

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

april 2026

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

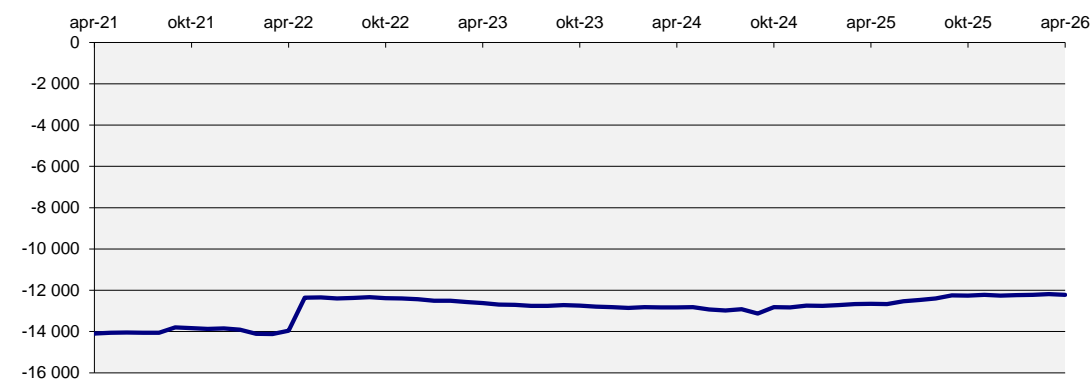
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 220 mnkr. Totalt är det en ökning med 31 mnkr sedan förra månaden, 87,9% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,72%. Stadens borgensåtagande var 2 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2026-04-30	2026-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 220	12 189	13 900,0	87,9%
Borgensåtagande	2	2		
Totalt	12 222	12 191		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

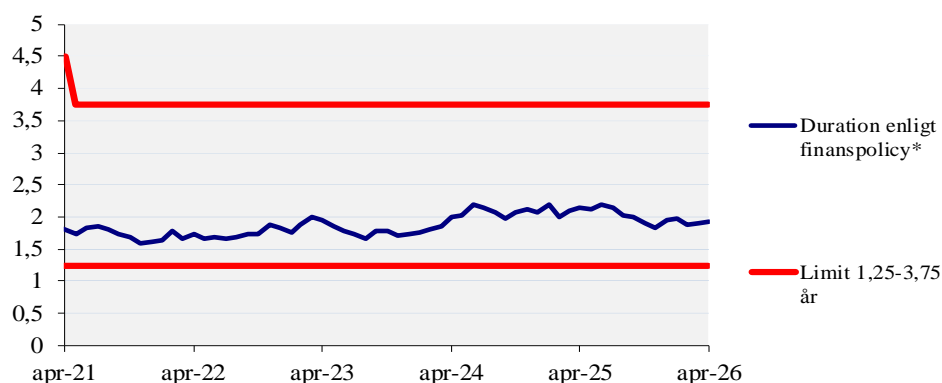
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2025 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 januari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

	2026-04-30	2026-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	87 669	88 338	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	83 855	83 610	
Duration (år)	1,92	1,90	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,0%	43,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	10,5%	13,4%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	20 803	21 717	min 10 000

* *Finansiell månadsrapport för april 2026 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 27 maj 2026. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

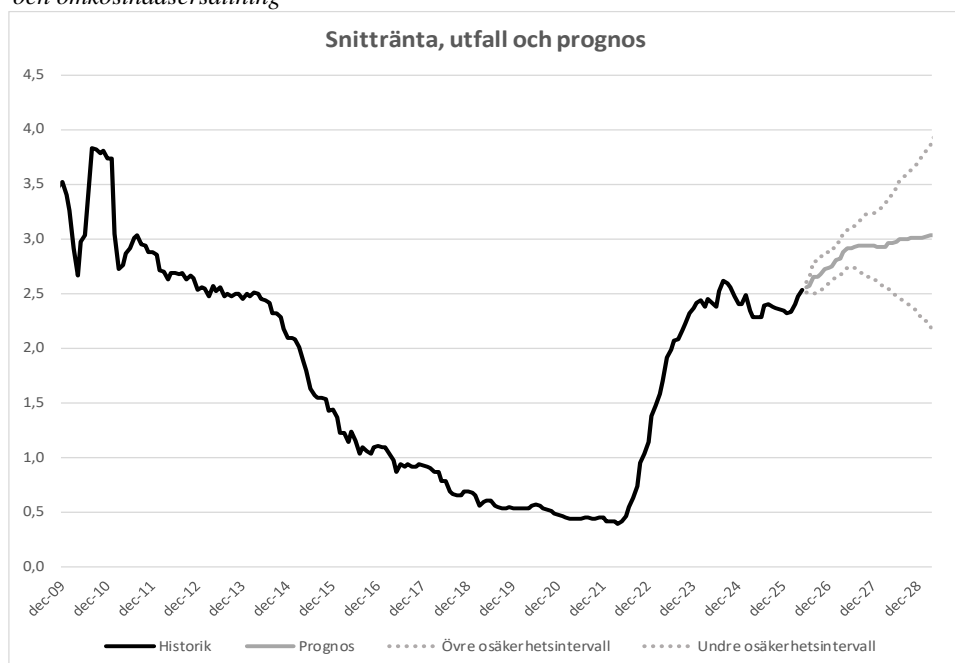
Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj



* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 360,1 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 482,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 122,2 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
maj-26	2,79
jun-26	2,81
jul-26	2,82
aug-26	2,90
sep-26	2,90
okt-26	2,93
nov-26	2,97
dec-26	2,99
jan-27	3,00
feb-27	3,05
mar-27	3,07
apr-27	3,13
maj-27	3,16
jun-27	3,17
jul-27	3,18
aug-27	3,19
sep-27	3,19
okt-27	3,19
nov-27	3,19
dec-27	3,19
jan-28	3,18
feb-28	3,18
mar-28	3,18
apr-28	3,21
maj-28	3,21
jun-28	3,22
jul-28	3,25
aug-28	3,25
sep-28	3,25
okt-28	3,26
nov-28	3,26
dec-28	3,26
jan-29	3,26
feb-29	3,28
mar-29	3,28
apr-29	3,28

Marknadskommentarer per 2026-04-30

Bilaga I

Sammanfattning

Fortsatt volatilitet på finansiella marknader utifrån stor geopolitisk osäkerhet.

Avvaktande centralbanker.

Låg svensk inflation.

Internationellt

Konflikten i Mellanöstern har under månaden fortsatt med mycket begränsad framkomlighet i Hormuz-sundet trots vapenvila. Den geopolitiska osäkerheten skapar stora rörelser i oljepriset, vilket i sin tur orsakar stora rörelser i globala räntor och börser, eftersom pris och tillgång på energi är avgörande för den globala ekonomins utveckling. Ju längre tid störningarna i oljerelaterade leveranser från Gulfstaterna pågår, desto större effekt på världsekonomin.

Förenade Arabemiraten meddelade officiellt att de träder ur oljekartellen OPEC och OPEC+ den 1 maj 2026. Detta möjliggör en större oljeexport från landet då transporterna kan upptas igen.

Beskedet om vapenvila samt positiva bolagsrapporter avseende årets första kvartal som nu publicerats bidrog till ett kraftigt uppsving på börserna. Sammanfattningsvis var april en historiskt stark månad där många index återtog tidigare förluster från mars och

nådde nya högstanivåer. Världsindex (MSCI World) steg 9,5% samt tillväxtmarknader (MSCI emerging markets) steg 14,5 %.

Dollarn har under månaden tappat 23 öre (ungefär 2 %) mot svenska kronan efter en stor uppgång under mars. En US dollar kostade vid månadsskiftet 9,24 kronor. Oljepriset är i princip oförändrat under månaden (upp 2 USD/fat), men har varierat stort under månaden mellan 90 till 118 USD/fat.

Europa

Europa, som är betydligt mer gas och oljeberoende än Sverige, har under månaden visat en blandad utveckling. I Norge, som dels gynnas av ett ökande oljepris och samtidigt möter en potentiellt högre inflation, valde centralbanken att höja styrräntan till 4,25 % i början på maj.

Bank of England valde i sin tur att inte höja styrräntan, men har drabbats av högre långräntor beroende på politisk osäkerhet och inflationsoro.

Tysk industriproduktion och industriorder inkom bättre än förväntat i april. Försvarssektorn uppvisar stora investeringsplaner i samband med europeiska länders kommande försvarssatsningar.

I Ungern vann det mer EU-vänliga oppositionspartiet, lett av Peter Magyar,

parlamentsvalet med två tredjedelars majoritet och rekordhøgt valdeltagande (80%). Segern markerade slutet för 16 års styre av Viktor Orbán och partiet Fidesz.

Euron har under månaden tappat 11 öre (ungefär 1 %) av sitt värde mot kronan under månaden till 10,83 kronor.

Sverige

Inflationen för april sjönk oväntat kraftigt under marknadens och Riksbankens förväntningar. KPIF, Riksbankens målvariabel visade en prisökning på 0,8 %, vilket är långt under Riksbankens mål om 2 %.

