

Handläggare
Peter Kvarnhem, 08-50829390

Till
Koncernstyrelsen

Finansiell månadsrapport per 30 september 2025

Koncernledningens förslag till beslut

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

Sammanfattning

Bolagens samlade nettoskuld uppgår till 95 917 miljoner kronor (mnkr) per 30 september 2025, vilket är en minskning med 507 mnkr sedan 31 augusti 2025 (föregående rapportdatum) och en ökning med 2 951 mnkr sedan årsskiftet. Skuldökning noteras framförallt för Stockholm Vatten och Avfall AB om totalt 483 mnkr respektive 2 642 mnkr under motsvarande period.

Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden estimeras att bli ca 2 656 mnkr. En procentenhets räntepåslag skulle ge en räntekostnad om ca 3 615 mnkr.

Kommunkoncernen Stockholms stads externa bruttoupplåning uppgick samtidigt per 30 september 2025 till 85 256 mnkr, vilket är oförändrat sedan föregående rapportdatum och en ökning med 1 787 mnkr sedan årsskiftet. Finansiella placeringar (exklusive särskilda beslut i kommunfullmäktige) uppgick vid detta månadsskifte till totalt 6 394 mnkr främst i syfte att möta kommande skuldförfall och lånebehov. Extern nettoupplåning (bruttoskuld minus placeringar) uppgick därmed till 78 850 mnkr per rapportdatum.

Riskkontroll konstaterar att det inte föreligger några avvikelser från fastställda finansiella ramar och risklimiter under perioden sedan föregående rapport fram till den 30 september 2025.

Bakgrund

Styrdokumentet *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, dvs. Stockholms stad, Stockholms Stadshus AB (Stadshus) och dess helägda bolag samt stadens övriga helägda bolag för rapportperioden. *Finanspolicy Stockholms Stadshus AB* är underordnad *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad*. Stockholms Stadshus AB koncernens (bolagskoncernen) lån och placeringar är därmed samlade i det gemensamma koncernkontosystemet för kommunkoncernen Stockholms stad. För bolagen i

bolagskoncernen innebär detta exempelvis att ränterisken (durationen) är densamma som risken i kommunkoncernens portfölj. Internbanken tillhandahåller den upplåning och placering som behövs för bolagen. Det finns en funktion för riskkontroll som löpande ska följa upp risk enligt finanspolicy.

Ärendets beredning

Finansenheten inom finansavdelningen på stadsledningskontoret (internbanken) bearbetar och analyserar löpande koncernbolagens finansiella situation. Detta görs på koncernledningens uppdrag.

Ärendet

Internbanken vid finansavdelningen hanterar all upplåning för kommunkoncernen d.v.s. staden och bolagskoncernen samlat, vilket ger kostnadseffektivitet och god riskkontroll. Kommunkoncernens externa bruttoupplåning uppgick per 30 september 2025 till 85 256 mnkr, vilket är oförändrat sedan 31 augusti 2025 (föregående rapport) och en ökning med 1 787 mnkr sedan årsskiftet. Ramen för extern bruttoupplåning uppgår till 110 000 mnkr i enlighet med finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad.

Finansiella placeringar på bankkonto uppgick till 6 394 mnkr och syftar till att möta kommande skuldförfall och lånebehov enligt internbankens prognoser. Omvärldsläget har ökat risken för olika former av störningar i det finansiella systemet enligt Finansinspektionen och aktörer behöver ha finansiell motståndskraft. Extern nettoupplåning (bruttoskuld minus placeringar) uppgick därmed till 78 850 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 135 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 977 mnkr sedan årsskiftet.

Duration avser genomsnittlig räntebindningstid för den externa skuldportföljen. Durationen för bolagskoncernen (som är densamma som för kommunkoncernen) uppgick till 1,99 år per rapportdatum.

För mer information om kommunkoncernens upplåning se ärendet *Finansiell månadsrapport för kommunkoncernen Stockholms stad 2025* (Dnr KS 2025/201 tillgänglig via Meetings Plus) som månadsvis redovisar kommunkoncernens finansiella ställning och limiter, såsom total extern skuld och nettoskuld, duration och kreditrisk och beslutas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Varje bolags ram inom bolagskoncernen fastställs årligen utifrån respektive bolags investeringsbudget och finansieringsplan. Bolagsramar för upplåning från Stockholms stad och Stadshus uppgår för närvarande till totalt 122 300 mnkr i enlighet med gällande finanspolicy. Limitnyttjandet uppgår per rapportdatum till 84,6 procent. Bolagens nettoskuld uppgick per rapportdatum till 95 917 mnkr, vilket är en minskning med 507 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 2 951 mnkr sedan årsskiftet. Respektive bolags limitförändring och nyttjande framgår i tabell 1.

