

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

oktober 2025

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

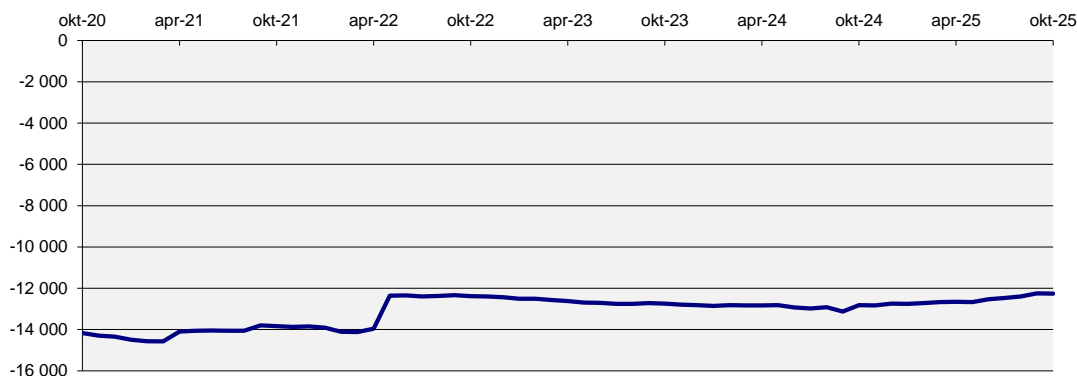
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 262 mnkr. Totalt är det en ökning med 11 mnkr sedan förra månaden, 88,2% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,73%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-10-31	2025-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 262	12 251	13 900,0	88,2%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 263	12 252		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

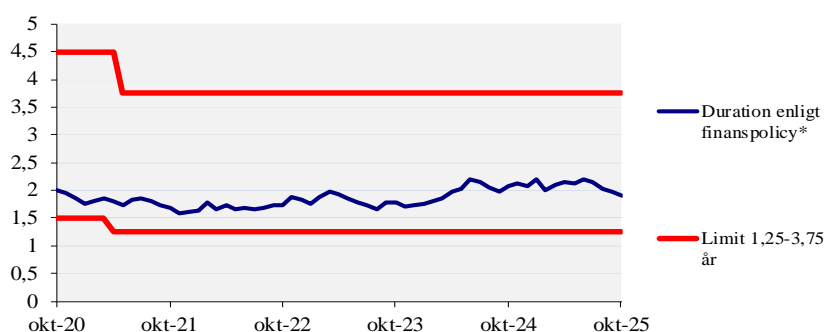
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-10-31	2025-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	86 256	85 256	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	79 668	78 850	
Duration (år)	1,90	1,99	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,6%	42,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,0%	18,2%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	22 576	23 394	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för oktober 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 26 november 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

