

# Finansiell månadsrapport

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### november 2025

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

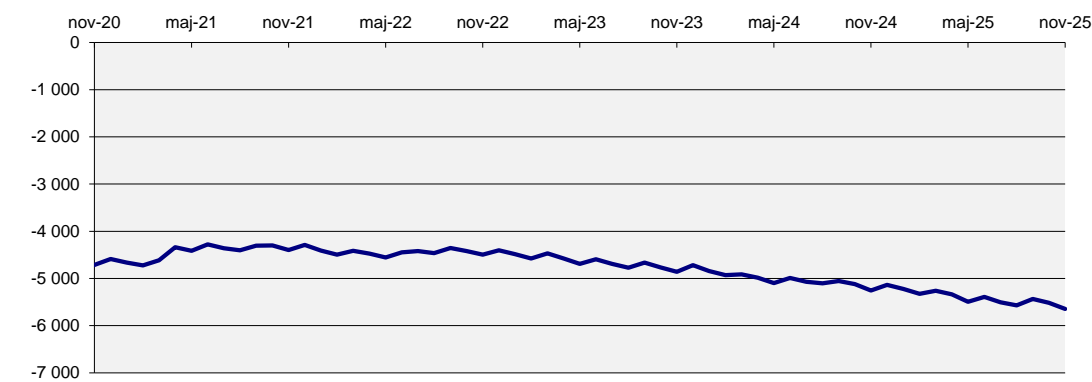
#### Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 645 mnkr. Totalt är det en ökning med 129 mnkr sedan förra månaden, 86,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,74%. Stadens borgensåtagande var 5 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-11-30	2025-10-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 645	5 516	6 500,0	86,8%
Borgensåtagande	5	5		
Totalt	5 650	5 521		

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



#### Kommunkoncernens finansiella ställning

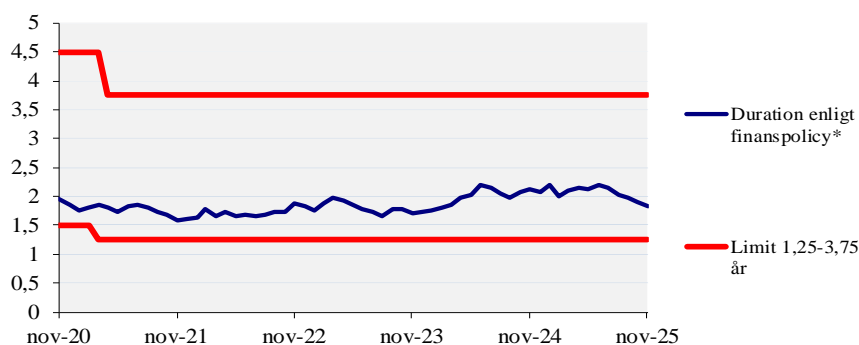
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-11-30	2025-10-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	85 956	86 256	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	80 446	79 668	
Duration (år)	1,84	1,90	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	43,2%	42,6%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	17,7%	18,0%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	22 498	22 576	min 10 000

\* Finansiell månadsrapport för november 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 december 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 162,4 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 218,8 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 56,4 mnkr.

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

Månad	Utlåningsränta
dec-25	2,72
jan-26	2,71
feb-26	2,71
mar-26	2,75
apr-26	2,82
maj-26	2,87
jun-26	2,95
jul-26	2,96
aug-26	2,99
sep-26	3,00
okt-26	3,01
nov-26	3,03
dec-26	3,03
jan-27	3,05
feb-27	3,09
mar-27	3,09
apr-27	3,14
maj-27	3,16
jun-27	3,17
jul-27	3,19
aug-27	3,20
sep-27	3,21
okt-27	3,22
nov-27	3,23
dec-27	3,24
jan-28	3,24
feb-28	3,26
mar-28	3,26
apr-28	3,30
maj-28	3,29
jun-28	3,31
jul-28	3,33
aug-28	3,33
sep-28	3,34
okt-28	3,36
nov-28	3,36

## **Sammanfattning**

Förväntningar om en räntesänkning från amerikanska centralbanken FED steg, vilket bidrog till fallande amerikanska räntor.

Begränsad makrostatistik i USA ökade osäkerheten i den ekonomiska bedömningen.

