

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

september 2024

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

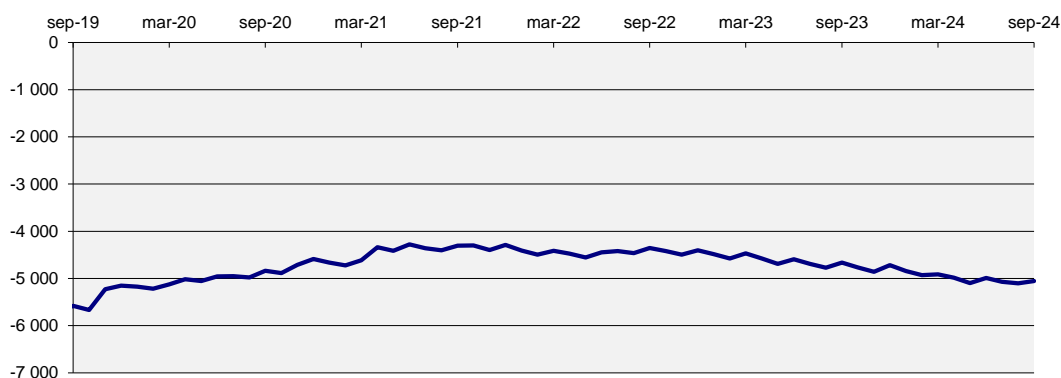
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 057 mnkr. Totalt är det en minskning med 48 mnkr sedan förra månaden, 77,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,98%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-09-30	2024-08-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 057	5 105	6 500,0	77,8%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	5 061	5 109		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

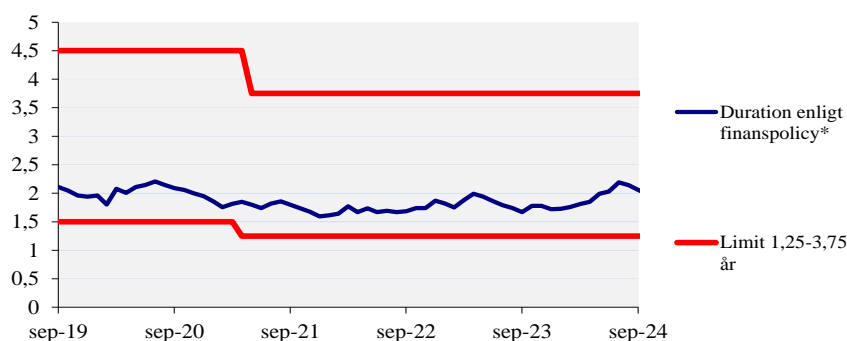
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 27 november 2023 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari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

	2024-09-30	2024-08-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	80 719	79 069	max 90 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	75 685	75 921	
Duration (år)	1,98	2,06	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	41,8%	42,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	17,9%	18,3%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	22 021	20 135	min 8 000

* Finansiell månadsrapport för september 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 30 oktober 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

