

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

augusti 2024

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

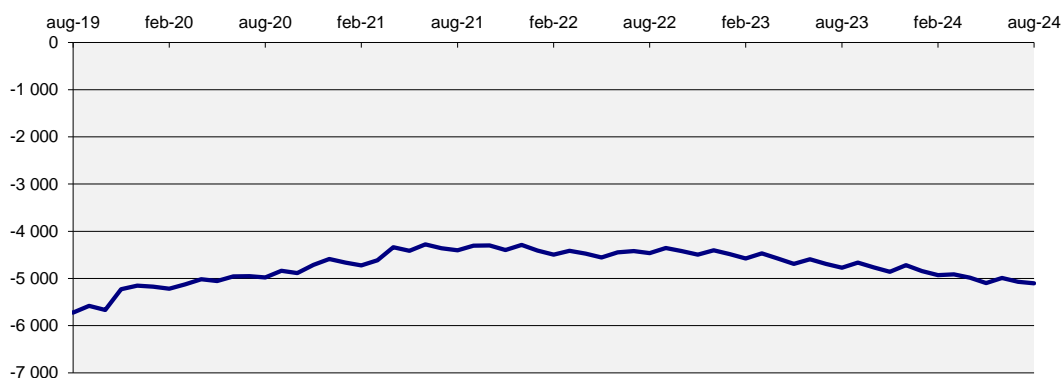
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 105 mnkr. Totalt är det en ökning med 34 mnkr sedan förra månaden, 78,5% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 3%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-08-31	2024-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 105	5 071	6 500,0	78,5%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	5 109	5 075		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

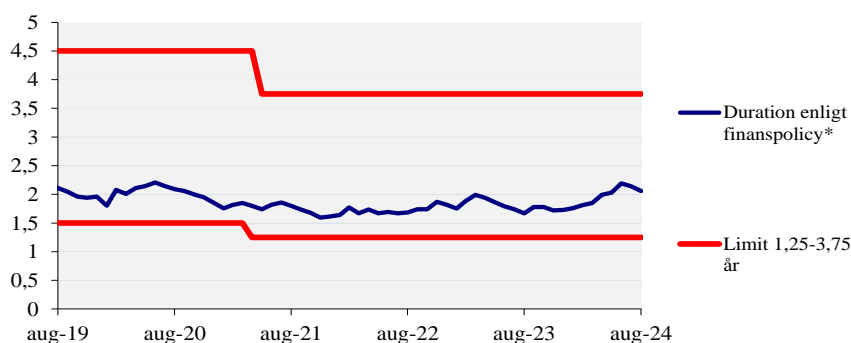
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 27 november 2023 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari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

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2024-08-31	2024-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	79 069	79 069	max 90 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	75 921	76 426	
Duration (år)	2,06	2,14	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,0%	42,3%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,3%	18,3%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	20 135	19 630	min 8 000

* *Finansiell månadsrapport för augusti 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 11 september 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

