

# Finansiell månadsrapport

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### september 2025

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

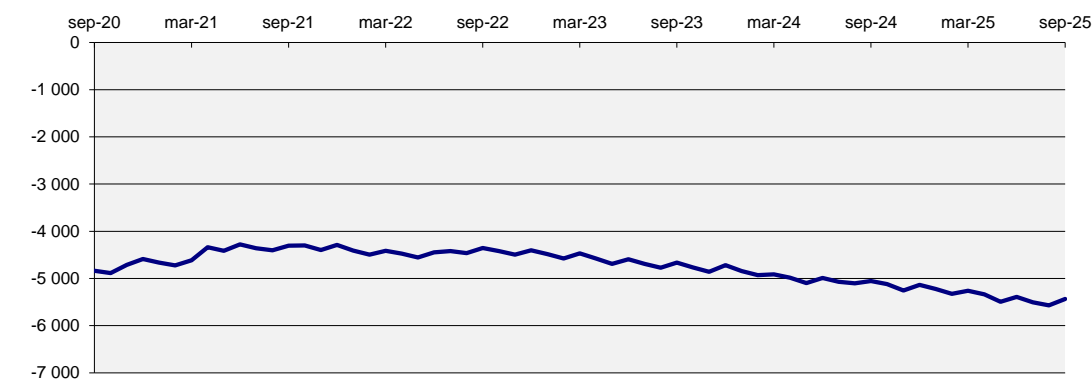
#### Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 435 mnkr. Totalt är det en minskning med 134 mnkr sedan förra månaden, 83,6% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,76%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-09-30	2025-08-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 435	5 569	6 500,0	83,6%
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 440	5 574		

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



#### Kommunkoncernens finansiella ställning

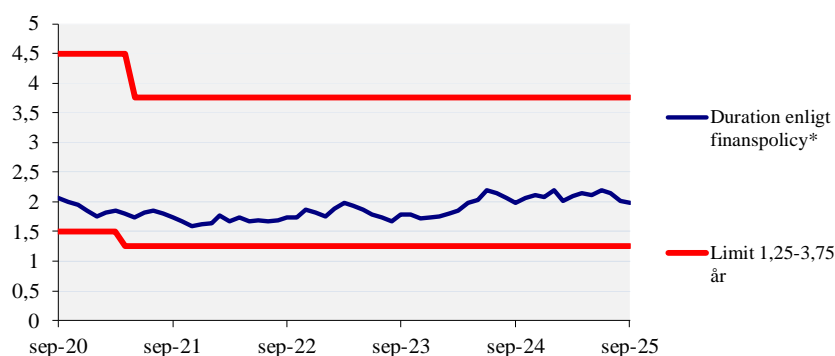
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 18 december 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från 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 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 2025 och gäller till den 31 december 2025.

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 151,5 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 205,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 54,4 mnkr.

*Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning*

Månad	Utlåningsränta
okt-25	2,75
nov-25	2,66
dec-25	2,66
jan-26	2,65
feb-26	2,68
mar-26	2,74
apr-26	2,79
maj-26	2,84
jun-26	2,90
jul-26	2,91
aug-26	2,93
sep-26	2,94
okt-26	2,95
nov-26	2,95
dec-26	2,96
jan-27	2,97
feb-27	3,00
mar-27	3,01
apr-27	3,05
maj-27	3,07
jun-27	3,08
jul-27	3,09
aug-27	3,10
sep-27	3,11
okt-27	3,12
nov-27	3,14
dec-27	3,14
jan-28	3,13
feb-28	3,14
mar-28	3,14
apr-28	3,17
maj-28	3,16
jun-28	3,18
jul-28	3,20
aug-28	3,20
sep-28	3,21

## Marknadskommentarer per 2025-09-30

## Bilaga I

### 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

**U**SA: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

**E**CB har tydligt signalerat att räntesänkningarna nu är avslutade och att styrräntan förväntas ligga kvar på 2 % under överskådlig tid. Inom euroområdet, likt 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

