

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

februari 2026

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

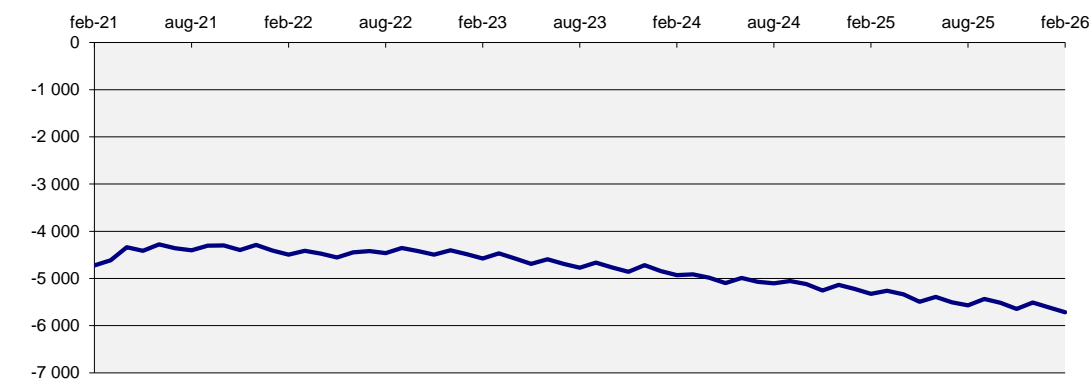
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 716 mnkr. Totalt är det en ökning med 102 mnkr sedan förra månaden, 81,7% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,66%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2026-02-28	2026-01-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 716	5 614	7 000,0	81,7%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	5 717	5 615		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

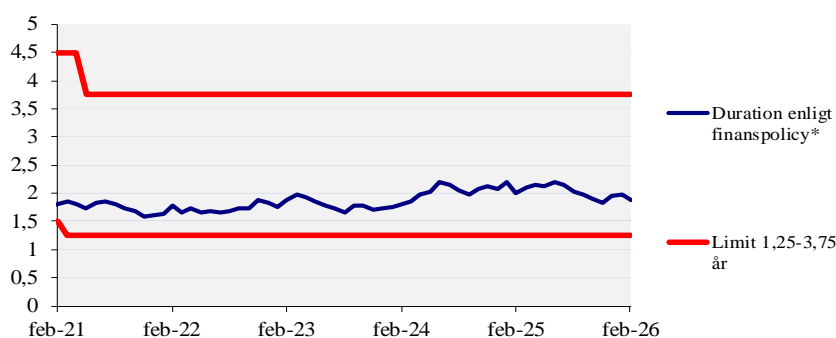
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2025 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari 2026. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 17 december 2025 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från den 1 januari 2026.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2026-02-28	2026-01-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	88 435	86 006	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	83 587	82 261	
Duration (år)	1,88	1,98	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	44,2%	40,9%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	16,8%	15,0%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	21 835	20 733	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för februari 2026 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 25 mars 2026. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

