

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

december 2024

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

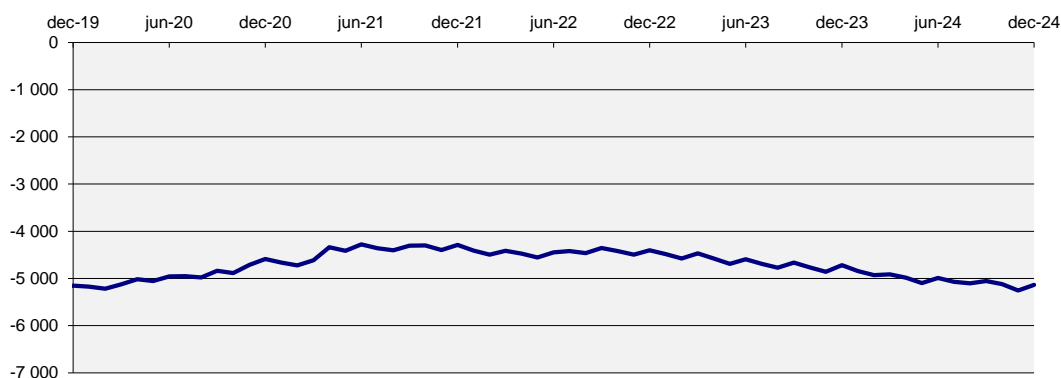
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 134 mnkr. Totalt är det en minskning med 120 mnkr sedan förra månaden, 79,0% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,78%. Stadens borgensåtagande var 4 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2024-12-31	2024-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 134	5 254	6 500,0	79,0%
Borgensåtagande	4	4		
Totalt	5 138	5 258		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

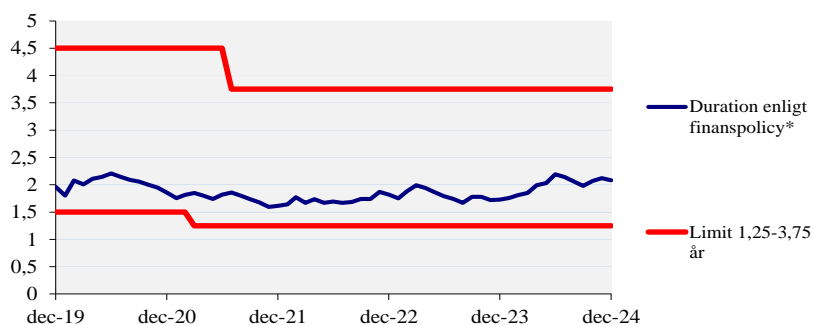
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2024-12-31	2024-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	83 469	83 469	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	77 873	77 198	
Duration (år)	2,08	2,12	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	40,8%	37,7%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	19,4%	15,9%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	22 583	23 258	min 10 000

* *Finansiell månadsrapport för december 2024 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 29 januari 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

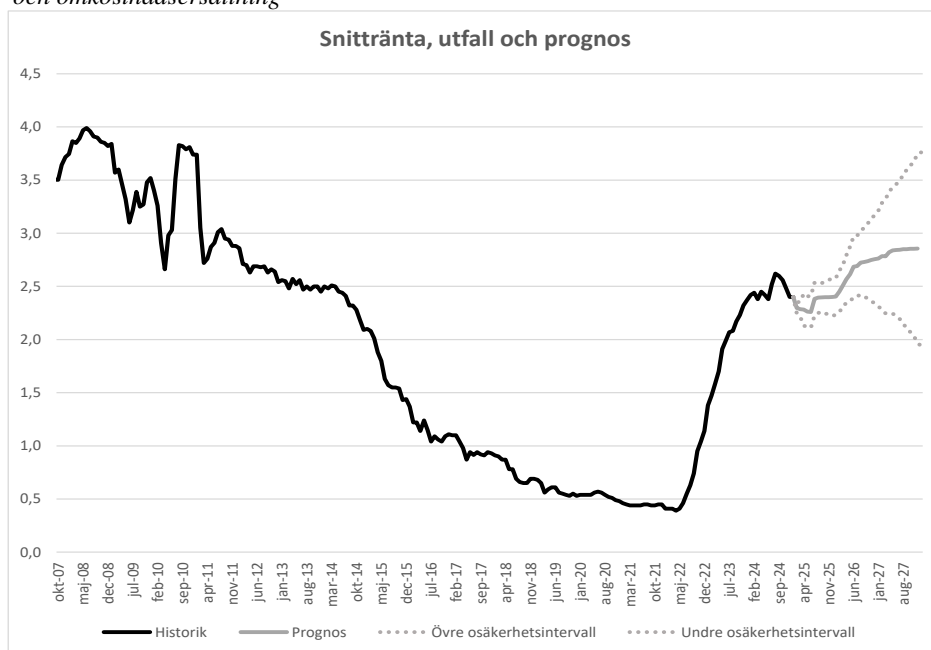


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 gäller från 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 140,0 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 191,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 51,3 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jan-25	2,78
feb-25	2,68
mar-25	2,67
apr-25	2,66
maj-25	2,64
jun-25	2,64
jul-25	2,76
aug-25	2,77
sep-25	2,78
okt-25	2,78
nov-25	2,78
dec-25	2,78
jan-26	2,79
feb-26	2,83
mar-26	2,89
apr-26	2,95
maj-26	3,00
jun-26	3,07
jul-26	3,07
aug-26	3,10
sep-26	3,11
okt-26	3,12
nov-26	3,13
dec-26	3,14
jan-27	3,14
feb-27	3,16
mar-27	3,16
apr-27	3,20
maj-27	3,22
jun-27	3,22
jul-27	3,22
aug-27	3,23
sep-27	3,23
okt-27	3,23
nov-27	3,23
dec-27	3,24