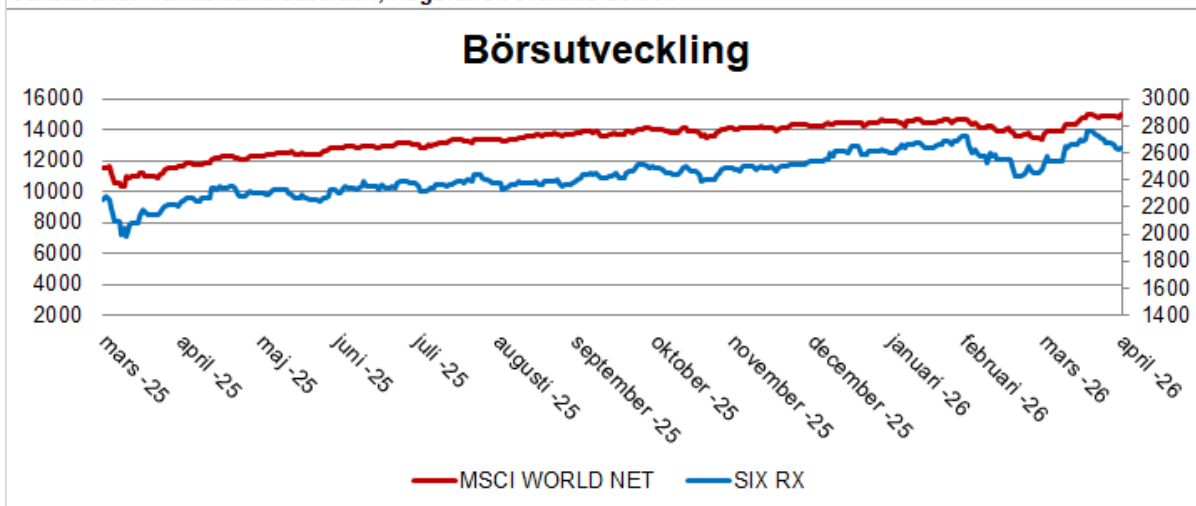
Matmomssänkningen bidrar till den lägre inflationen. Samtidigt betonar Riksbanken att osäkerheten i samband med oljeprisuppgången och dess följd effekter har svåröverblickbara konsekvenser. Detta sammantaget betyder att utsikterna för inflationen är osäkra och Riksbanken valde på sitt möte tidigt i maj att lämna räntan oförändrad på 1,75%.

Regeringen och bankernas chefsekonomer har skrivit ned tillväxttakten för svensk ekonomi under 2026. Tillväxttakten i svensk ekonomi väntas nu växa runt 2-2,5 procent istället för närmare 3 procent 2026. Detta är fortfarande en god tillväxt jämfört med de senaste årens låga tillväxt på ca 1 procent per år. Arbetslösheten väntas falla i lägre takt under året på grund av osäkerhet och förhoppningar om en snar uppgång för konsumtionen har mattats något på grund av generell osäkerhet.

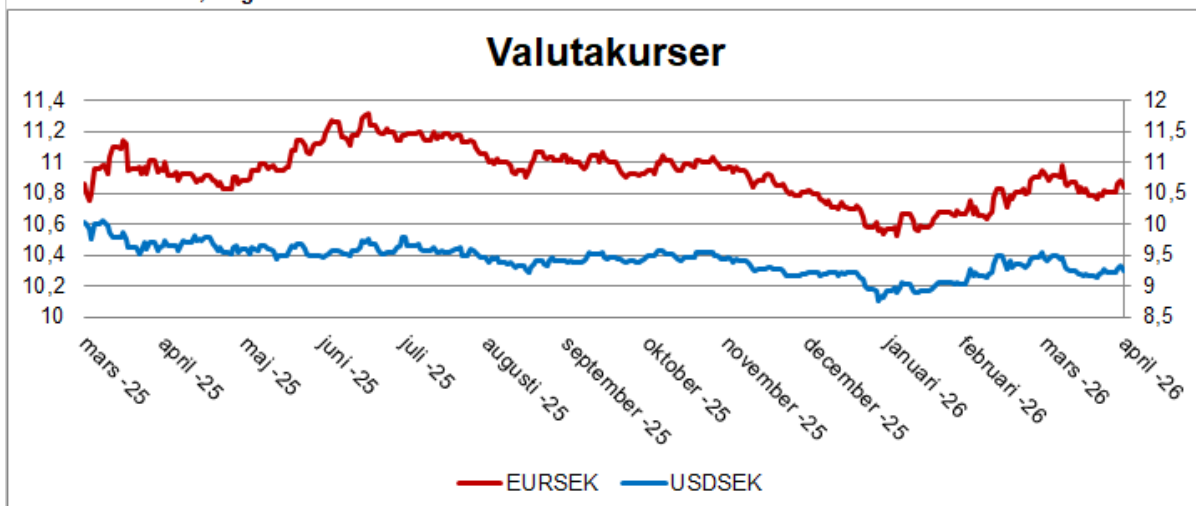
Stockholmsbörsen, inklusive utdelning, avkastade under april (OMX Stockholm Total Return Index) 5% och för helåret 3,7%.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