Den totala bruttoskulden för bolagskoncernen uppgick till 103 454 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 504 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 3 089 mnkr sedan årsskiftet. Under september har flertalet bolag skuldminskningar. Exempelvis Skolfastigheter i Stockholm (-601 mnkr), vilket främst

härör kvartalsvis inkommande hyror. Bolaget Stockholm Vatten och Avfall står för den största skuldökningen om 483 mnkr respektive 2 642 mnkr under motsvarande period.

Stockholms Stadshus AB:s finansiella tillgångar uppgick till 6 603 mnkr per rapportdatum, vilket är en ökning med 15 mnkr sedan föregående rapport. Rapporten *Finansiell månadsrapport för Stockholms Stadshus AB*, se bilaga 1, innehåller information om moderbolaget Stockholms Stadshus AB avseende finansiella nettotillgångar och ränteprognos **för koncernkontot**. De övriga bolagen hade tillgångar som uppgick till totalt 935 mnkr, vilket är en minskning med 12 mnkr sedan föregående rapport.

Totala pensionsutfästelser för bolagen uppgick till oförändrat totalt 53 mnkr per rapportdatum. Borgensåtaganden för bolagen ska redovisas separat och inte ingå i respektive bolags limit.

Tabell 1. Bolagskoncernens utlåning respektive inlåning fördelat per bolag (mnkr)

Bolag (mnkr)	Utlåning 2025-09-30	Utlåning 2025-08-31	Utlåning 2024-12-31	Limit *) 2025-09-30	Nyttjät 2025-09-30	Borgen **) 2025-09-30
AB Familjebostäder	9 451	9 532	9 607	10 600	89,2%	3,2
AB Stockholmshem	14 047	14 090	13 615	15 500	90,6%	0,0
AB Stokab	775	874	637	1 400	55,4%	2,6
AB Svenska Bostäder	12 251	12 390	12 748	13 900	88,1%	1,1
Kulturhuset Stadsteatern ***	0	0	0	300	0,0%	0,0
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	5 435	5 569	5 134	6 500	83,6%	4,8
Mässfastigheter i Stockholm AB	495	505	466	700	70,7%	0,0
S:t Erik Markutveckling AB	2 259	2 206	1 859	3 800	59,5%	0,9
Skolfastigheter i Stockholm AB	17 073	17 674	17 172	22 500	75,9%	4,1
Stockholm Business Region AB	0	0	0	0		7,1
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ***	2 905	2 918	2 880	3 300	88,0%	1,7
Stockholm Vatten och Avfall AB	33 241	32 758	30 599	37 000	89,8%	3,6
Stockholms Hamn AB	3 958	3 948	4 140	4 800	82,5%	7,7
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	0	0	0	0		3,8
Stockholms Stads Parkerings AB	1 564	1 494	1 508	2 000	78,2%	5,4
Stockholms Stadshus AB	0	0	0	0		6,8
Totalt för bolagen	103 454	103 958	100 366	122 300	84,6%	53

Bolag (mnkr)	Inlåning 2025-09-30	Inlåning 2025-08-31	Inlåning 2024-12-31
Kulturhuset Stadsteatern	205	215	83
Stockholms Stadshus AB ****	6 603	6 588	6 684
St Erik Försäkrings AB	469	467	447
Stockholms Business Region AB	107	111	52
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	153	154	134
Totalt för bolagen	7 537	7 534	7 400

*) Avser ramar för utlåning till stadens bolag enligt kommunstyrelsens ekonomiutskott samt koncernstyrelsen.

**) Borgen ska enligt finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad inte ingå i respektive bolags limit.

***) Limitbeslut och direktutlåning sker via moderbolaget sedan den 1 januari 2016. Resterande bolag har utlåning direkt mot staden.

****) Moderbolagets inlåning till staden är netto 3 903 mnkr per den 30 september 2025 pga vidareutlåning till SGAF och Stadsteatern (se beslut av koncernstyrelsen den 14 december 2015).