Sammanfattning

Långräntor stiger globalt efter förväntade färre räntesänkningar.

Riksbanken flaggar för en till två räntesänkningar under 2025.

Euroinflationen bedarrar, men den politiska osäkerheten kvarstår.

Arbetsmarknaden i USA fortsätter att utvecklas starkt och marknaden är osäker på vad Trumps och republikanernas styre för med sig.

Internationellt

Långräntor har stigit globalt under december och början på januari på grund av en överraskande stark konjunkturbild i framförallt USA. Sen början på december har 10-åriga räntan stigit med 0,65 procentenheter. Detta på grund av en osäkerhet om framförallt hur Federal reserve kommer att agera när arbetsmarknaden i USA går starkt och inflationen visar tecken på att bita sig fast. Ett stigande oljepris i spåren av ytterligare sanktioner mot rysk oljeexport spår fortsatt på riskerna för att inflationen inte ska gå ned till målet.

Vidare har osäkerheten på de eventuella tullarna och en expansiv finanspolitik i framförallt USA och dess konsekvenser gjort att marknaden bedömer marknadsläget som mer osäkert än tidigare, vilket gör att kompensationen för

att låna ut pengar över längre tid i jämförelse med kortare löptider har stigit. Detta innebär i sin tur att den så kallade räntekurvan brantar, där marknaden fortsatt prisar in sänkningar från ECB och riksbanken samtidigt som långräntorna går upp. Detta kallas för en bantning och brukar innebära att man närmar sig slutet på sänkingscykeln. Den amerikanska dollarn stärks mot i princip alla valutor och börserna har börjat året svagt.

De ekonomiska konsekvenserna av bränderna runt och i Los Angeles är fortsatt mycket svårbedömda, men eftersom skadorna ska ersättas antingen försäkringsbolag eller stat så finns risken för att långräntorna stiger när värdepapper säljs/ges ut. Fed sänkte räntan i december med 25 bp, vilket marknaden tror upprepas en gång till under 2025, det vill säga färre sänkningar än marknaden tidigare trott.

Europa

Den politiska osäkerheten i Europa med nyval i februari i Tyskland och en ny minoritetsregering i Frankrike fortsätter att skapa osäkerhet om den ekonomiska utvecklingen. Euron har under perioden tappat mot USD och marknaden prissätter fortsatta sänkningar från ECB, där slutpunkten på räntesänkingscykeln skattas till mellan 2-2,25 %.

Samtidigt väntas tillväxten i euroområdet vara betydligt lägre än i USA, men

inflationens problematiken uppfattas av marknaden som mer övergående. Frankrike står inför budgetnedskärningar och Eurozonen står inför utmaningar med ökande skuldsättning och svag produktivitetstillväxt. Euroinflationen för november uppgick till 2,2 %, en nedgång från föregående notering på 2,3 % och förväntat utfall på 2,4 %.

Sverige

Riksbanken guidade i sitt sista möte för året om en ytterligare sänkning under 2025, något som marknaden inte riktigt har tagit till sig. Marknaden tror istället på att det kommer ned till någonstans mellan 2-2,25 % under 2025 (det vill säga mellan 1 och 2 sänkningar). Kronan har under november och december tappat vidare mot framförallt USD, där vi i skrivande stund (den 13 januari) skriver kursen till 11:28, vilket är den lägsta kronkursen mot USD på tre år. Orsakerna till detta är dels en politiskt osäker värld, förväntade större ränteskillnader mot framförallt USA och förväntningar om en sämre tillväxt i Sverige jämfört med andra ekonomier. Riksbanken sänkte dock under december sin styrränta med en kvarts procentenhet, möjligen för sista gången på länge.

Svenskt estimat för BNP kom under december in överraskande högt med 0,7 % i ökningstakt sen föregående år, men siffrorna är preliminära. Samtidigt så visar framförallt exportindustrins inköpschefer en god orderingång. Korträntorna hålls ned på marknaden förväntningar om

räntesänkningar i närtid samtidigt som långräntorna drivs upp av högre räntor på sikt i framförallt USA.

Börsen har visat en svag avslutning under december och börjat året svagt uppåt.

Riksbanken fick till slut indikationer på att inflationen är på väg att släppa sitt grepp om ekonomin då den första siffran under förväntat kom in för december.