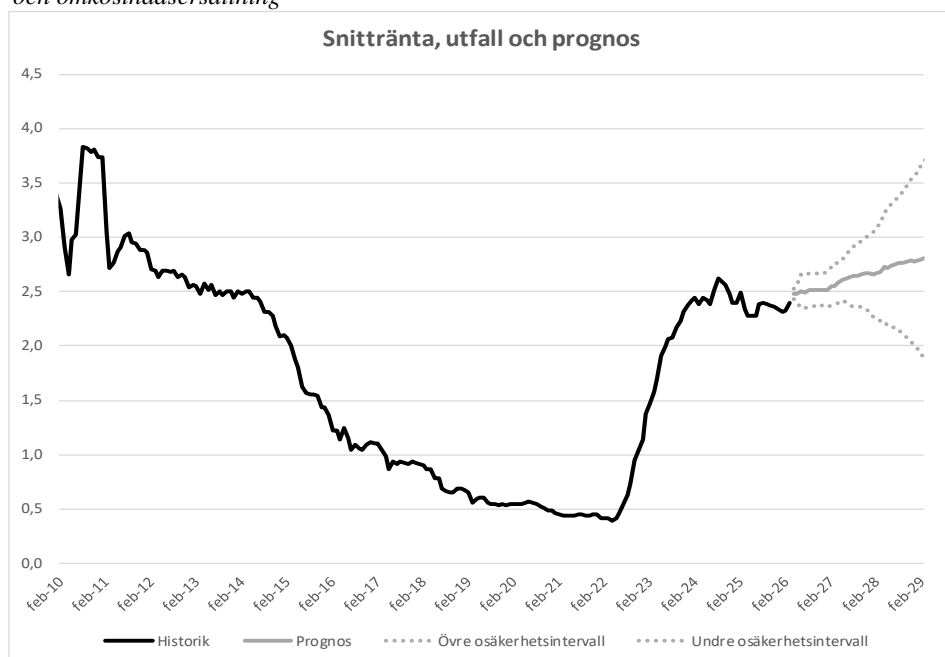


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 januari 2026 och gäller till den 30 juni 2026.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,33 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 161,9 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepuppgång ger motsvarande räntekostnad om 219 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 57,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
mar-26	2,73
apr-26	2,80
maj-26	2,81
jun-26	2,84
jul-26	2,83
aug-26	2,85
sep-26	2,85
okt-26	2,85
nov-26	2,85
dec-26	2,85
jan-27	2,85
feb-27	2,88
mar-27	2,89
apr-27	2,92
maj-27	2,94
jun-27	2,95
jul-27	2,96
aug-27	2,97
sep-27	2,98
okt-27	2,99
nov-27	3,00
dec-27	3,00
jan-28	2,99
feb-28	3,00
mar-28	3,02
apr-28	3,06
maj-28	3,05
jun-28	3,07
jul-28	3,09
aug-28	3,09
sep-28	3,10
okt-28	3,11
nov-28	3,12
dec-28	3,11
jan-29	3,12
feb-29	3,13

Sammanfattning

Israel och USA:s anfall på Iran har skakat marknaderna ordentligt med fallande börser, stigande räntor och ett mycket osäkert marknadsläge som följd.

Kraftigt stigande oljepriser i kölvattnet av stopp i transporter ut ur Persiska viken. Vid en långvarig konflikt kan effekten bli stoppad produktion.

Osäkerhet om arbetsmarknad och inflation i USA.

Inflationen i eurozonen är fortsatt låg men riskerar att stiga som en konsekvens av kriget i mellanöstern. Detsamma gäller för Sverige.

Internationellt

Den 28 februari inledde Israel och USA gemensamt kraftfulla bombanfall mot Iran. Olje- och gaspriser har gått upp kraftigt och börser världen över har fallit under början av mars samtidigt som långa räntor har stigit. Ränteuppgångarna beror på oro för att ett högt oljepris under en längre tid kan driva upp inflationen. Regimföreträdare för Iran har hotat att anfälla alla oljetransporter som passerar genom det strategiskt viktiga Hormuzsundet, en smal passage från Persiska viken ut i Arabiska havet, genom vilket ca 25 procent av världens vattenburna olje- och gastransporter

passerar enligt IEA. På grund av stopp i leveranserna ut från detta sund har priserna stigit. Om inte transportererna kan upptas relativt snart kan även själva produktionen av fossila produkter i området behöva stoppas då lagerplatserna är fyllda. Detta kan ge allvarliga och långvariga konsekvenser i form av brist på fossila produkter för bränsle, uppvärmning, gödsel etc. men även dämpa konjunktur och höja inflation och därmed räntor världen över.

USA:s ekonomi visar tecken på svagare sysselsättning, samtidigt som pristrycket (inflationen) fortsatt förväntas vara förhöjt. De amerikanska producentpriserna visade även de en snabb uppgång under februari, redan innan angreppet och oljeprisuppgången, vilket minskade sannolikheten för ytterligare sänkningar från den amerikanska centralbanken, FED.

I en dom från den högsta domstolen förklarades en del av den amerikanska regeringens införda tullar stå i strid med konstitutionen. President Trump svarade omgående med att införa nya generella tullar om 15 % baserat på en annan juridiskt grund, som ger presidenten denna makt, dock bara under en viss tid. Det återstår att se hur de handelsavtal som redan ingåtts under de nu borttagna tullnivåerna ska hanteras framåt. Den amerikanska staten har blivit stämd av en lång rad företag som kräver återbetalning av de tullar de redan betalat in. Rättsläget är fortsatt oklart och kan innebära ökad statskuld i USA.

Europa

Inflationen i EU visade en lätt fallande trend innan anfallet mot Iran och inga förändringar av ECBs styrränta låg i korten. De stora ekonomierna i EU fortsätter med låg tillväxt och stabil arbetsmarknad.

Prisförändringarna på framförallt naturgas och bensin kan få effekt både direkt i form av högre priser och indirekt med högre matpriser och generellt högre pristryck på grund av ökade transportkostnader.