Känslighetsanalys per 2025-09-30 för bolagskoncernen

Aktuell ränta för kommunkoncernens nettoupplåning var i september 2,38 procent. Till denna aktuella ränta adderas en uppskattad marknadsmässig utlåningsmarginal för respektive bolag. Marginalen beräknas två gånger per år och varierar för närvarande mellan 0,17 till 0,38 procent för bolagen med en viktad medianmarginal på 0,32 procent. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent. Nuvarande nivåer gäller från den 1 juli 2025 till den 31 december 2025.

En prognos för räntan för hela kommunkoncernens nettoupplåning redovisas i Bilaga 1. Prognosen är baserad på kommunkoncernens totala externa skuld, nu kända flöden samt den framtida ränteutvecklingen som är inprisad på marknaden vid respektive prognostillfälle. Internbankens prognosticerade snittränta för december 2025 är 2,28 procent inom ett osäkerhetsintervall om 2,21 - 2,35 procent. Internbankens prognosticerade snittränta för december 2026 är 2,58 procent inom ett osäkerhetsintervall om 2,39 - 2,77 procent, och marknadsprissättningen indikerar därmed något högre än nuvarande räntenivåer. Baserat på historiska utfall är sannolikheten 70 procent att framtida räntenivåer befinner sig inom internbankens osäkerhetsintervall.

Räntekostnadsuppskattningen i kronor för respektive bolag sker under antagandet att ränteprognosen inträffar och att bolagskoncernens nuvarande samlade skuld om 103 454 mnkr respektive sammanslagna tillgångar om 7 537 mnkr är oförändrade. Därmed beräknas prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden att bli ca 2 656 mnkr. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag skulle ge motsvarande räntekostnad under den närmaste 12-månaders-perioden om ca 3 615 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 959 mnkr.

Finansiell månadsrapport

Stockholms Stadshus AB (moderbolag)

september 2025

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).
I enlighet med beslut av koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB
den 14 december 2015 sker upplåningen för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
och Kulturhuset Stadsteatern sedan den 1 januari 2016 via Stockholms Stadshus AB.

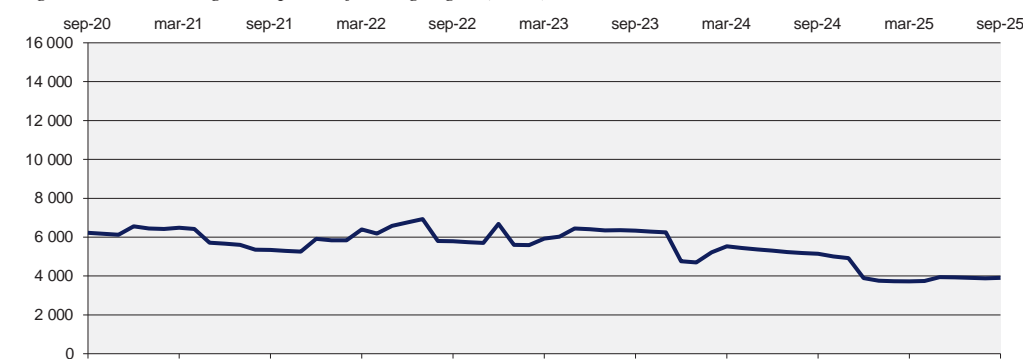
Bolagets tillgång

Tillgången uppgick vid slutet av månaden till 3 903 mnkr. Totalt är det en ökning med 19 mnkr sedan förra månaden. Räntan för månaden var 2,18%.
Stadens borgensåtagande var 7 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets tillgång

(mnkr)	2025-09-30	2025-08-31
Tillgång	3 903	3 884
Borgensåtagande	7	7
Totalt	3 896	3 877

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för tillgången (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 beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2025-09-30	2025-08-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	85 256	85 256	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	78 850	78 985	
Duration (år)	1,99	2,02	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,0%	42,1%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,2%	18,2%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	23 394	23 259	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för september 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 29 oktober 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 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 gäller från den 1 juli 2025 och gäller till den 31 december 2025.

