

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

december 2025

Bilaga 1

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

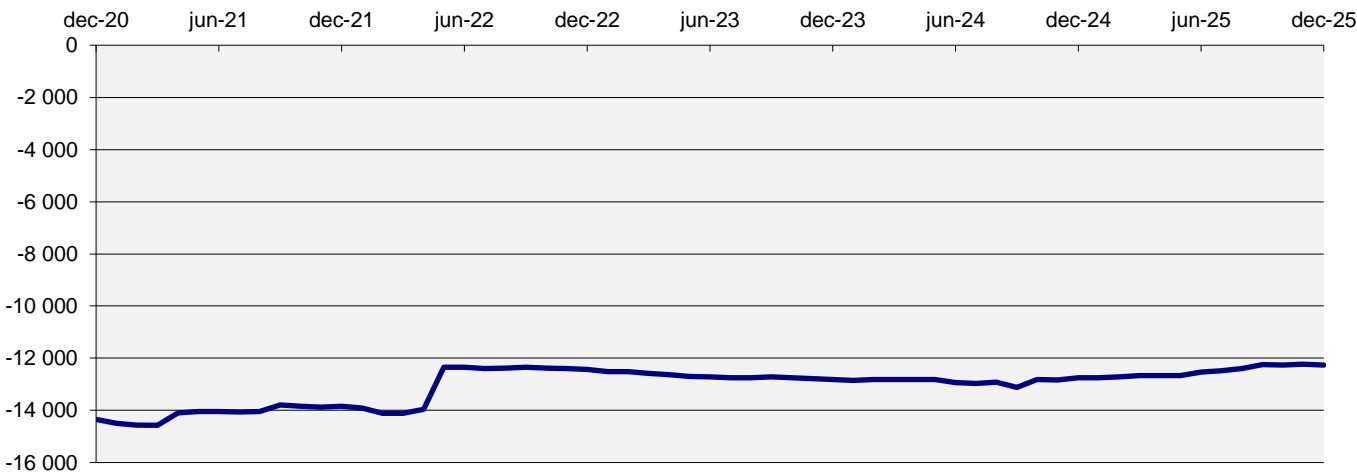
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 259 mnkr. Totalt är det en ökning med 35 mnkr sedan förra månaden, 88,2% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,7%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-12-31	2025-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 259	12 224	13 900,0	88,2%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 260	12 225		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

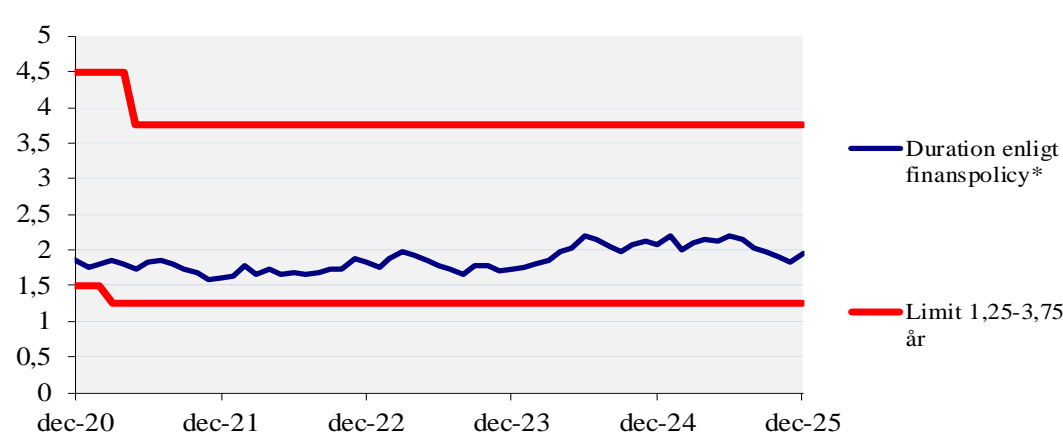
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-12-31	2025-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	84 756	85 956	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	81 598	80 446	
Duration (år)	1,96	1,84	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,8%	43,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	17,3%	17,7%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	20 147	22 498	min 10 000

* *Finansiell månadsrapport för december 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 januari 2026. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

