

Handläggare  
Peter Kvarnhem, 08-50829390

Till  
Koncernstyrelsen

## **Finansiell månadsrapport**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

### **Sammanfattning**

Bolagens samlade nettoskuld uppgår till 100 508 miljoner kronor (mnkr) per 28 februari 2026 (rapportdatum), vilket är en ökning med 2 943 mnkr sedan 31 december 2025 (föregående rapportdatum). Familjebostäders skuld har ökat med 1 349 mnkr främst beroende på förvärvet Hjulstahem med 14 fastigheter och likvid betalning under februari. I övrigt har Skolfastigheter i Stockholm och Stockholm Vatten och Avfall ökad skuld med respektive 621 och 599 mnkr.

Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden estimeras att bli ca 2 807 mnkr. En procentenhets räntepåslag skulle ge en räntekostnad om ca 3 812 mnkr.

Kommunkoncernen Stockholms stads externa bruttoupplåning uppgick samtidigt per rapportdatum till 88 435 mnkr, vilket är en ökning med 3 679 mnkr sedan årsskiftet. Finansiella placeringar (exklusive särskilda beslut i kommunfullmäktige) uppgick samtidigt till totalt 4 835 mnkr främst i syfte att möta kommande skuldförfall och lånebehov. Extern nettoupplåning (bruttoskuld minus placeringar) uppgick därmed till 83 587 mnkr per rapportdatum, vilket är en ökning med 1 989 mnkr sedan årsskiftet.

I samband med organisatorisk förändring i bolagskoncernen Mässfastigheter i Stockholm uppstod ett lånebehov för Stockholmsmässan med anledning av ny direktutlåning från moderbolaget Stockholms Stadshus AB. En avvikelse noteras därmed mot finanspolicys ramverk gällande en ram om 300 mnkr under perioden 9 januari till 16 februari 2026 då det saknades särskilt beslut i koncernstyrelsen. Detta har hanterats genom beslut i koncernstyrelse, vilket säkerställer att finansieringen ligger i linje med gällande riktlinjer framåt. Riskkontroll konstaterar vidare att det inte föreligger några avvikelser i övrigt från fastställda finansiella ramar och risklimiter i *Finanspolicy för*

*kommunkoncernen Stockholms stad och Finanspolicy Stockholms Stadshus AB* fram till rapportdatum 28 februari 2026.

## **Bakgrund**

Styrdokumentet *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, dvs. Stockholms stad (staden), 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. Överträdelser av ramar, limiter och mandat ska snarast möjligt rapporteras till kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen.

## **Ärendets beredning**

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

## **Ärendet**

Internbanken på stadsledningskontoret hanterar all upplåning för kommunkoncernen d.v.s. staden och bolagskoncernen samlat, vilket ger kostnadseffektivitet och god riskkontroll. Stockholms stad har kreditbetyg AAA respektive A-1+ med stabila utsikter enligt Standard&Poors, se rapport den 7 november 2025 på stadens hemsida. För att upprätthålla kreditbetyget AAA bör framtida skuldökningstakt begränsas.

Kommunkoncernens externa bruttoupplåning uppgick per 28 februari 2026 till 88 435 mnkr, vilket är en ökning med 3 679 mnkr sedan 31 december 2025 (föregående rapport). Ramen för extern bruttoupplåning uppgår till 110 000 mnkr i enlighet med gällande finanspolicy.

Finansiella placeringar på bankkonto uppgick till 4 835 mnkr och syftar till att möta kommande skuldförfall och lånebehov enligt internbankens prognoser. Omvärldsläget innebär ökad risk 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 83 587 mnkr per rapportdatum, vilket är en ökning med 1 989 mnkr sedan årsskiftet.

Duration avser genomsnittlig räntebindningstid för den externa skuldportföljen. Durationen för bolagskoncernen (som är densamma som för kommunkoncernen) uppgick till 1,88 år per rapportdatum.