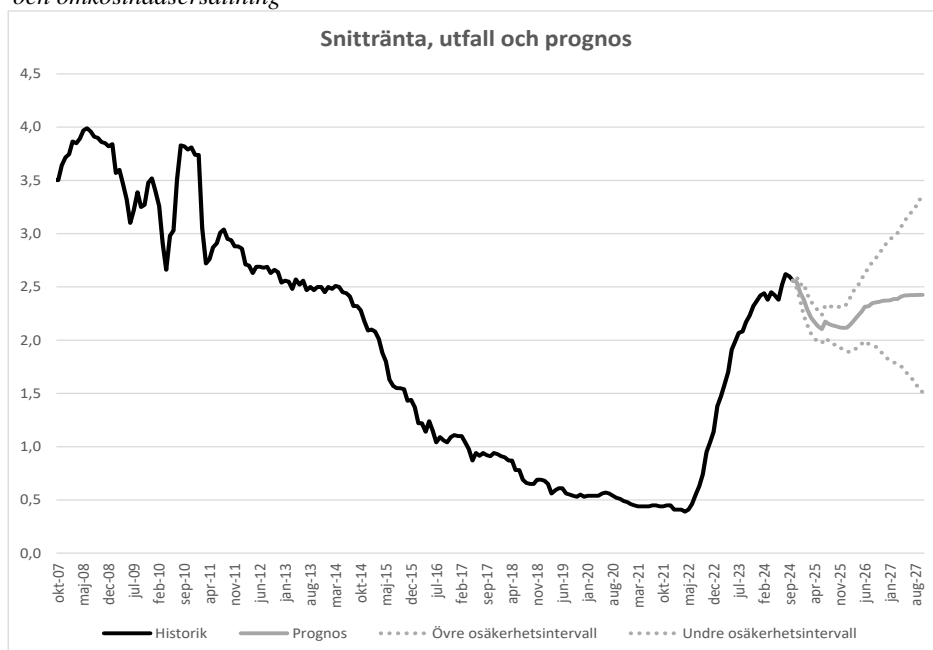


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 134,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 184,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 50,6 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
okt-24	2,94
nov-24	2,93
dec-24	2,83
jan-25	2,76
feb-25	2,67
mar-25	2,59
apr-25	2,55
maj-25	2,51
jun-25	2,48
jul-25	2,55
aug-25	2,53
sep-25	2,52
okt-25	2,51
nov-25	2,50
dec-25	2,50
jan-26	2,50
feb-26	2,53
mar-26	2,57
apr-26	2,61
maj-26	2,64
jun-26	2,69
jul-26	2,70
aug-26	2,73
sep-26	2,73
okt-26	2,74
nov-26	2,75
dec-26	2,75
jan-27	2,75
feb-27	2,77
mar-27	2,77
apr-27	2,79
maj-27	2,80
jun-27	2,80
jul-27	2,80
aug-27	2,80
sep-27	2,81

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken (FED) sänkte styrräntan och skiftar fokus mot att stötta arbetsmarknaden.

Den amerikanska arbetsmarknaden visade styrka i september vilket fick finansmarknadernas aktörer att sänka förväntningarna om större framtida räntesänkningar från FED.

Den europeiska centralbanken sänkte räntan i september och mycket tyder på att ytterligare en sänkning ligger i korten för oktobermötet.

Riksbanken sänkte styrräntan i september och mötesprotokollet indikerar att fler sänkningar kan komma innan årsskiftet.

Konjunkturinstitutets konjunkturprognos släpptes i september och visar på en mer långdragen svensk lågkonjunktur än vad tidigare prognoser indikerat.

Internationellt

Vid sitt möte i september valde den amerikanska centralbanken (FED) att sänka styrräntan med en halv procentenhet till intervallet 4,75 % - 5 %. I det pressmeddelande som medföljde räntebeskedet framhöll FED att de nu har större förtroende för att inflationstakten är på väg ned mot 2-procentsmålet och väntar sig nu två sänkningar fram till årsskiftet om totalt 0,5 procentenheter samt 1 procentenhets sänkning under 2025. Samtidigt vidhöll man att framtida beslut

rörande penningpolitiken fortsatt kommer att vara beroende av inkommande data.

De flesta analytiker tolkade FED-beskedet som att centralbanken nu har skiftat sitt fokus ifrån att försöka stävja inflationen till att ge stöd åt arbetsmarknaden. FED har två mål att beakta; hålla inflationen på två procent över tid samt att maximera sysselsättningen. Efter att ha bromsat in mer än väntat i augusti visade den amerikanska arbetsmarknaden åter styrka under september. Arbetslösheten föll till 4,1 procent (4,2 i augusti) trots oförändrat arbetskraftsdeltagande och antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn, en viktig indikator för den amerikanska arbetsmarknaden, översteg förväntningarna. 254 000 jobb skapades under månaden, vilket var klart över analytikernas genomsnittsprognos på 140 000. Stark arbetsmarknadsdata gav också upphov till stigande räntor då en ytterligare sänkning med 0,5 procentenheter från FED nu verkar allt mer osannolik. Även börserna steg på den starka dataskörden och det breda amerikanska börsindexet S&P 500 avslutade månaden med en uppgång om 2 procent.