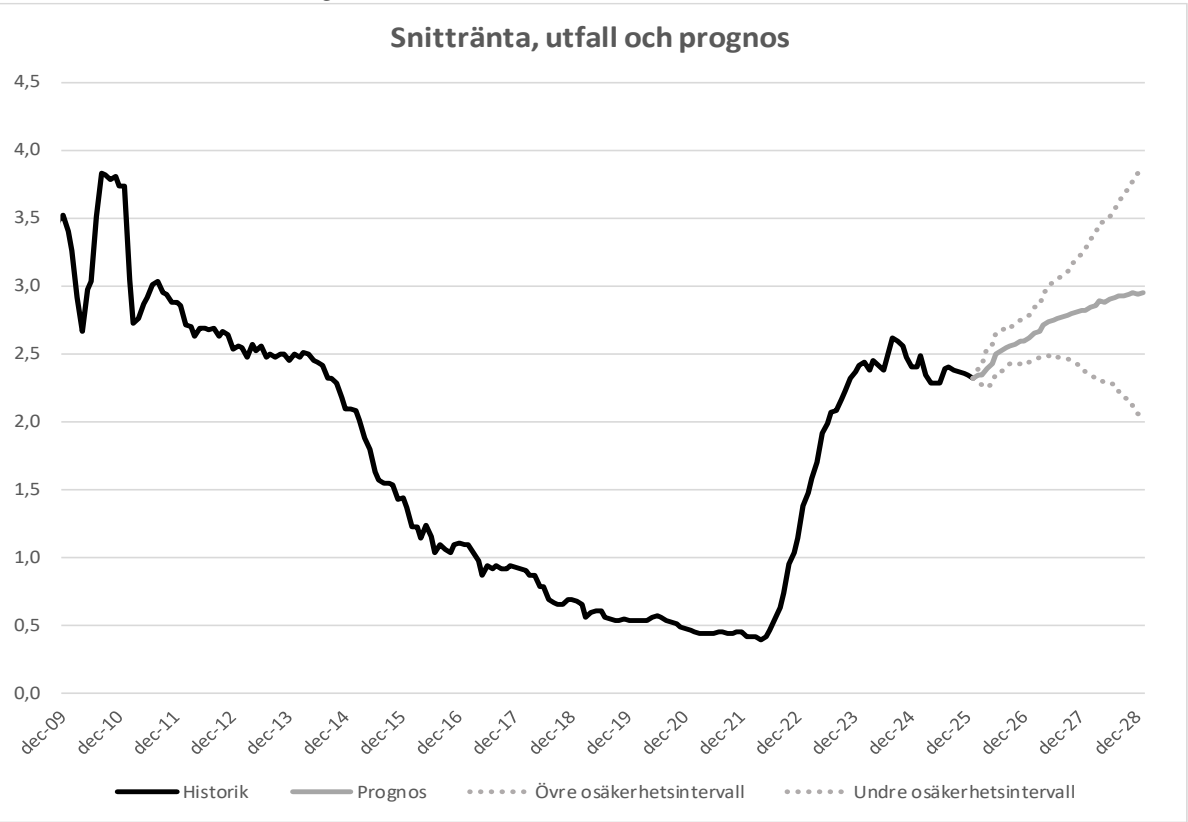


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 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 347,8 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 470,4 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 122,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jan-26	2,68
feb-26	2,70
mar-26	2,70
apr-26	2,76
maj-26	2,79
jun-26	2,86
jul-26	2,88
aug-26	2,91
sep-26	2,92
okt-26	2,94
nov-26	2,95
dec-26	2,96
jan-27	2,98
feb-27	3,01
mar-27	3,02
apr-27	3,07
maj-27	3,10
jun-27	3,11
jul-27	3,12
aug-27	3,14
sep-27	3,14
okt-27	3,16
nov-27	3,17
dec-27	3,18
jan-28	3,18
feb-28	3,21
mar-28	3,21
apr-28	3,25
maj-28	3,24
jun-28	3,26
jul-28	3,28
aug-28	3,28
sep-28	3,29
okt-28	3,30
nov-28	3,31
dec-28	3,31

Sammanfattning

Snabbt sjunkande inflation som överraskar på nedsidan. Framförallt internationellt, liksom i Europa och Sverige.