Riksgälden höjde svenska statens upplåningsprognos för 2026 avsevärt, vilket medförde högre svenska långräntor.

Svensk makrodata indikerade en gradvis förbättrad tillväxt och en fallande inflation i linje med Riksbankens prognoser.

## **Internationellt**

**N**ovember präglades av osäkerhet på de internationella finansmarknaderna. I USA visade inkommande data en blandad utveckling, där stabilare aktivitetsindikatorer sammanföll med indikationer på en avmattning på arbetsmarknaden. Nedstängningen av federala myndigheter i USA som avslutades i mitten av månaden medförde att viss statistik inte publicerades, vilket försvårade den makroekonomiska analysen. Under andra halvan av månaden ökade marknadens förväntningar på en räntesänkning vid FED:s decembermöte. Detta skedde efter uttalanden från New York-Fed-chefen John Williams, som framhöll att inflationsutvecklingen fortsatt

rör sig mot målet och att det finns utrymme för justeringar av penningpolitiken på kort sikt. Som följd sjönk de amerikanska långräntorna, och den tioåriga statsobligationsräntan noterades strax under 4 procent vid månadsskiftet.

Japan befinner sig i ett skede av försiktig återhämtning med blandade signaler. Bank of Japan bekräftade att normaliseringen av penningpolitiken, vilket i Japans fall betyder höjning av styrräntorna till skillnad från resten av västvärlden, sker gradvis och datadrivet, vilket bidrog till en måttlig uppgång i japanska statsobligationsräntor. Det nya ledarskapet med premiärminister Sanae Takaichi i spetsen verkar fortsätta den finansiella expansionen, men en inflation på nära 3 procent och en mycket hög statsskuld om över 230 procent gör landet finansiellt sårbart.

## **Europa**

**U**tvecklingen i Europa var fortsatt dämpad, men stabil, under november. Inflationsutfall låg nära ECB:s mål och kärninflationen fortsatte att dämpas. De sammantagna indikatorerna avseende tillväxt och arbetsmarknad gav ingen tydlig signal om en förändrad konjunktur.

Den europeiska centralbanken, ECB, betonade att framtida räntebeslut kommer att vara helt databeroende, för närvarande väntas ingen ändring av den nuvarande styrräntan om 2 procent. Denna hållning

bidrog till begränsade rörelser i europeiska statsobligationsräntor.

Euron stärktes något mot den amerikanska dollarn under november. Rörelsen förklaras av förändrade ränteskillnader, där fallande amerikanska långräntor och ökade förväntningar om en räntesänkning från Federal Reserve bidrog till en marginellt svagare dollar. Politiska riskfaktorer inom euroområdet kvarstod men deras påverkan på marknadsutvecklingen var begränsad.

## Sverige

**I** Sverige dominerades marknadsutvecklingen under november av Riksgäldens reviderade upplåningsprognos för svenska staten 2026. Den planerade nominella obligationsutgivningen höjs från 118 till 216 miljarder kronor, vilket innebär en avsevärd ökning av utbudet jämfört med tidigare planering. Beskedet medförde att längre statsobligationsräntor steg i förhållande till kortare löptider.

