tar fart. Det hänger till stor del ihop med minskade pensionskostnader till följd av lägre inflation, men även om resultaten i kommunerna kommer att stärkas kommer låneskulden att öka på grund av stora investeringsbehov.

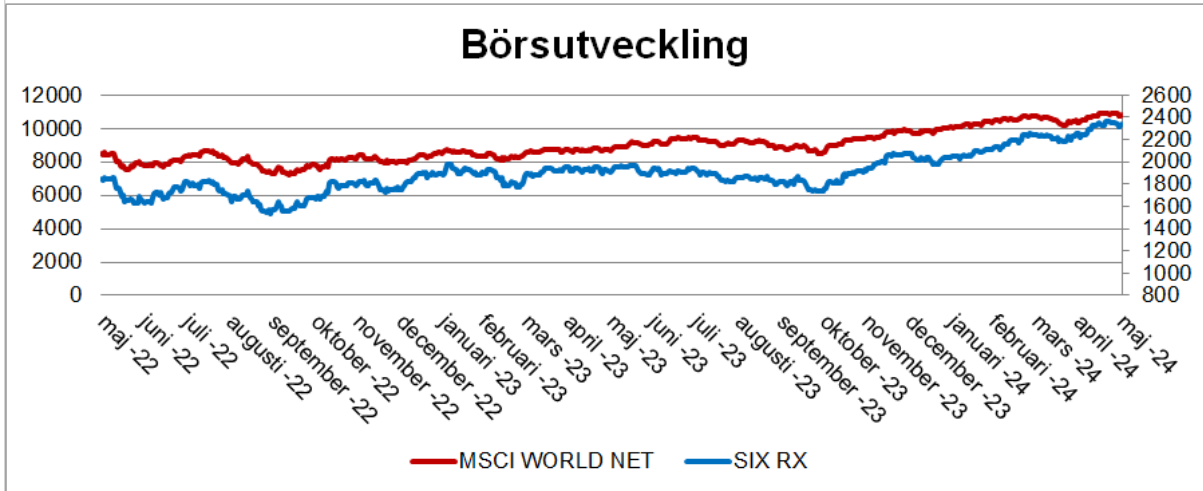
I Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer har hushållens konfidensindikator ökat åtta månader i rad och är för första gången sedan början av 2022 över 90. Barometerindikatorn minskade trots detta något i maj till 94 och pekar fortsatt på ett svagare stämningsläge än normalt i den svenska ekonomin. Det var över lag små rörelser i de olika sektorerna i näringslivet med undantag för detaljhandeln som minskade med nästan 10 enheter.

Kronan har stärkts med ca 2,9 procent mot euron under maj och 4,5 procent mot US dollarn. Sedan årsskiftet har kronan försvagats med 2,6 procent mot euron och 4,5 procent mot US-dollarn. En euro kostade 11,42 kronor och en dollar 10,53 kronor i slutet av maj.

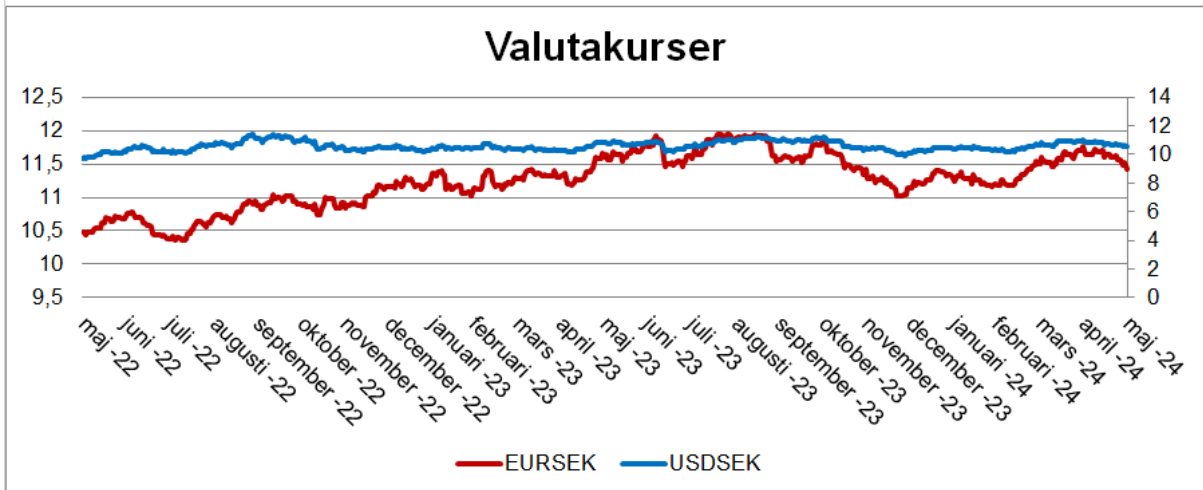
Det breda svenska börsindexet OMXSPI har stigit med 3,4 procent exklusive utdelningar och är nu upp 9,7 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex föll med 0,2 procent i maj men är upp 14,1 procent sedan årsskiftet.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