**R**iksbanken 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.

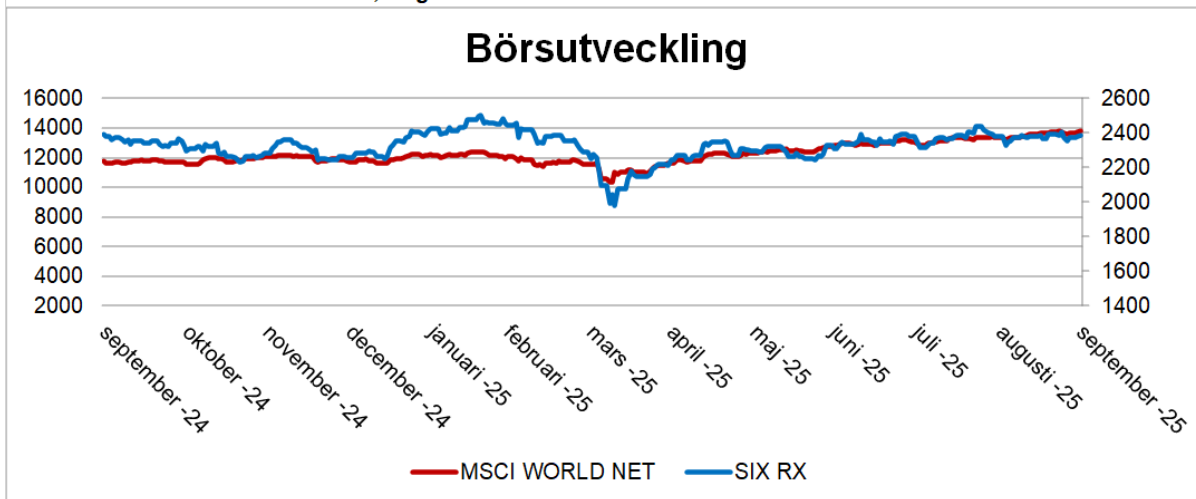
Samtidigt som marknaden uppvisar en viss oro över den växande skuldsättningen, bedöms det ökade utbudet av statsobligationer av många investerare som positivt. Sveriges statskuld är i ett internationellt perspektiv låg.

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.

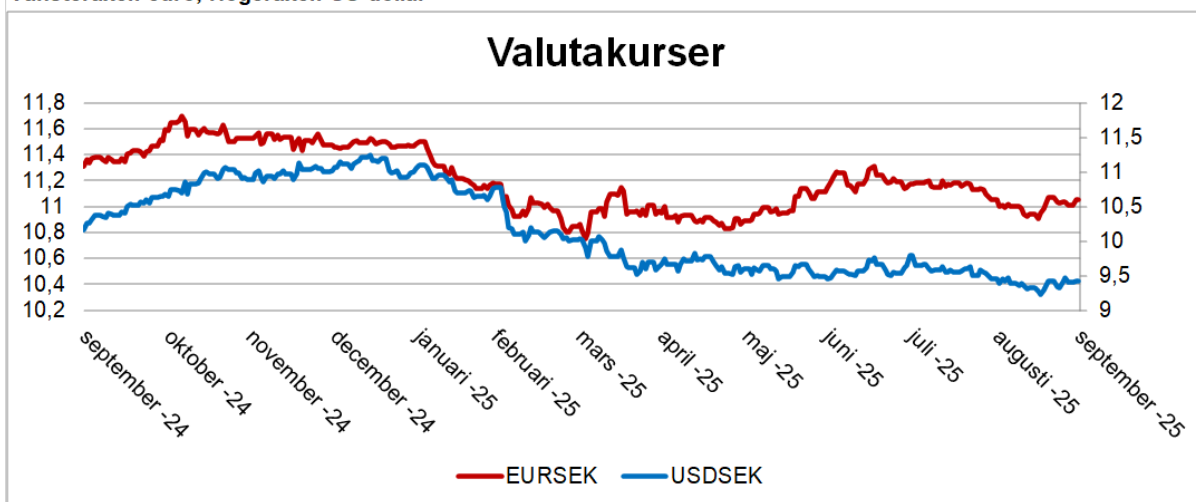
En dollar kostade vid månadens slut 9,42 kr och en euro 11,05 kr.

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