Inlåningsmarginal för bolaget uppgår till -0,20 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets ränteintäkt med nuvarande tillgång att bli 86,2 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntenedgång ger motsvarande ränteintäkt om 47,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed -39,0 mnkr. Internbanken debiterar inte negativ ränteintäkt.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta
okt-25	2,17
nov-25	2,08
dec-25	2,08
jan-26	2,07
feb-26	2,10
mar-26	2,16
apr-26	2,21
maj-26	2,26
jun-26	2,32
jul-26	2,33
aug-26	2,35
sep-26	2,36
okt-26	2,37
nov-26	2,37
dec-26	2,38
jan-27	2,39
feb-27	2,42
mar-27	2,43
apr-27	2,47
maj-27	2,49
jun-27	2,50
jul-27	2,51
aug-27	2,52
sep-27	2,53
okt-27	2,54
nov-27	2,56
dec-27	2,56
jan-28	2,55
feb-28	2,56
mar-28	2,56
apr-28	2,59
maj-28	2,58
jun-28	2,60
jul-28	2,62
aug-28	2,62
sep-28	2,63

Sammanfattning

Riksbanken sänkte styrräntan med 0,25 procentenheter och signalerar att styrräntan förväntas kvarstå på nuvarande nivå om 1,75% under en längre tid framöver.

Expansiv finanspolitik och gröna skott i den svenska ekonomin.

Nedstängning i USA och sänkning av styrräntan från FED.

Internationellt

USA:s arbetsmarknad visar tecken på att mattas av. Den amerikanska centralbanken (FED) valde därför under september att sänka sin styrränta med en kvarts procentenhet. Inflationen är dock fortsatt förhöjd, KPI-siffran för augusti uppgick till 2,9 %. Till skillnad från många andra centralbanker har FED ett dubbelt mandat där både prisstabilitet och full sysselsättning ska beaktas. Marknaden och de flesta bedömare förväntar sig två ytterligare sänkningar innan årsskiftet, men stor oenighet råder inom centralbanken och bland analytiker.

Trump-administrationens krav att omedelbart avsätta Lisa Cook från sin plats i FED har avslagits och hon sitter kvar i väntan på domstolsutfall tidigast i början på 2026.

Vid månadsskiftet skedde en nedstängning av den offentliga (federala) verksamheten i USA på grund av att kongressen inte kunde enas om budgeten för sin federala

administration, vilket måste ske innan den 1 oktober varje år. Det får självklart stora effekter för medborgarna när offentliga verksamheter helt eller delvis stängs ner. En effekt är att statliga statistikpublikationer som är viktiga för att kunna bedöma den ekonomiska utvecklingen inte publiceras, vilket försvårar Feds arbete inför kommande räntemöten.

Europa

ECB har tydligt signalerat att räntesänkningarna nu är avslutade och att styrräntan förväntas ligga kvar på 2 % under överskådlig tid. Inom euroområdet, liksom många andra västländer, ligger inflationen fortfarande något över målnivån på 2 %, men förhoppningarna består om att målet ska nås på längre sikt. Den ekonomiska tillväxten i Europa uppvisar en försiktigt positiv trend, utgående från en låg nivå. Den politiska turbulensen i Frankrike, i kombination med en hög statsskuld, har under perioden bidragit till ökade skillnader i låneräntor mellan EU-länderna.

Offentliga investeringar inom försvar och energi, tillsammans med en åldrande befolkning väntas dra upp skuldsättningen inom EU, samtidigt som satsningarna väntas ge högre tillväxt på sikt.

Norges centralbank valde att sänka sin styrränta med 0,25 procentenheter till 3,75 %. Trots en väsentligt högre styrränta än i de övriga nordiska länderna har Norges centralbank meddelat att den senaste

räntesänkningen bedöms utgöra den sista inom överskådlig tid.

Sverige

Riksbanken valde vid sitt möte i september att sänka styrräntan till 1,75%, ett besked som till viss del var förväntat av marknaden. Riksbanken signalerar att det nu är färdigsänkt. Det finns vissa chefsekonomer som anser att en ytterligare sänkning av styrräntan borde ske.

Regeringens budget är nu presenterad med en rad olika skattesänkningar och satsningar, vilket förväntas öka statens lånebehov. Till detta tillkommer stöd till Ukraina samt eventuella lånegarantier för satsningar på kärnkraft. Sammantaget bedöms dessa faktorer medföra ett ökat lånebehov för staten. Detta förväntas i sin tur bidra till en brantare räntekurva, det vill säga en större skillnad mellan korta och långa löptider.