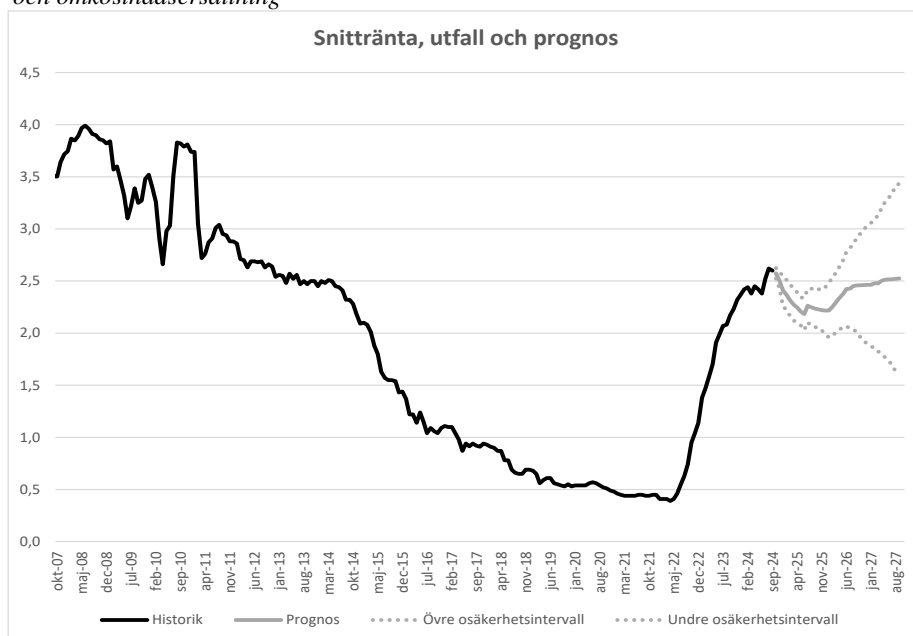


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 juli 2024 och gäller till den 31 december 2024.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,38 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 139,4 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 190,4 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 51,0 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
sep-24	2,98
okt-24	2,95
nov-24	2,88
dec-24	2,79
jan-25	2,75
feb-25	2,70
mar-25	2,65
apr-25	2,63
maj-25	2,59
jun-25	2,56
jul-25	2,64
aug-25	2,63
sep-25	2,62
okt-25	2,61
nov-25	2,60
dec-25	2,60
jan-26	2,60
feb-26	2,63
mar-26	2,67
apr-26	2,72
maj-26	2,75
jun-26	2,80
jul-26	2,81
aug-26	2,83
sep-26	2,84
okt-26	2,84
nov-26	2,84
dec-26	2,84
jan-27	2,84
feb-27	2,86
mar-27	2,86
apr-27	2,88
maj-27	2,89
jun-27	2,90
jul-27	2,90
aug-27	2,90

Sammanfattning

En aggressiv japansk centralbank och svaga arbetsmarknadsdata från USA ledde till kortvarig börspanik världen över.

FED-ordförande Jerome Powell höll tal vid den årliga centralbankskonferensen i Jackson Hole och indikerade att nedåt är vägen framåt.

Ett av världens största tech-bolag och tillika börsbolag, Nvidia, levererade en kvartalsrapport som slog förväntningarna, men bolaget tappade ändå i börsvärde.

ECB balanserar tillväxt- och inflationsrisker när nästa räntebeslut ska fattas.

Riksbanken sänkte räntan och ordförande Erik Thedéen ser fler sänkningar i korten.

Internationellt

Början av augusti var stormig på världens aktiemarknader. Månaden inleddes med ett kraftigt börsras i Japan som snabbt spred sig över världen. En svag yen tillsammans med det faktum att japanska räntor har varit relativt sett mycket låga jämfört med många andra utvecklade marknader har inneburit att investerare har kunnat, på olika sätt, låna i yen och placera i andra länder/valutor där avkastningen varit högre. I slutet av juli och början av augusti skedde dock två saker som fick den affären att se betydligt mindre attraktiv ut. Först höjde den

japanska centralbanken oväntat räntan i slutet av juli vilket stärkte yenen. Därefter, i början av augusti, kom amerikanska arbetsmarknadsdata in betydligt svagare än väntat, vilket tolkades av finansmarknadens aktörer som att recessionsrisken för den amerikanska ekonomin hade ökat och att möjligheten att den amerikanska centralbanken (FED) skulle komma att agera mer kraftfullt genom att sänka räntan tidigare och mer än vad som tidigare kommunicerats, nu var att betrakta som större. Dessa båda händelser fick de investerare som utnyttjat de låga japanska räntorna i syfte att öka sin avkastning att dra öronen åt sig och rusa mot dörren i samlad trupp, vilket utlöste börsfall av ett sällan skådat slag världen över. Den japanska börsen föll med 12,4 procent på en dag, men kaoset var kortvarigt och redan dagen efter hade den japanska börsen återhämtat delar av den tidigare nedgången. Även det breda amerikanska börsindexet S&P 500 föll med nästan 6 procent under månadens första dagar för att sedan återhämta sig och avsluta augusti på plus 2,3 procent.