Sverige

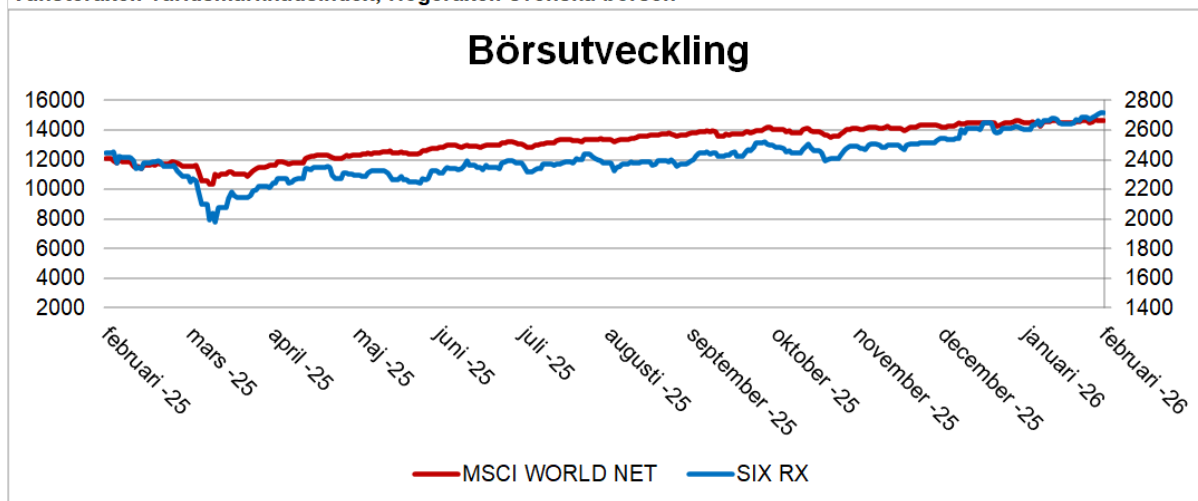
Inflationen visar en fallande trend och målvariabeln KPIF (KPI med fasta räntor) noterades till 1,7 % för februari. Kärninflationen förväntas sjunka ytterligare på grund av sänkt matmoms. Ett beslut som träder i kraft den första april. Riksbanken kommer sannolikt att bortse från effekterna av detta då sänkningen av matmomsen är tillfällig och ska gälla i ett år. Kärninflationen har legat en bit under Riksbankens prognos de senaste månaderna och det underliggande pristrycket i ekonomin är lågt. KPIF rensat för energikostnader väntas fortsatt falla även utan momseffekter. Detta kan komma att ge visst utrymme för Riksbanken att vänta med eventuella räntehöjningar om kriget mellan USA, Israel och Iran skulle bli långvarigt.

Effekterna av kriget i mellanöstern är dock mycket svåra att överblicka. Ett snabbt avslut på konflikten kommer sannolikt att innebära tillfälliga effekter på energipriser, tillväxt och inflation, men en lång konflikt kan innebära mycket stora konsekvenser för världsekonomin och tvinga centralbanker världen över att agera för att bekämpa stigande inflation.

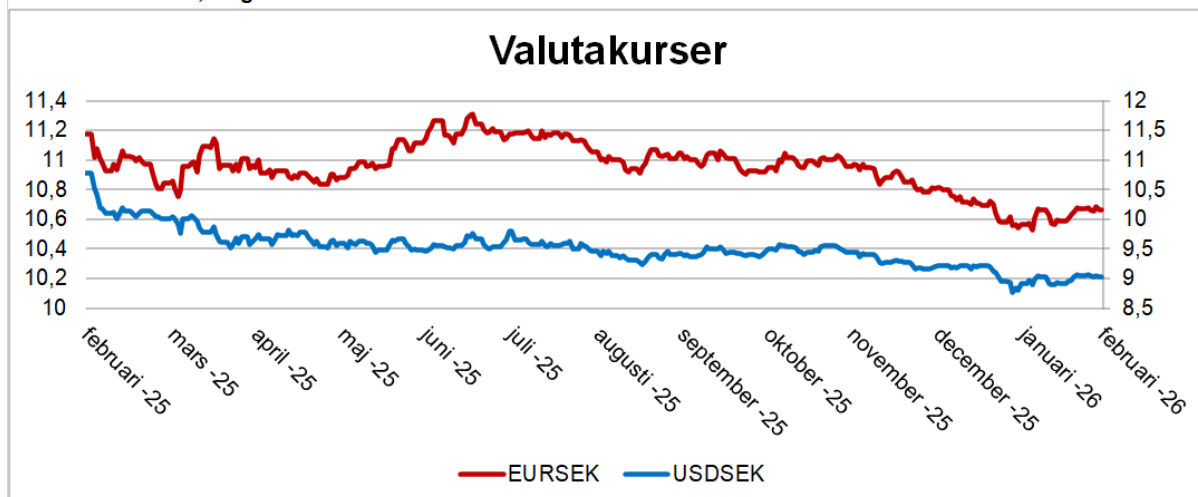
Kronan tappade 1,2 procent av sitt värde mot USD under februari och noterades i slutet av månaden till 9,02 kronor. Försvagningen har fortsatt i början av mars då kronan tappat ytterligare 1 procent mot USD. Kronan har dock fortsatt stärkts med ca 1 procent mot USD sedan årsskiftet. Kronan har stärkts med ca 1,3 procent mot euron under februari och har fortsatt att stärkas något under början av mars. En euro kostade i slutet av februari 10,67 kronor.

Längre räntor sjönk under februari för att efter de geopolitiska spänningarna som beskrivits stiga igen. Stockholmsbörsen avkastade 6 procent inklusive utdelning under februari, vilket motsvarade en uppgång på 9,5 procent sedan årsskiftet. Börsen har därefter fallit tillbaka under inledningen av mars, liksom globala börser på grund av de geopolitiska osäkerheterna och dess effekter.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