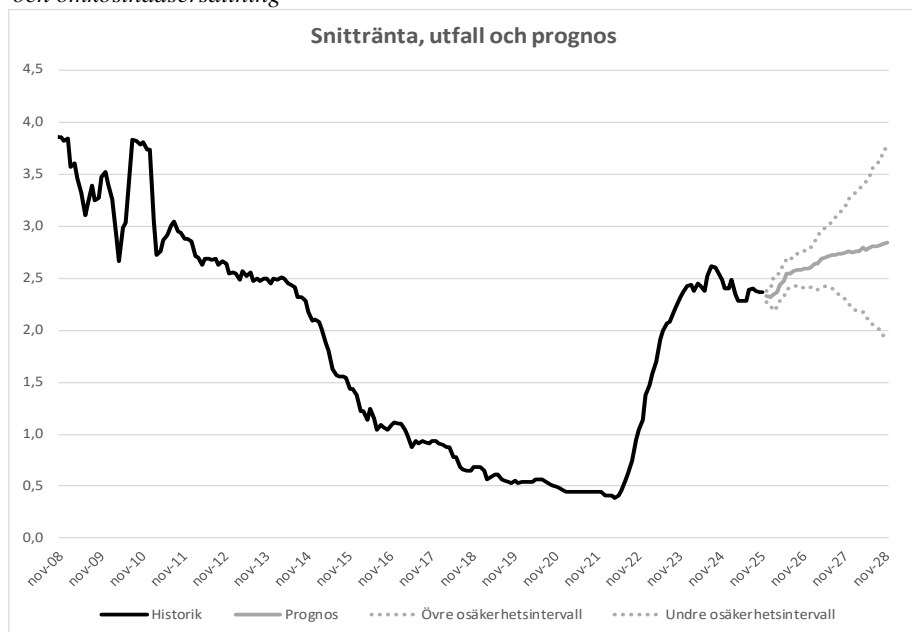


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,36 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 345,0 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 467,6 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 122,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
nov-25	2,72
dec-25	2,69
jan-26	2,68
feb-26	2,70
mar-26	2,73
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	2,94
nov-26	2,95
dec-26	2,95
jan-27	2,97
feb-27	3,00
mar-27	3,00
apr-27	3,04
maj-27	3,06
jun-27	3,07
jul-27	3,08
aug-27	3,09
sep-27	3,09
okt-27	3,10
nov-27	3,11
dec-27	3,12
jan-28	3,11
feb-28	3,12
mar-28	3,12
apr-28	3,15
maj-28	3,14
jun-28	3,15
jul-28	3,17
aug-28	3,17
sep-28	3,18
okt-28	3,19

Marknadskommentarer per 2025-10-31

Bilaga I

Sammanfattning

Svensk ekonomi visar tecken på bättre tillväxt.

Handelsavtal mellan USA och Kina har undertecknats, vilket är positivt.

Fortsatt nedstängning av federala myndigheter i USA samt räntesänkning från amerikanska centralbanken (FED).

Internationellt

Nedstängningen av statsapparaten i USA fortsätter och innebär bland annat att finansiell statistik om arbetsmarknad och inflation inte publiceras. Detta gör att marknaden får betydligt mindre information än normalt, vilket försvårar bedömningen av den ekonomiska utvecklingen, dock finns privata alternativ. De ekonomiska konsekvenserna av nedstängningen, där statsanställda inte får ut sin lön och viss verksamhet ligger nere, bedöms få effekter på kort sikt men om situationen löses väntas de långsiktiga effekterna bli begränsade. Federal Reserve sänkte under månaden sin styrränta med 0,25 procentenheter till 3,75 %, vilket var den andra sänkningen i år. Marknaden förväntar sig ytterligare en sänkning i december. Den amerikanska dollarn har stärkts med 0,7 % under månaden till 9,49 kr men har tappat över 14 % i år mot kronan.

Ett handelsavtal mellan USA och Kina är klart, vilket bl.a. innebär att tullar och exportrestriktioner som länderna i omgångar utökat mot varandra delvis rullas tillbaka och/eller pausas. Detta är positivt då det dämpar handelskonflikten åtminstone för en tid. Avtalet ska enligt parterna omförhandlas årligen.

I Japan har en ny regering tillträtt under landets första kvinnliga premiärminister Sanae Takaichi. Regeringens ekonomiska politik uppfattas som expansiv, och den redan svaga yenen har försvagats ytterligare. Under oktober månad har yenen förlorat 3,2 % av sitt värde mot kronan och hittills i år har valutan tappat hela 12,3 % mot kronan.

Europa

I Europa har inflationen närmat sig ECB:s mål om 2 %, den senaste noteringen är 2,2 %. Det stärker ECB:s kommunikation om att det är färdigsänkt och att styrräntan för Euroområdet kommer att ligga kvar på 2 % inom en överskådlig framtid.

Tillväxten i euroområdet drivs fortsatt främst av Sydeuropa, särskilt Spanien, som redovisar en tillväxt om 2,8 procent i årstakt. Tysklands BNP ökade däremot endast med 0,3 procent, vilket bidrog till att den samlade tillväxten i eurozonen uppgick till 1,3 procent.

Tyskland bedriver en expansiv finanspolitik, genom satsningar på försvar och infrastruktur. Detta väntas stärka tillväxten, vilket markerar en tydlig omsvängning från tidigare budgetrestriktiv politik. Euron har under månaden förlorat ungefär 1 % av sitt värde mot kronan till 10,95 kr, under året har kronan stärkts med 5,5 % mot euron.

Sverige

Riksbankens styrränta på 1,75 % förväntas nu bestå under överskådlig framtid. Den svenska ekonomin visar äntligen tecken på förbättrad tillväxt. Den preliminära BNP siffran för tredje kvartalet visade en tillväxt i årstakt på 2,4 %, vilket var högre än förväntat. BNP-tillväxten förklaras bland annat av en ökad konsumtion hos svenska konsumenter, där konsumentförtroendet nu närmar sig normala nivåer baserat på skatte- och räntesänkningar samt reallöneökningar.

