

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

januari 2026

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

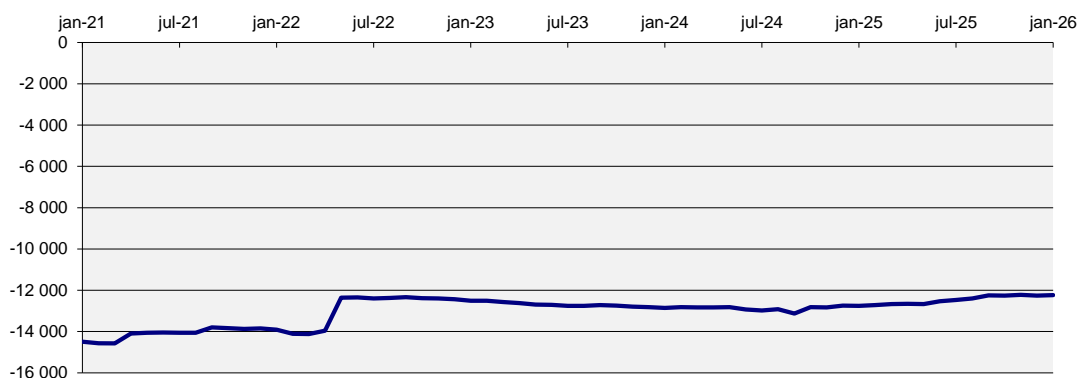
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 234 mnkr. Totalt är det en minskning med 24 mnkr sedan förra månaden, 88,0% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,57%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2026-01-31	2025-12-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 234	12 259	13 900,0	88,0%
Borgensåtagande	2	1		
Totalt	12 236	12 260		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

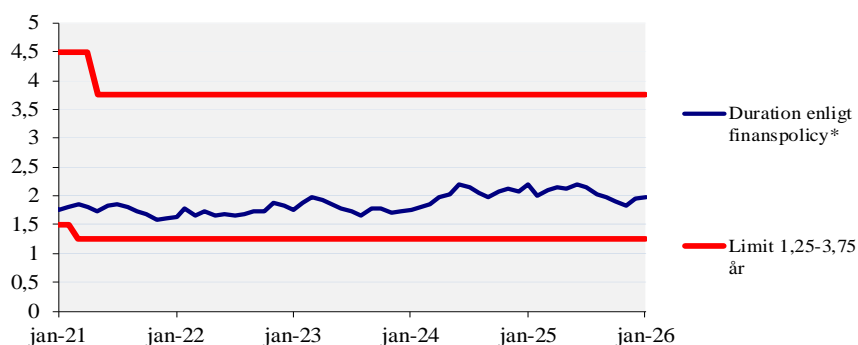
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2025 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari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

	2026-01-31	2025-12-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	86 006	84 756	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	82 261	81 598	
Duration (år)	1,98	1,96	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	40,9%	42,8%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	15,0%	17,3%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	20 733	20 147	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för januari 2026 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 februari 2026. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