Ökad internationell oro, främst till följd av geopolitiska spänningar och osäkerhet i omvärlden, vilket bidrar till osäkerhet på marknaden.

Trots detta relativt goda tillväxtutsikter, framförallt i Sverige, med fallande inflation och stabil efterfrågan vilket ger stöd åt ekonomin.

Internationellt

Federal reserve (FED) sänkte sin styrränta med 0,25 procentenheter på decembermötet. Den långa nedstängningen av statsapparaten gör att marknaden fortsatt väntar på en klarare bild över hur den amerikanska ekonomin mår och FED spås lämna räntan oförändrad vid nästa möte i januari. Amerikansk inflation för november kom in mycket lägre än förväntat, samtidigt som den förväntade avmattningen av arbetsmarknaden inte har infriats.

De geopolitiska spänningarna och svårigheter att uppskatta den ekonomiska utvecklingen gör att börs och räntemarknad var avvaktande under december. Oklarheter om eventuella utbetalningar från staten och om stadsbudgeten, vilka skulle kunna påverka USA:s

upplåningskostnader skapar ytterligare osäkerhet. BNP siffror för det tredje kvartalet visar en fortsatt god tillväxt, men i princip hela tillväxten är hänförlig till satsningar inom AI.

USA:s tillfångatagande av Venezuelas president Nicolas Maduro har skapat ytterligare oro för den globala världsordningen och har fått oljepriset att fluktuera.

I Japan räknar marknaden fortsatt med kommande räntehöjningar, Kinas tillväxt överraskar på nedsidan samtidigt som inflationen är låg. De stora investeringarna i bostäder riskerar att ha skapat en fastighetskris som drar ned tillväxt och utsikter.

Europa

Inflationen överraskade på nedsidan i både Tyskland och UK, samtidigt som de tyska framåtblickande faktorerna för industrin visar försiktig tillväxt. De stora offentliga satsningarna på försvar och infrastruktur ökar risken för högre långräntor på grund av större budgetunderskott och upplåning.

Europas ledare fortsätter sitt ekonomiska stöd till Ukraina, samtidigt som stora satsningar görs för att öka den egna försvarsförmågan. När vi summerar året så har de sydeuropeiska börserna visat bäst tillväxt. Ränteskillnaden mellan Tyskland

och Frankrike är fortsatt hög på grund av svaga franska statsfinanser.

Norge har fortsatta problem med en för hög inflation, där vi inte noterar samma fall som i övriga Europa.

ECB bedömer att styrräntan på 2,0 % är lämplig för överskådlig tid och räntan bedöms ligga still ett tag framöver.

Sverige

Svensk preliminär BNP för november visade en tillväxt på goda 2,7 %, drivet av ökad konsumtion och bra stämning i näringslivet. Inflationen faller dessutom snabbare än vad både riksbanken och marknaden har räknat med. Kronan har under 2025 stärkts mot i princip samtliga valutor, vilket sänker importkostnader. Räntor har också sänkts, vilket bidrar till ett lägre inflationstryck.

Inflationen rapporterades för december med en KPI på 0,3 % och riksbankens målvariabel, KPIF som räknar bort ränteeffekter landade på 2,1 %. Inflationen väntas under 2026 falla med lägre matmoms.

Marknaden har börjat prisa in sänkningar från riksbanken under 2026. December var en stökig månad för upplåning, där