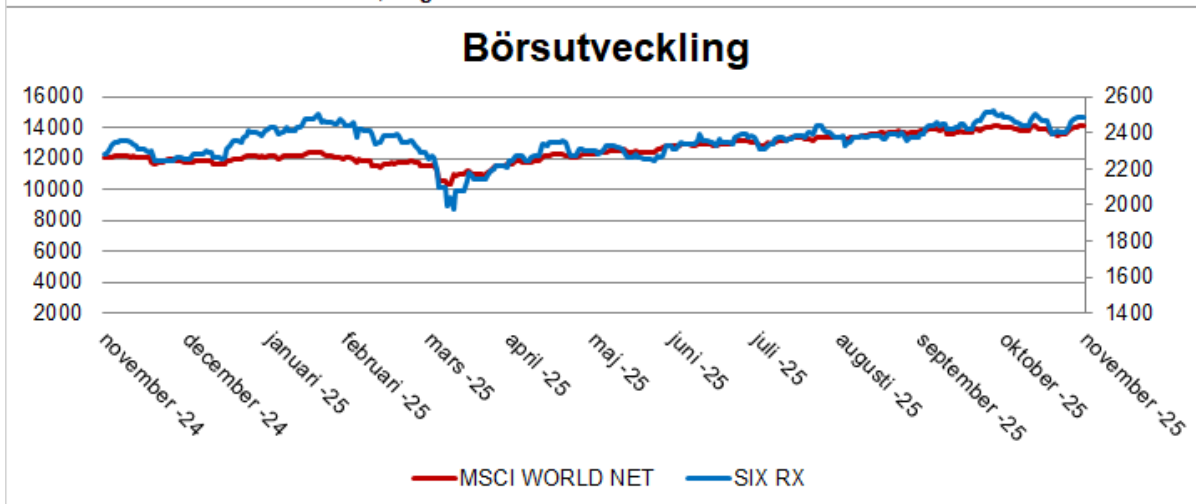
Inkommande makrodata indikerade samtidigt en gradvis förbättring av den svenska ekonomin. Senaste inflationsprognoser visar en fallande prisutveckling, i linje med Riksbankens inflationsprognoser. Arbetsmarknaden utvecklas i stort sett oförändrat, men förväntningar om stigande realinkomster och en expansiv finanspolitik bidrar till positiva tillväxtutsikter för 2026, då svensk ekonomi väntas växa med strax under 3 procent efter flera års lågkonjunktur.

Den svenska kronan stärktes något mot den amerikanska dollarn under november, ca 0,5 procent. På helåret är dollarn dock fortsatt cirka 14 procent billigare än vid årets början. Mot euron var kronans rörelse i stort sett oförändrad under månaden, medan euron är cirka 4,5 procent billigare än vid årsskiftet. Vid månadsskiftet kostade en US-dollar 9,45 kronor och en euro 10,96 kronor.

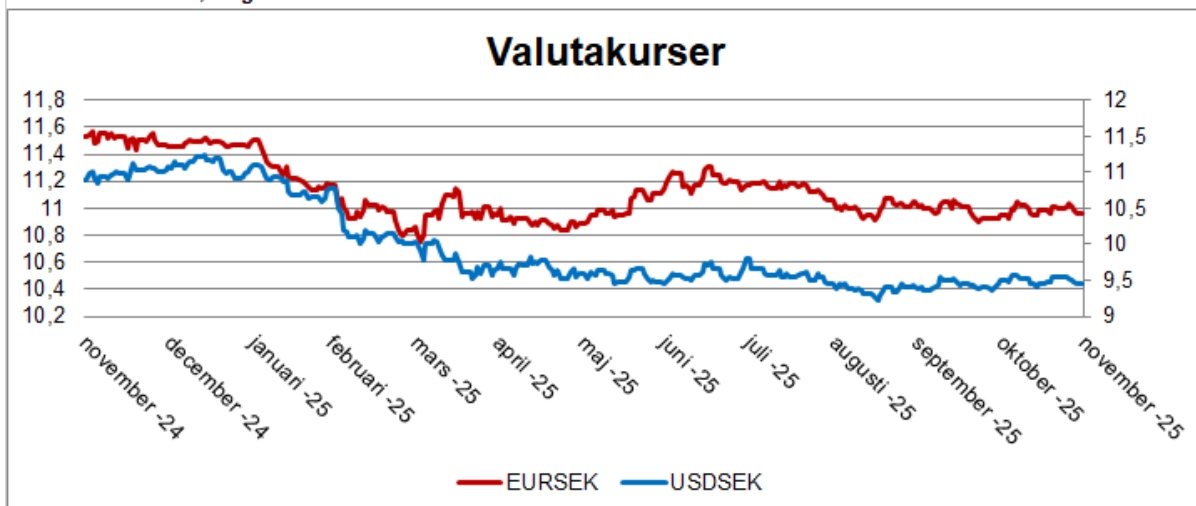
Den svenska aktiemarknaden (SAX exklusive utdelning) steg med cirka 0,4 procent under november och har ökat med omkring 6,2 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex (MSCI World) ökade med cirka 0,2 procent under månaden och är upp ungefär 1,1 procent hittills under året mätt i svenska kronor.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