För mer information om kommunkoncernens upplåning se ärendet *Finansiell månadsrapport för kommunkoncernen Stockholms stad 2026* (Dnr KS 2026/156 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 uppdaterades den 1 januari 2026 i enlighet med nytt beslutat ärende *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* (Dnr KS 2025/1196) av kommunstyrelsen gällande direktutlåning från Stockholms stad till enskilda bolag. Koncernstyrelsen ansvarar vidare för att fastställa ramar, i samråd med internbanken, för utlåning genom Stockholms Stadshus till varje enskilt bolag. Beslut gällande uppdaterade bolagsramar för vidareutlåning från moderbolaget Stockholms Stadshus till bolagen Stockholm Globe Arena Fastigheter, Kulturhuset Stadsteatern samt ny ram för Stockholmsmässan fastställdes av koncernstyrelsen den 16 februari 2026 i samband med budget och verksamhetsplan 2026 (Dnr SSAB 2025/213).

Överlåtelse av Stockholmsmässan till Stockholms Stadshus och överlåtelse av Mässfastigheter i Stockholm (Mässfastigheter) till S:t Erik Markutveckling godkändes av kommunfullmäktige den 3 november 2025 (Dnr SSAB 2025/138, KS 2025/1011) och en organisatorisk förändring genomfördes därmed den 8 januari 2026 respektive 9 januari 2026. Det innebär att Stockholmsmässan, dotterbolag till Mässfastigheter, har förvärvats av Stockholms Stadshus AB och Mässfastigheter har förvärvats av S:t Erik Markutveckling AB. Den ram för utlåning som fanns kopplad till Mässfastigheter direkt från staden upphörde därmed i och med förändringen. S:t Erik Markutvecklings ram utökades den 1 januari 2026 i enlighet med beslut från kommunstyrelsens beslut (Dnr KS 2025/1196) för att hantera detta. Något motsvarande beslut om ny ram gällande Stockholmsmässan togs inte i samband med detta. När Stockholms Stadshus förvärvat Stockholmsmässan uppstod därvid en skuld mot Stockholms Stadshus AB. Se tabell 1. En avvikelse noteras därmed mot finanspolicys ramverk gällande direktutlåning från moderbolaget Stockholms Stadshus AB till Stockholmsmässan AB med en ram om 300 mnkr under perioden 9 januari till 16 februari 2026 då det saknades särskilt beslut i koncernstyrelsen. Avvikelsen har hanterats och åtgärdats då beslut fattades i koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus den 16 februari 2026 gällande ny bolagsram för Stockholmsmässan om 700 mnkr.

Bolagsramar för upplåning från Stockholms stad och Stadshus uppgår därmed per rapportdatum till totalt 130 400 mnkr, vilket är en ökning med 8 100 mnkr sedan föregående rapport. Limitnyttjandet uppgår per rapportdatum till 82,3 procent. Bolagens nettoskuld uppgick per rapportdatum till 100 508 mnkr, vilket är en ökning med 2 943 mnkr sedan årsskiftet. Se tabell 1 för respektive bolags nuvarande limit och nyttjande.

Den totala bruttoskulden för bolagskoncernen uppgick till 107 272 mnkr per rapportdatum, vilket är en ökning med 3 407 mnkr sedan årsskiftet. Familjebostäder förvärvade Hjulstahem med 14 fastigheter med likvid betalning den 2 februari 2026 i enlighet med beslut från koncernstyrelse och kommunfullmäktige (Dnr KS 2025/1148). S:t Erik Markutveckling har ökad skuld om 803 mnkr främst efter förvärvet av Mässfastigheter med hänsyn till köpeskilling om 491 mnkr samt övertagande av bolagets

skuld. I övrigt har Skolfastigheter i Stockholm och Stockholm Vatten och Avfall ökad skuld med respektive 621 och 599 mnkr.

Bolaget Stockholms Stadshus AB:s finansiella tillgångar uppgick till 6 029 mnkr per rapportdatum, vilket är en ökning med 461 mnkr sedan årsskiftet främst efter erhållen köpeskilling om 491 mnkr gällande Mässfästigheter. Se utbetalad köpeskilling om 17 mnkr för Stockholmsmässan. Rapporten *Finansiell månadsrapport för Stockholms Stadshus AB*, se bilaga 1, innehåller information om moderbolaget Stockholms Stadshus AB avseende finansiella nettotillgångar och ränteprognos **för koncernkontot**. Nettoinlåning från moderbolaget till Stockholms stad har ökat med endast 142 mnkr, främst pga ny vidareutlåning till Stockholmsmässan. De övriga bolagen hade finansiella tillgångar som uppgick till totalt 735 mnkr, vilket är en ökning med 3 mnkr sedan årsskiftet. Kulturhuset Stadsteaterns finansiella tillgångar har under perioden minskat med 87 mnkr till 8 mnkr.