I slutet av månaden höll FED-ordförande Jerome Powell ett tal vid den årliga centralbankskonferensen i Jackson Hole. Han beskrev där, utan att ge några detaljer, vad han ser som vägen framåt för FED från och med nu. Enligt Powell har inflationsriskerna nu dämpats och inflationen är åter på väg mot 2 procentsmålet. Samtidigt har den amerikanska arbetsmarknaden börjat kylas av och arbetslösheten står på 4,3 procent, vilket är en procentenhet högre än i början

av förra året. Det främsta skälet till att arbetslösheten stiger är att fler och fler kommer in på arbetsmarknaden och att företagen inte längre anställer i samma hastighet som tidigare. Tiden är inne, menade Powell, att justera penningpolitiken för att möta denna nya verklighet. Powell framhöll att takten och tidpunkten för kommande sänkningar kommer att vara databeroende, men att chanserna är goda att den amerikanska ekonomin kommer att fortsätta röra sig mot 2-procents-målet samtidigt som styrkan i arbetsmarknaden kan bibehållas.

I slutet av augusti kom ett av världens största tech-bolag, Nvidia, med sin, av marknaden efterlängtnad, kvartalsrapport. Bolaget, som bland annat producerar de chip som används i många framträdande AI-applikationer, har ett marknadsvärde runt 3 biljoner dollar och slåss med Microsoft om platsen som världens näst största bolag efter Apple sett till marknadsvärde. Värdet på Nvidias aktie har stigit med ca 3 000 procent sedan 2019 varav 150 procent bara under 2023. Trots att bolaget överträffade marknadens förväntningar och rapporterade ett förväntat resultat om över 30 miljarder dollar föll aktien med 3 procent i efterhandeln.

Europa

Inflationen i eurozonen noterades till 2,2 procent i augusti vilket var en något lägre ökningstakt jämfört med juli månads 2,6 procent. Den lägre ökningstakten tillskrivs främst en långsammare ökning i energi- och matpriser medan kärninflationen, som exkluderar dessa mer volatila priser, var relativt oförändrad. Inflationstakten i servicesektorn steg med 0,2 procent (på årsbasis) till 4,2 procent i augusti. De

spretande siffrorna vållar den europeiska centralbanken (ECB) vissa bekymmer när det kommer till det penningpolitiska vägvalet framåt. Svagare tillväxtutsikter talar för sänkningar samtidigt som ECB vill vara säkra på att inflationen de facto är på väg ned. Marknaden väntar sig en räntesänkning vid ECBs möte i mitten av september, men röster från bankens direktionsmanar till återhållsamhet.

Sverige

Riksbanken sänkte räntan från 3,75 till 3,5 procent vid sitt möte i augusti. Sänkningen var den andra för året och ackompanjerades av ett räntebesked som flaggade för två till tre ytterligare sänkningar under 2024. Riksbankschef Erik Thedéen har sedan dess uttryckt att det är mer troligt med tre ytterligare sänkningar än två under 2024. Riksbanken lämnar tre ytterligare räntebesked under återstoden av året.