Europa

Den europeiska centralbanken, ECB valde att sänka sin styrränta med 0,25 procentenheter vid sitt möte i början av september och nu riktas blickarna mot centralbankens oktobermöte. Den europeiska inflationstakten noterades till 1,8 procent i september, vilket var en

nedgång jämfört med månaden innan (2,2 procent) och lägre än förväntningarna på 1,9 procent. Ett uttalande från ECB-rådsledamot Martins Kazaks under månaden ger stöd åt en trolig sänkning i oktober. Så länge ekonomiska data fortsätter att komma in i enlighet med förväntningarna är en gradvis justering av styrräntan (tolkas som 0,25 procentenheter i taget) den lämpligaste vägen framåt enligt Kazak.

EU har fattat beslut om att införa tullar på import av kinesiska elbilar då man anser att den kinesiska statens stöd till elbilstillverkare ger de kinesiska företagen en allt för stor konkurrensfördel jämfört med sina europeiska konkurrenter. Tullarna kan komma att uppgå till så mycket som 45 procent och riskerar enligt kritiker att starta ett handelskrig mellan EU och Kina. Tyskland vars bilindustri är beroende av exporten till Kina röstade emot förslaget medan Sverige la ned sin röst.

Sverige

I slutet av september sänkte Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter till 3,25 procent. Av det protokoll som publicerades efter mötet framgick att riksbankschef Erik Thedéen ställde sig bakom beslutet och att han gav sitt stöd åt en fortsatt gradvis, men snabb, väg mot lägre räntor. Han uteslöt heller inte möjligheten att Riksbanken kan komma att göra en så kallad ”dubbelsänkning”, d.v.s. sänka räntan med 0,5 procentenheter vid något av årets två återstående möten (november/december).

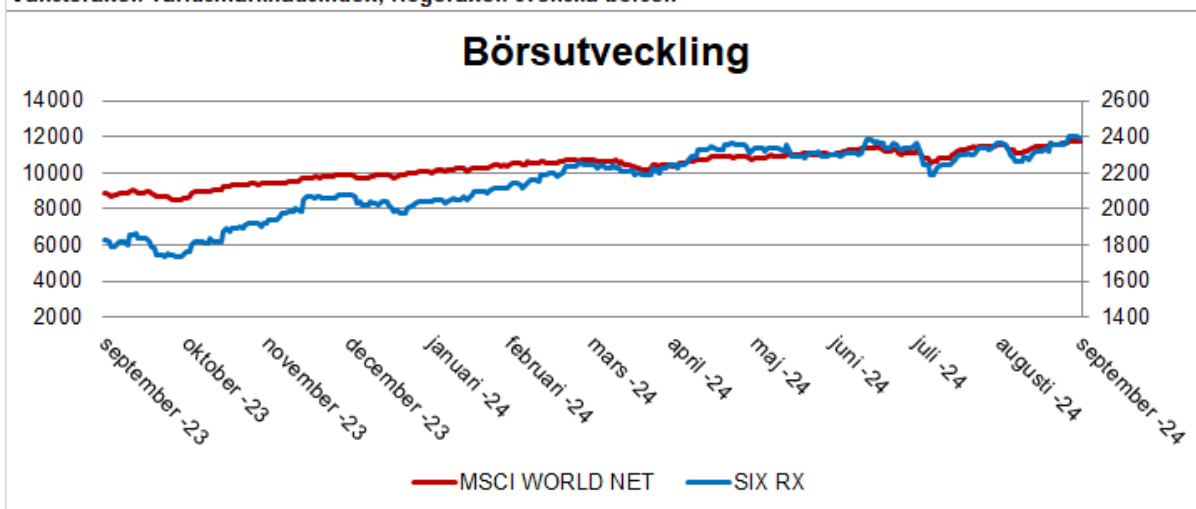
September var den första månaden för vilken Statistiska centralbyrån (SCB) redovisade sitt snabb-estimat för inflationen. Måttet är mindre detaljerat och

syftet är att ge en så rättvisande förhandsvisning som möjligt av inflationstakten innan det officiella måttet släpps någon vecka senare. Snabbestimat för inflationen av denna typ har redovisats länge bl.a. av Eurostat (Europa) och Bureau of labor statistics (USA), och nu alltså även av SCB. Estimatet visade på en inflationstakt om 1,6 procent mätt som KPI, och 1,1 procent mätt som KPIF. Estimaten var i linje med förväntningarna