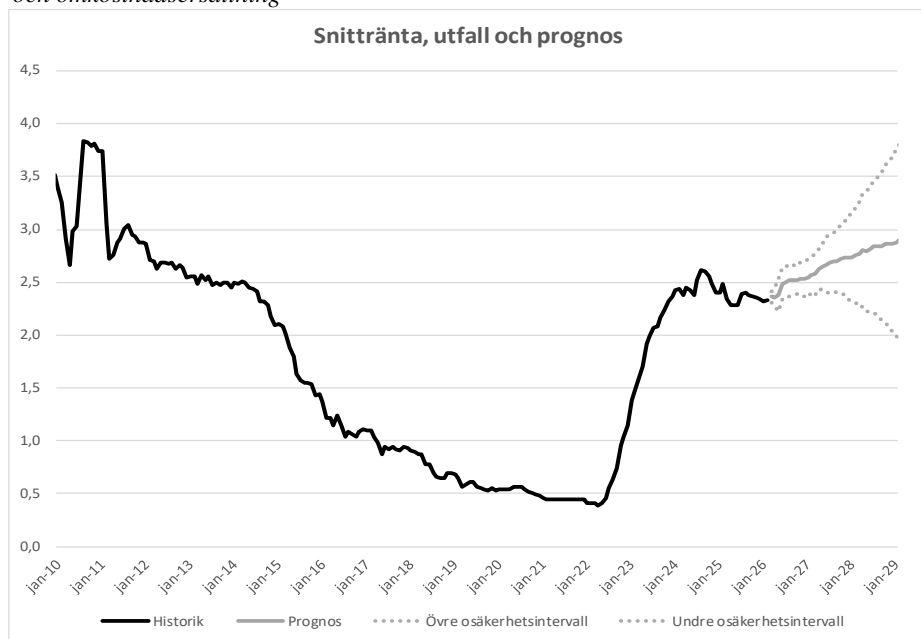


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 0,25 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 332,4 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 454,7 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 122,3 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
feb-26	2,58
mar-26	2,65
apr-26	2,61
maj-26	2,63
jun-26	2,74
jul-26	2,74
aug-26	2,77
sep-26	2,77
okt-26	2,77
nov-26	2,78
dec-26	2,78
jan-27	2,79
feb-27	2,82
mar-27	2,83
apr-27	2,88
maj-27	2,90
jun-27	2,91
jul-27	2,93
aug-27	2,94
sep-27	2,95
okt-27	2,97
nov-27	2,98
dec-27	2,98
jan-28	2,98
feb-28	3,00
mar-28	3,01
apr-28	3,05
maj-28	3,05
jun-28	3,07
jul-28	3,08
aug-28	3,09
sep-28	3,10
okt-28	3,11
nov-28	3,11
dec-28	3,11
jan-29	3,12

Marknadskommentarer per 2026-01-31

Bilaga I

Sammanfattning

Fortsatt starkare krona och fallande inflation.

Geopolitiska spänningar med USA i fokus.

Högre tillväxt inom EU, oro för Japan och andra högt skuldsatta länder.

Internationellt

Det nya året började med ökade geopolitiska spänningar. USA arresterade och förde ut Venezuelas president Maduro för att ställas inför rätta i USA. Trump förnyade sitt krav om kontroll över Grönland med hot om ekonomiska och militära påtryckningar. Vissa länder inom EU och Nato skickade trupp i liten omfattning, i samband med en planerad övning på Grönland, vilket föranledde Trump administrationen att hota vissa utvalda länder, däribland Sverige, med högre tullar. Tullhotet drogs tillbaka efter förhandlingar främst med Natos generalsekreterare Rutte, dock har de internationella relationerna mellan framförallt USA och EU tagit ytterligare skada. USA fortsätter även sina ansträngningar att få ett slut på Rysslands anfallskrig mot Ukraina.

Kronan har stärkts mot den amerikanska dollarn, USD, under månaden och fortsatt trenden från 2025. Mot kronan har USD tappat ca 2,7 % under månaden. En dollar kostade vid månadens slut 8,97 kr, jämfört med 10,91 kr för ett år sedan. Förutom de globala spänningarna förklaras

förändringen av rädsla för politisk inblandning i centralbankens (FED) styrning och lägre utsikter för tillväxten i USA. Kevin Warsh har nominerats av Trump till att efterträda Jerome Powell, vars mandat som amerikansk centralbankschef löper ut i maj. Nomineringen har mottagits väl, då han är en meriterad och väl ansedd ekonom med erfarenhet av arbete inom FED.

I Japan har nyval utlysts där regeringen söker stöd för sin ekonomiska politik och samtidigt har japanska långräntor varit väldigt volatila. Japan har länge haft en låg inflation och låg tillväxt, något som nu verkar förändras. Japanska 10-årsräntan har nästan dubblats på ett år på oro för Japans skuldsättning och budgetunderskott.

Guld och silverpriset uppvisade i den internationellt oroliga miljön, stora prisförändringar med först kraftiga uppgångar för att därefter falla kraftigt bl.a. efter nomineringen av ny amerikansk centralbankschef, vilket dämpade oron för politisk inblandning och därmed även stärkte dollarn.

Geopolitiska spänningar till trots avkastade den amerikanska börsen (S&P 500) 1,4 % utan utdelningar under månaden.

Europa

Den franska premiärministern Lecornu har fått igenom budgeten för 2026 som antogs i parlamentet utan omröstning, vilket öppnar för en misstroendeförklaring.

De ökade geopolitiska spänningarna har återigen skiftat fokus till försvarsfrågor, tillväxt och infrastruktursatsningar i Europa. Framåtblickande utsikter visar en fortsatt låg men ändå positiv tillväxt i EU samtidigt som offentliga utgifter väntas öka, vilket har drivit upp långräntor till en högre nivå. Den tyska 10-årsräntan handlas vid månadsskiftet på 2,87 %, jämfört med en nivå på 2,40 % för ett år sedan. Detta samtidigt som ECB:s styrränta förväntas hållas oförändrad på 2 %. Euron stärktes marginellt mot USD under månaden. En euro kostade vid månadens slut 10,58 kr jämfört med 11,50 kr för ett år sedan.

Sverige

Svensk preliminär BNP tillväxt visade för det fjärde kvartalet en tillväxttakt som var lägre än förväntat, siffran landade på 1,8 % i årstakt. Dock var siffran preliminär och kan komma att justeras i efterhand.