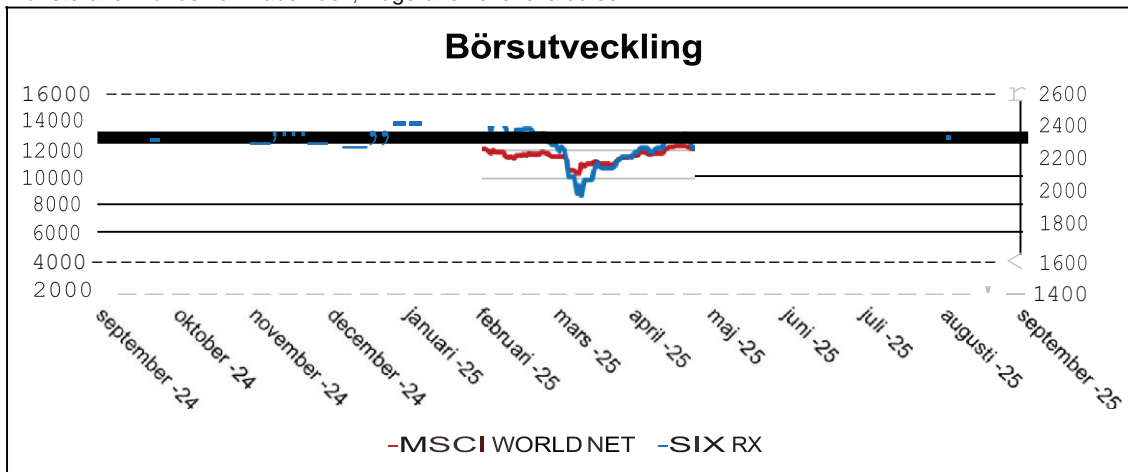
Samtidigt som marknaden uppvisar en viss oro över den växande skuldsättningen, bedöms det ökade utbudet av statsobligationer av många investerare som positivt. Sveriges statskuld är i ett internationellt perspektiv låg.

Kronan har under september varit i stort sett oförändrad gentemot de flesta större valutor. Detta sker samtidigt som Sverige har genomfört en räntesänkning och presenterat en expansiv budget, vilket indikerar ett fortsatt förtroende för den svenska ekonomin.

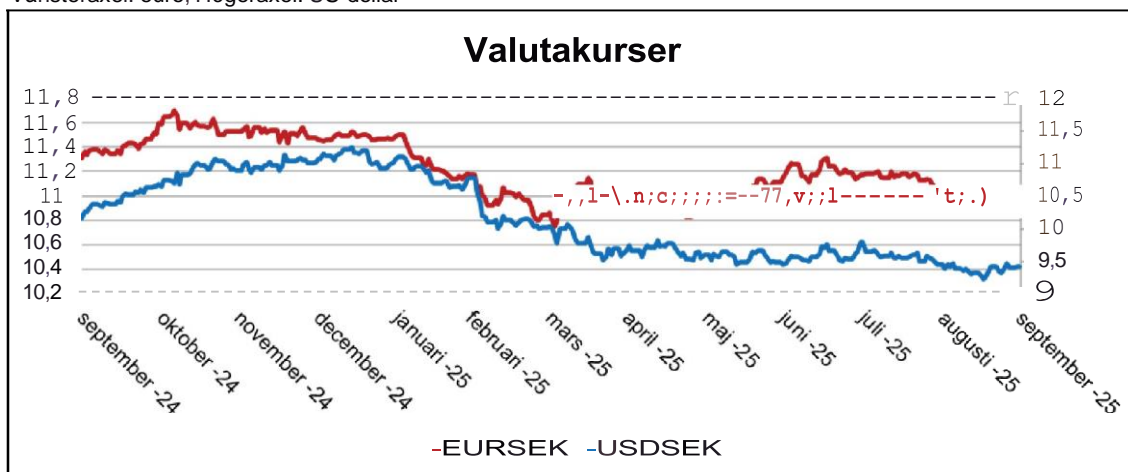
En dollar kostade vid månadens slut 9,42 kr och en euro 11,05 kr.

Stockholmsbörsens breda index inklusive utdelning har under månaden avkastat 0,49 % och i år till och med den sista september 5,49 %.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

