

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

november 2024

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

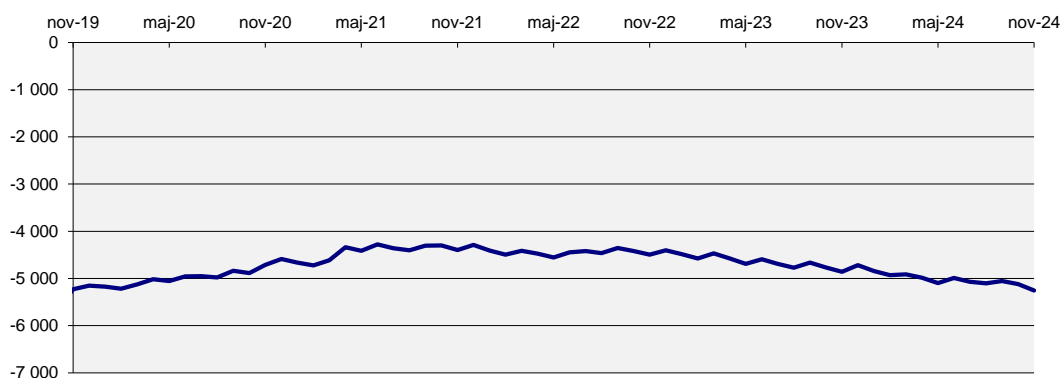
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 254 mnkr. Totalt är det en ökning med 137 mnkr sedan förra månaden, 80,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,86%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-11-30	2024-10-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 254	5 117	6 500,0	80,8%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	5 258	5 121		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

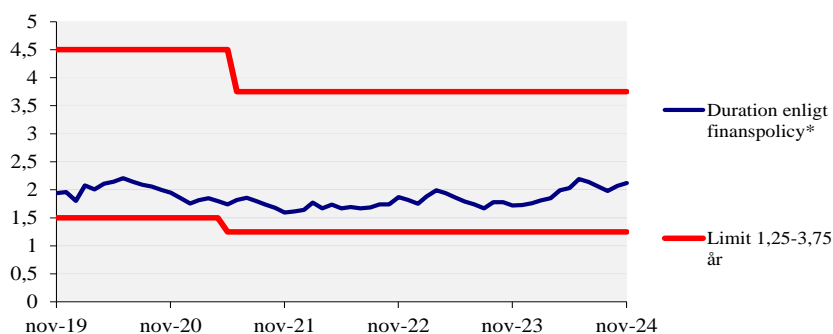
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 17 januari 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från och med beslutsdatum till dess att uppdaterad bilaga A fastställs (se kommunstyrelse den 18 december 2024).

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2024-11-30	2024-10-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	83 469	83 719	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	77 198	76 268	
Duration (år)	2,12	2,07	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	37,7%	38,3%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	15,9%	17,3%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	23 258	21 438	min 8 000

* *Finansiell månadsrapport för november 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 december 2024. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

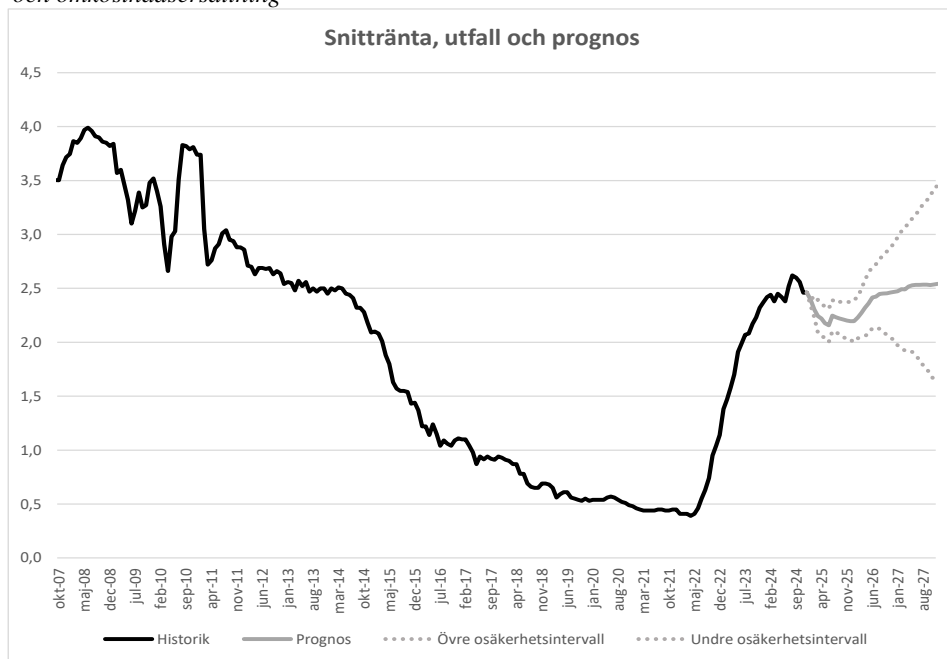


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 138,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 190,8 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 52,6 mnkr.