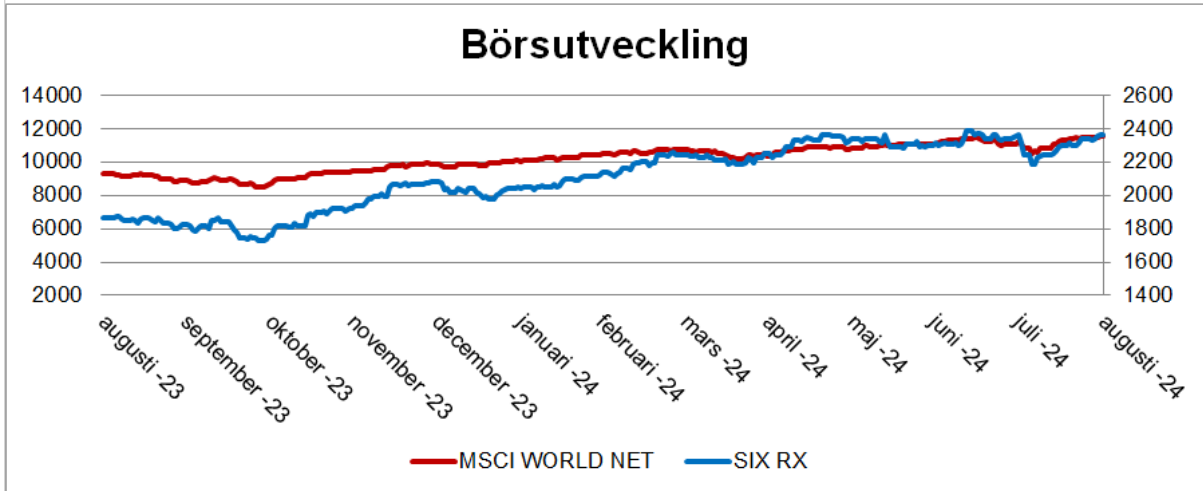
Inflationstakten mätt som KPI uppgick i juli till 2,6 procent, vilket var en oförändrad ökningstakt jämfört med månaden innan. Samtidigt steg inflationstakten mätt som KPIF (KPI med fasta räntor) från 1,3 till 1,7 procent.

Det breda svenska börsindexet OMXSPI avslutade månaden plus minus noll efter att initialt ha dragits med i den allmänna paniken. Uppgången på helåret är fortsatt ca 11 procent.

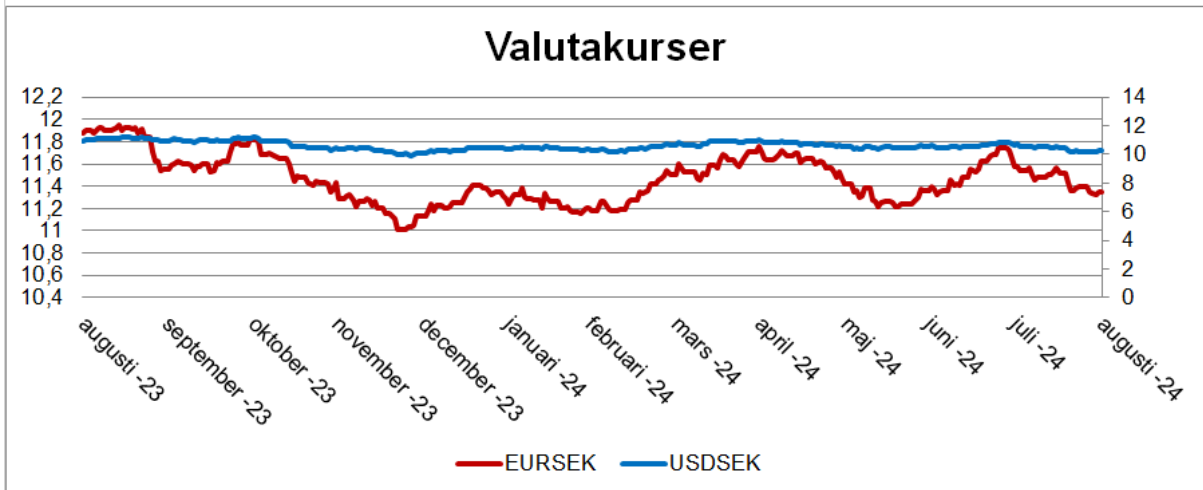
Den svenska kronan har stärkts med ca 3 procent mot US-dollar under månaden, men på helåret är US-dollar fortsatt 2 procent dyrare än i början av året. Även mot euron har kronan stärkts med ca 2 procent och har tappat ca 2 procent på helåret. En US-dollar kostade 10,28 kr vid månadsskiftet och en euro kostade 11,35 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