Totala pensionsutfästelser för bolagen uppgick till totalt 52 mnkr per rapportdatum. Årlig justering av beloppet gjordes under januari månad, vilket gäller retroaktivt per 31 december 2025. 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 2026-02-28	Utlåning 2025-01-31	Utlåning 2025-12-31	Limit *) 2026-02-28	Nyttjat 2026-02-28	Borgen **) 2026-02-28
AB Familjebostäder	10 733	9 378	9 384	11 400	94,1%	3,4
AB Stockholmshem	14 073	14 076	14 026	15 500	90,8%	0,0
AB Stokab	790	731	785	1 400	56,4%	3,1
AB Svenska Bostäder	12 228	12 234	12 259	13 900	88,0%	1,7
Kulturhuset Stadsteatern ***	0	0	0	300	0,0%	0,0
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	5 716	5 614	5 509	7 000	81,7%	0,8
Mässfästigheter i Stockholm AB	0	0	459	0		0,0
S:t Erik Markutveckling AB	3 136	3 100	2 333	4 900	64,0%	1,1
Skolfastigheter i Stockholm AB	17 771	17 594	17 150	22 500	79,0%	3,4
Stockholm Business Region AB	0	0	0	0		7,8
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ***	2 994	2 985	2 971	3 300	90,7%	1,9
Stockholm Vatten och Avfall AB	34 993	35 058	34 394	43 000	81,4%	3,6
Stockholms Hamn AB	3 160	3 112	3 092	4 500	70,2%	8,2
Stockholmsmässan AB ***	210	242	0	700	30,0%	0,0
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	0	0	0	0		4,2
Stockholms Stads Parkerings AB	1 470	1 497	1 505	2 000	73,5%	5,3
Stockholms Stadshus AB	0	0	0	0		7,0
<b>Totalt för bolagen</b>	<b>107 272</b>	<b>105 621</b>	<b>103 865</b>	<b>130 400</b>	<b>82,3%</b>	<b>52</b>

Bolag (mnkr)	Inlåning 2026-02-28	Inlåning 2025-01-31	Inlåning 2025-12-31
Kulturhuset Stadsteatern	8	36	94
Stockholms Stadshus AB ****	6 029	6 041	5 568
St Erik Försäkrings AB	416	412	416
Stockholms Business Region AB	157	165	70
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	155	149	151
<b>Totalt för bolagen</b>	<b>6 764</b>	<b>6 804</b>	<b>6 300</b>

\*) Avser ramar för utlåning till stadens bolag enligt kommunstyrelsen alternativt koncernstyrelsen.

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

\*\*\*) Limitbeslut och direktutlåning sker via moderbolaget. Resterande bolag har utlåning direkt från staden.

\*\*\*\*) Moderbolagets inlåning till staden är netto 2 833 mnkr per 28 februari 2026 pga vidareutlåning till SGAF, Stadsteatern och Stockholmsmässan (se beslut i koncernstyrelsen 14 december 2015 samt 16 februari 2026).

### **Känslighetsanalys per 2026-02-28 för bolagskoncernen**

Aktuell ränta för kommunkoncernens nettoupplåning var i februari 2,33 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 0,36 procent för bolagen med en viktad medianmarginal på 0,26 procent. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent. Nuvarande nivåer gäller från den 1 januari 2026 till den 30 juni 2026.

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 2026 är 2,52 procent inom ett osäkerhetsintervall om 2,37 - 2,68 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 107 272 mnkr respektive sammanslagna tillgångar om 6 764 mnkr är oförändrade. Därmed beräknas prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden att bli ca 2 807 mnkr. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag skulle ge motsvarande räntekostnad under den närmaste 12-månaders-perioden om ca 3 812 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 1 005 mnkr.

Fredrik Jurdell  
Vd

### **Bilaga**

1. Finansiell månadsrapport för Stockholms Stadshus AB (moderbolaget) per 28 februari 2025

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Vd	2026-04-02