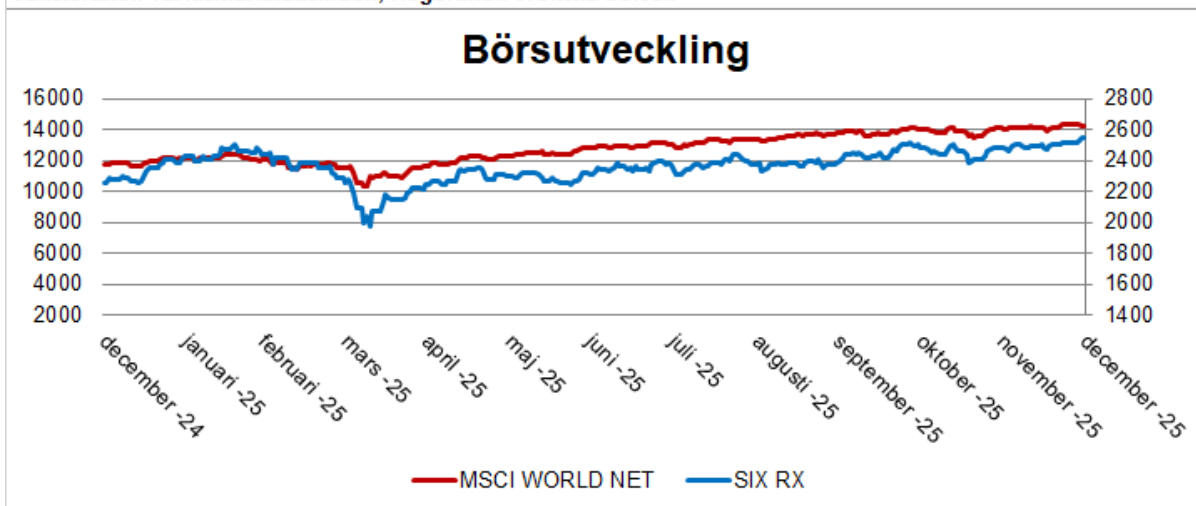
referensräntor föll samtidigt som investerarna krävde högre marginaler för kreditrisk. Statens lånebehov väntas öka, vilket kan påverka långräntor. Detta tillsammans med förväntningar om lägre korträntor gör att ränteskillnaden mellan långa och korta bindningstider förväntas öka.

Kronan stärktes 1,7 % under december mot en handelsviktad korg av valutor (KIX index.). Kronan har under året stärkts kraftigt. Under året har euron blivit 5,9 % billigare och den amerikanska dollarn har tappat hela 17,9 %.

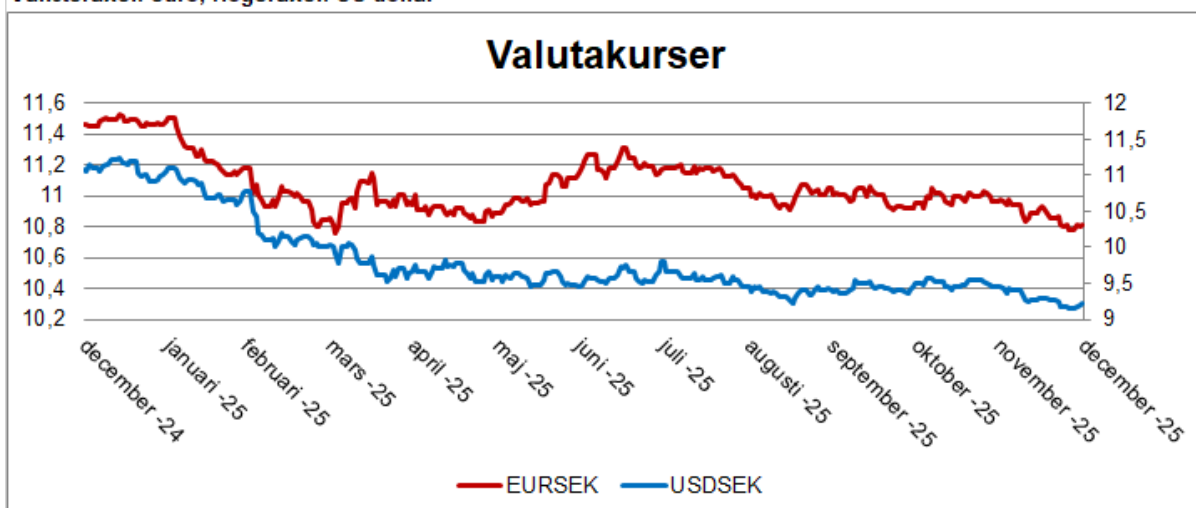
Stockholmsbörsen avkastade 2,6 % enligt SIX return index med återlagd utdelning. Under året har stockholmsbörsen enligt samma index avkastat 12,7 %.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