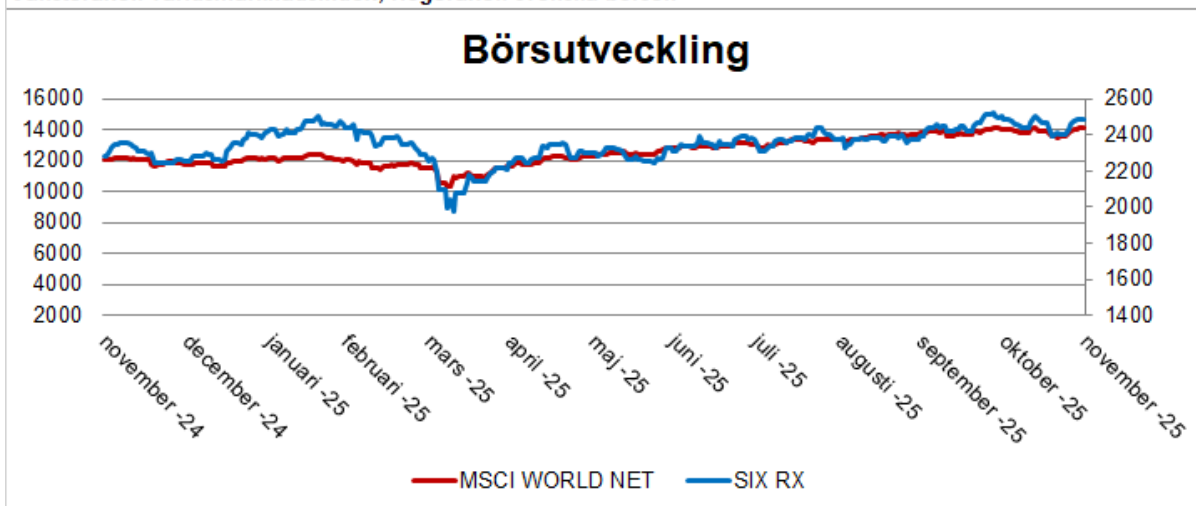
Den starka kronan och den förhållandevis låga inflationen (KPIF 2,1 %), som dessutom väntas falla i och med att matmomsen sänks tillfälligt, har fått Riksbanken att börja diskutera räntesänkningar.

En stark krona gör det billigare att importera och svårare för exportföretag att sälja sina produkter utomlands, vilket har en tillväxt- och inflationshämmande effekt. Om kronförstärkningen fortsätter så bör pristrycket falla. Temat med ökad global osäkerhet och Sveriges, relativt andra länders, både höga tillväxt som nu äntligen kommer efter flera år med lågkonjunktur och låga statsskuld har ökat intresset för Sverige bland investerare, vilket gynnar både aktie, valuta och räntemarknaden.

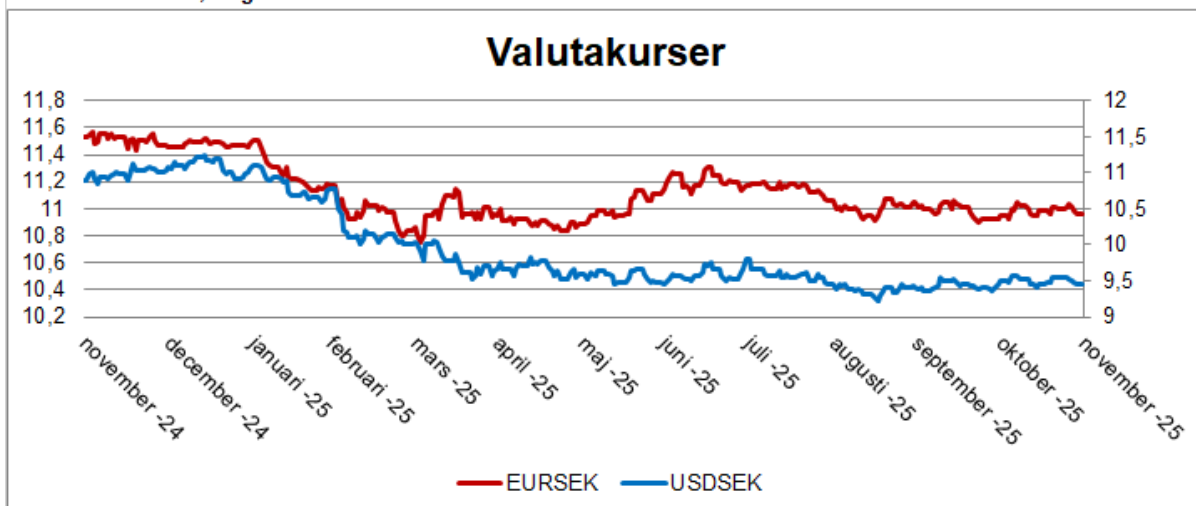
Stockholmsbörsens breda index har under januari gett en avkastning inklusive utdelningar om 2,3 %.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