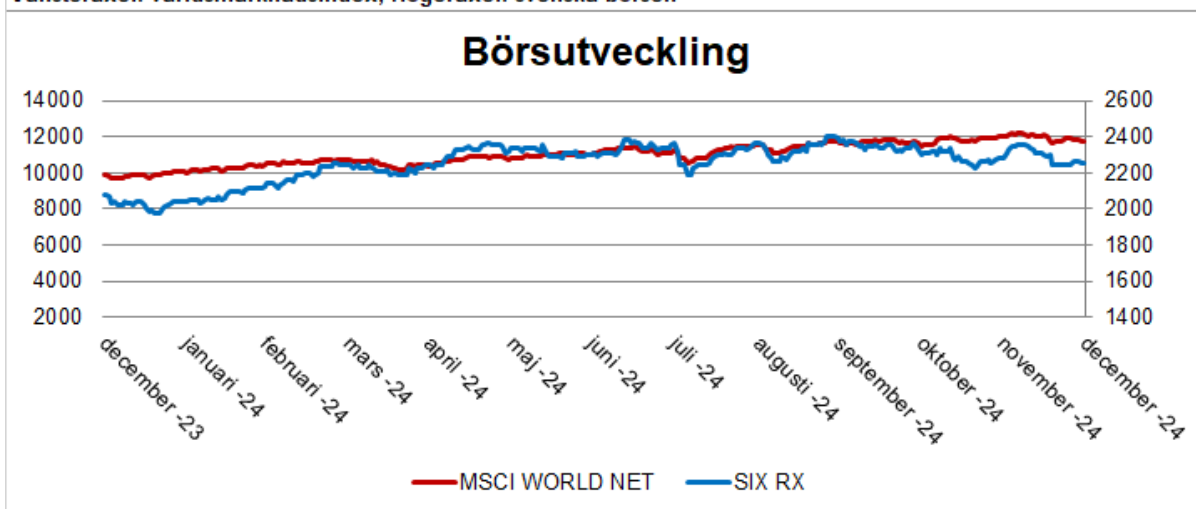
Snabbestimatet för KPI visade en nedgång från 1,9 % till 1,5 % under december.

Samtidigt som kronförsvagningen och de högre energi och oljepriset hotar inflationsnedgången på lite sikt. I Sverige, precis som i EU förväntas styrräntan nå en botten på mellan 2-2,25 % mot mitten på 2025. Därefter förväntas reporäntan stiga igen något för att landa långsiktigt på 2,25-2,5 %.

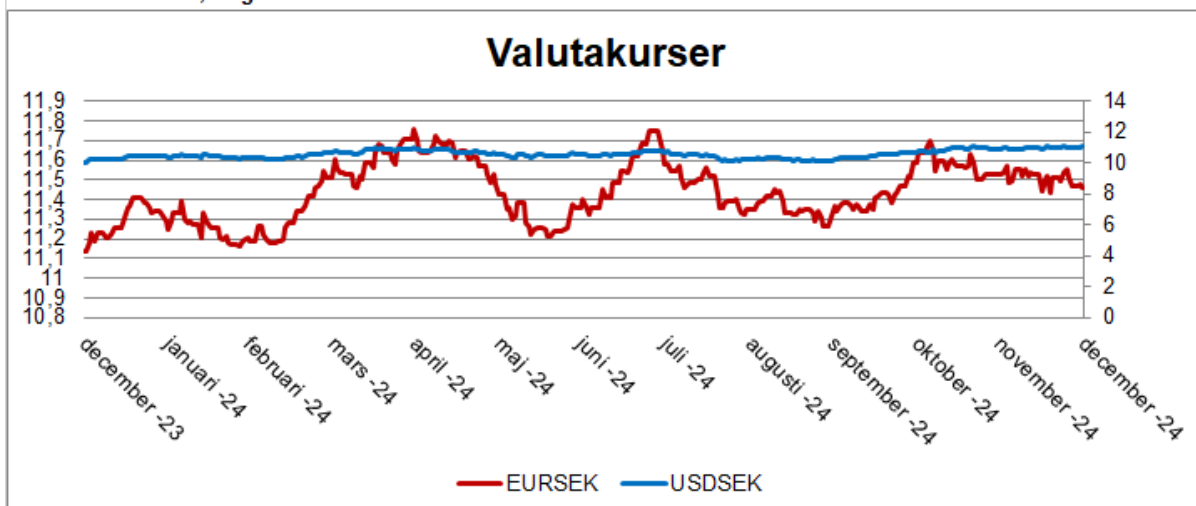
Det breda svenska börsindexet OMXSPI (exkl. utdelning) under december visade en nedgång på ungefär 0,6 procent och utvecklingen sedan på helåret blev 5,98 procent.

Den svenska kronan har tappat 1,58 procent mot US-dollar under månaden, och på helåret är US-dollar fortsatt ca 4 % procent dyrare än i början av året. Mot euron har kronan stärkts med 0,6 % under månaden. På helåret har kronan tappat något, cirka en halv procent på Euron. En US-dollar kostade 11,07 vid månadskiftet och en euro kostade 11,46 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