Tabell 3: Rätteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
dec-24	2,78
jan-25	2,78
feb-25	2,68
mar-25	2,62
apr-25	2,60
maj-25	2,56
jun-25	2,54
jul-25	2,63
aug-25	2,61
sep-25	2,60
okt-25	2,59
nov-25	2,58
dec-25	2,58
jan-26	2,58
feb-26	2,61
mar-26	2,65
apr-26	2,70
maj-26	2,74
jun-26	2,80
jul-26	2,80
aug-26	2,83
sep-26	2,83
okt-26	2,83
nov-26	2,84
dec-26	2,85
jan-27	2,85
feb-27	2,87
mar-27	2,87
apr-27	2,90
maj-27	2,91
jun-27	2,91
jul-27	2,91
aug-27	2,91
sep-27	2,91
okt-27	2,91
nov-27	2,92

Sammanfattning

Räntor ned och fler sänkningar från centralbanker.

Riksbanken sänkte räntan med 0,5 procentenheter och flaggade för fortsatta sänkningar.

Osäkert politiskt läge i Tyskland och Frankrike, som medfört stigande statsräntor.

Osäkert i USA om framtida politiken med tullar, budgetunderskott och skatter i fokus.

Internationellt

Trump och republikanernas valseger har satt sin prägel på valuta- och räntemarknaderna. Direkt efter valet steg långräntor tämligen kraftigt och dollarn stärktes mot samtliga valutor, så även kronan. I takt med att marknaden har smält valresultatet så har långräntorna fallit tillbaka, men dollarns styrka kvarstår. Utnämningen av Scott Besset som USA:s kommande finansminister som har en lång erfarenhet av kapitalmarknaden, ses i sammanhanget som ett tryggt val, vilket tog ned förväntningarna om framtida ränteuppgångar.

En politisk kris har brutit ut i det stora exportlandet Sydkorea, vilken i skrivande stund ser ut att få en ordnad lösning. Förutom lokala börser och valutamarknaden ser den politiska krisen ut att få en begränsad inverkan på marknaden.

Elpriser påverkas av stigande naturgaspriser där en kombination av hög efterfrågan och osäkert utbud drivit upp terminspriser.

Även om viss möjlig nedtrappning av konflikten i mellanöstern kan skönjas kvarstår oro för spridningseffekter till olje- och gas producerande länder så påverkar även dessa risker, tillsammans med det pågående kriget i Ukraina, gaspriser negativt.

Europa

Den pågående politiska krisen i Tyskland har fått sällskap av en regeringskris i Frankrike, vilket för första gången på mycket lång tid gjort att franska statspapper handlar i paritet med t ex Grekland. Den politiska osäkerheten tillsammans med svag tillväxt i EU har gjort att Euron har tappat mot den amerikanska dollarn. Räntemarknaden handlar nu statspapper på en rekordlåg skillnad mot andra upplevt säkra papper som starka banker eller institutioner.

Politisk osäkerhet och rädsla för stora kommande underskott driver statspappersräntor uppåt samtidigt som marknadsräntorna för övriga låntagare sjunker. Detta tillsammans med en svagare valuta, hot om strejker och en sidledes börsutveckling ökar intrycket av en tudelad världsekonomi där USA tuffar på och

Eurozonen hamnar efter vad det gäller tillväxt och vinstutveckling. Samtidigt finns en underliggande oro för att inflationen inte kommer ned i önskvärd takt och de höga löneökningarna jämfört med tillväxt kan skapa inflationstryck framöver. November månads inflation kom in på 2,3 % för Euroområdet, en uppgång från 2,0 % i oktober, men något under marknadens förväntningar. ECB förväntas sänka sin ränta med ytterligare 0,25 % enheter på sitt möte i december, med viss möjlighet för en sänkning med 0,5 %.

Sverige

Riksbanken har utrett och uppskattat en långsiktig neutral ränta för Sverige där den neutrala styrräntan bedöms som mellan 1,5 och 3,0 %. Den nya bedömningen ersätter en bedömning från 2017 där den neutrala räntan sattes till mellan 2 och 4 %.