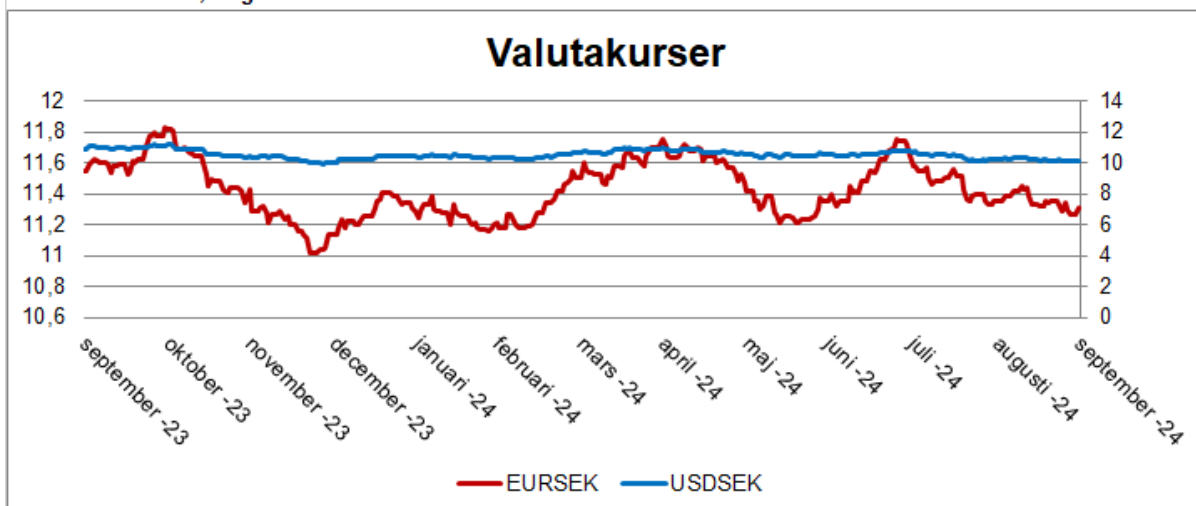
I september släppte Konjunkturinstitutet sin syn på det svenska konjunkturläget. Sammanfattningsvis prognosticerar Konjunkturinstitutet en mer utdragen svensk lågkonjunktur i kölvattnet av hög inflation och höga räntor än vad som tidigare förutspåts. På sikt kommer dock dessa faktorer att klinga av och konsumtionen väntas åter att öka i slutet av året. I takt med att räntorna faller, väntar sig konjunkturinstitutet att även investeringstakten ökar under 2025. BNP tillväxten för 2024 väntas stanna på 0,7 procent för att därefter gradvis stiga mot 3 procent under 2026. Arbetslösheten väntas falla från 8,4 procent 2024 till 7,3 procent 2028 och inflationen (mätt som KPIF) väntas successivt falla för att sedan nå Riksbankens mål om 2 procent 2027.

Det breda svenska börsindexet OMXSPI avslutade på plus 1,3 procent och utvecklingen sedan årsskiftet är fortsatt positiv (upp ca 12,5 procent). Den svenska kronan har stärkts med ca 1,1 procent mot US-dollar under månaden, och på helåret är US-dollar fortsatt ca 1 procent dyrare än i början av året. Även mot euron har kronan stärkts under månaden, men med ca 0,3 procent. På helåret har kronan dock tappat ca 1,6 procent på. En US-dollar kostade 10,16kr vid månadsskiftet och en euro kostade 11,31kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