Enligt Riksbankens styrmått KPIF uppgår inflationen nu till 3,1 % i årstakt. Inflationstakten förväntas fortsätta att sjunka

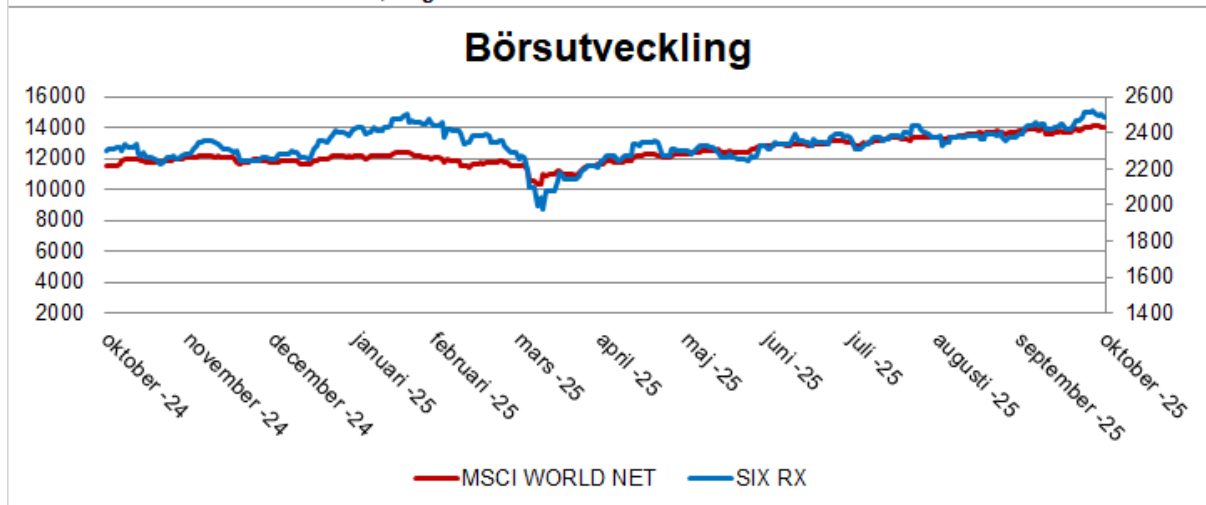
under de kommande månaderna och gradvis närma sig inflationsmålet på 2 %. Kronans förstärkning, lägre drivmedels- och energipriser väntas bidra positivt till denna utveckling.

Under månaden har majoriteten av de svenska börsbolagen släppt kvartalsrapporter för årets tredje kvartal. Utvecklingen har överlag varit god och visar på god flexibilitet att hantera förändringar i omvärlden såsom tullar och valuta.

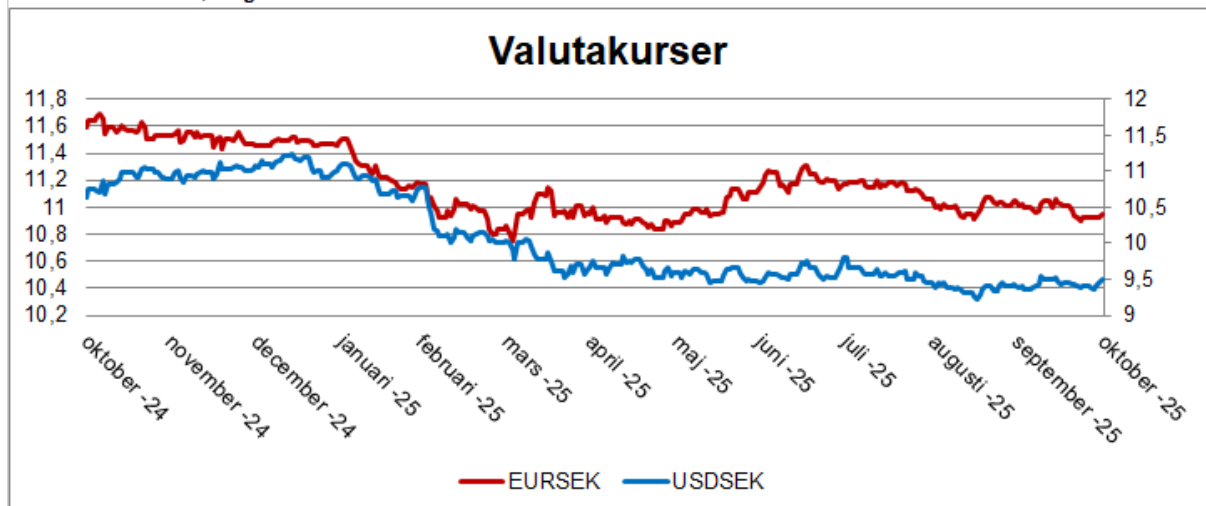
Det breda indexet för Stockholmsbörsen, inklusive utdelningar, har under månaden avkastat 3,6 % och 8,7 % hittills i år.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