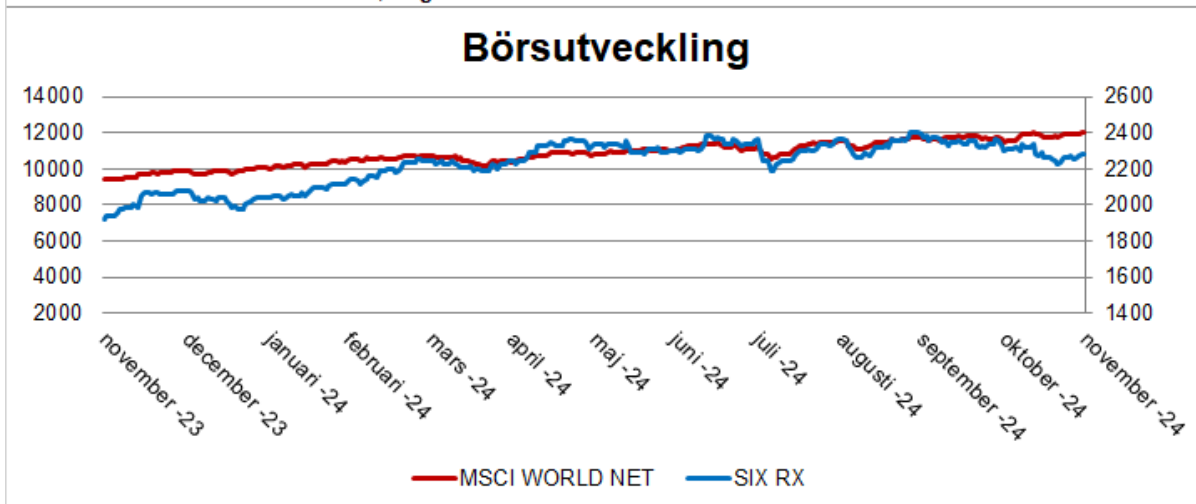
Detta ska inte ses som en utfästelse eller ett intervall utan snarare en bedömning om att räntan, utan att vara åtstramande eller stimulerande. Riksbanken har i sin senaste penningpolitiska rapport en räntebotten på 2,25 %.

Räntemarknaden har å sin sida en helt annan uppfattning om hur mycket räntan kan sänkas, där marknaden ser en räntebotten på 1,5 % under början av 2025. Noterbart är att affärsbankerna har en betydligt högre inflationsnivå än riksbanken i sina prognoser där inflationen ex energi och ex räntor väntas stiga framöver. Novembersiffran för Svensk inflation kom in på 1,9 % (KPIF) i linje med marknadens förväntningar och en uppgång från föregående notering på 1,5 %. Inflationen framöver väntas påverkas av högre än förväntade energipriser och en svagare krona.

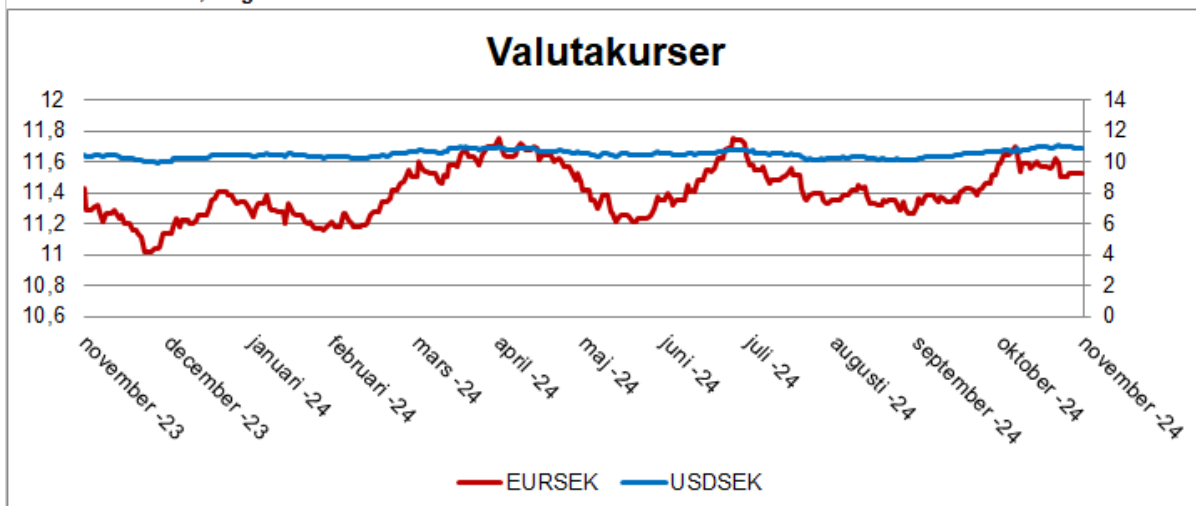
Kronan har under november tappat kraftigt mot framförallt USD och drabbats som vanligt av ökad politisk och ekonomisk osäkerhet.

Svensk BNP visade en tillväxt på 0,7 % jmf med förra året, vilket var starkare än väntat och den svaga privat konsumtionen rapporterad av SCB visar också en återhämtning om än från låga nivåer. Stockholmsbörsen har under november varit i princip oförändrad.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

