

Finansiell månadsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

maj 2026

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

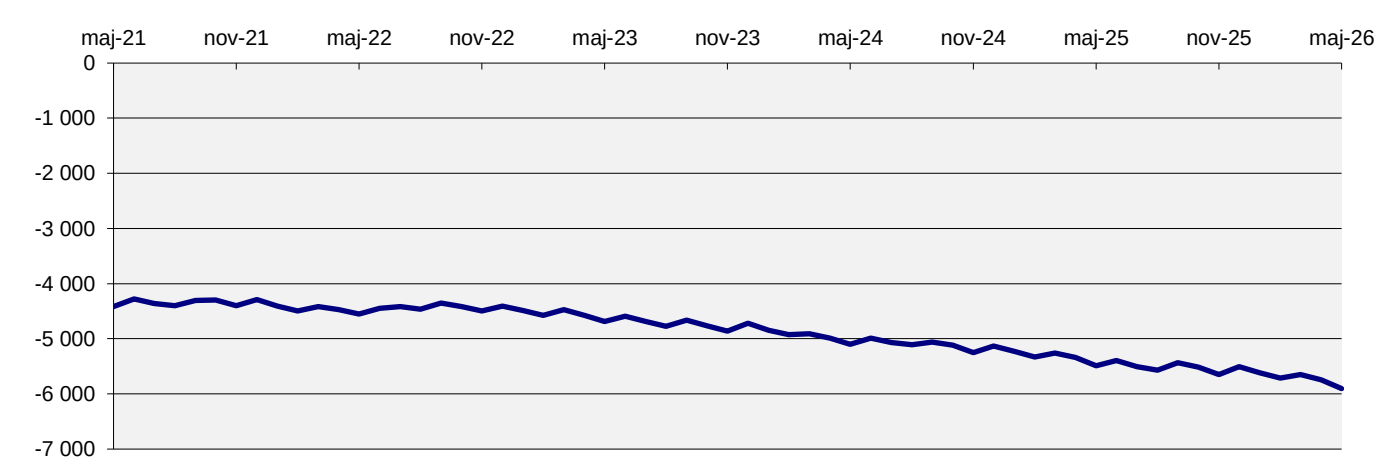
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 5 905 mnkr. Totalt är det en ökning med 165 mnkr sedan förra månaden, 84,4% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,87%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2026-05-31	2026-04-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 905	5 740	7 000,0	84,4%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	5 906	5 741		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

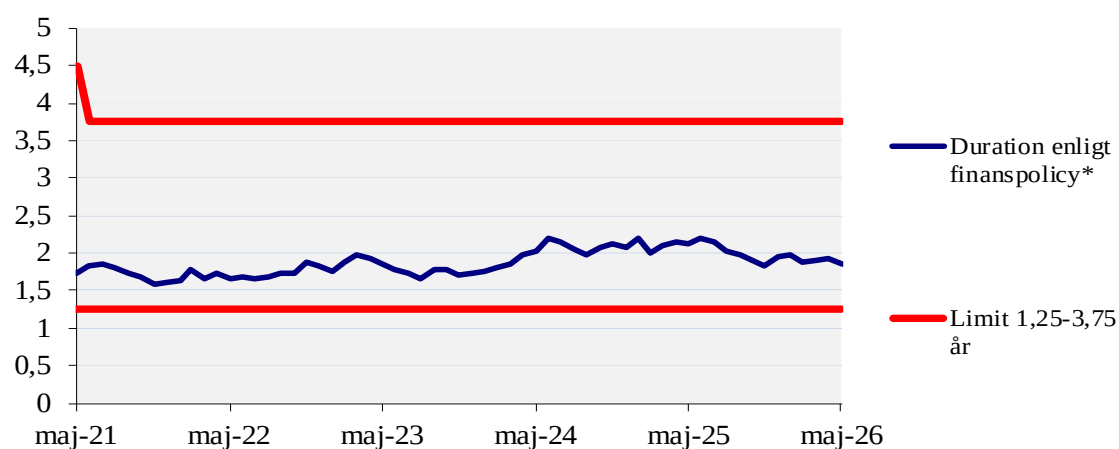
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy Stockholms Stadshus AB* är underordnad *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* som fastställdes den 19 november 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*

	2026-05-31	2026-04-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	87 769	87 669	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	83 290	83 855	
Duration (år)	1,85	1,92	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	41,6%	42,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	10,6%	10,5%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	21 467	20 802	min 10 000

* *Finansiell månadsrapport för maj 2026 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomi- och tryghetsutskott den 17 juni 2026.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

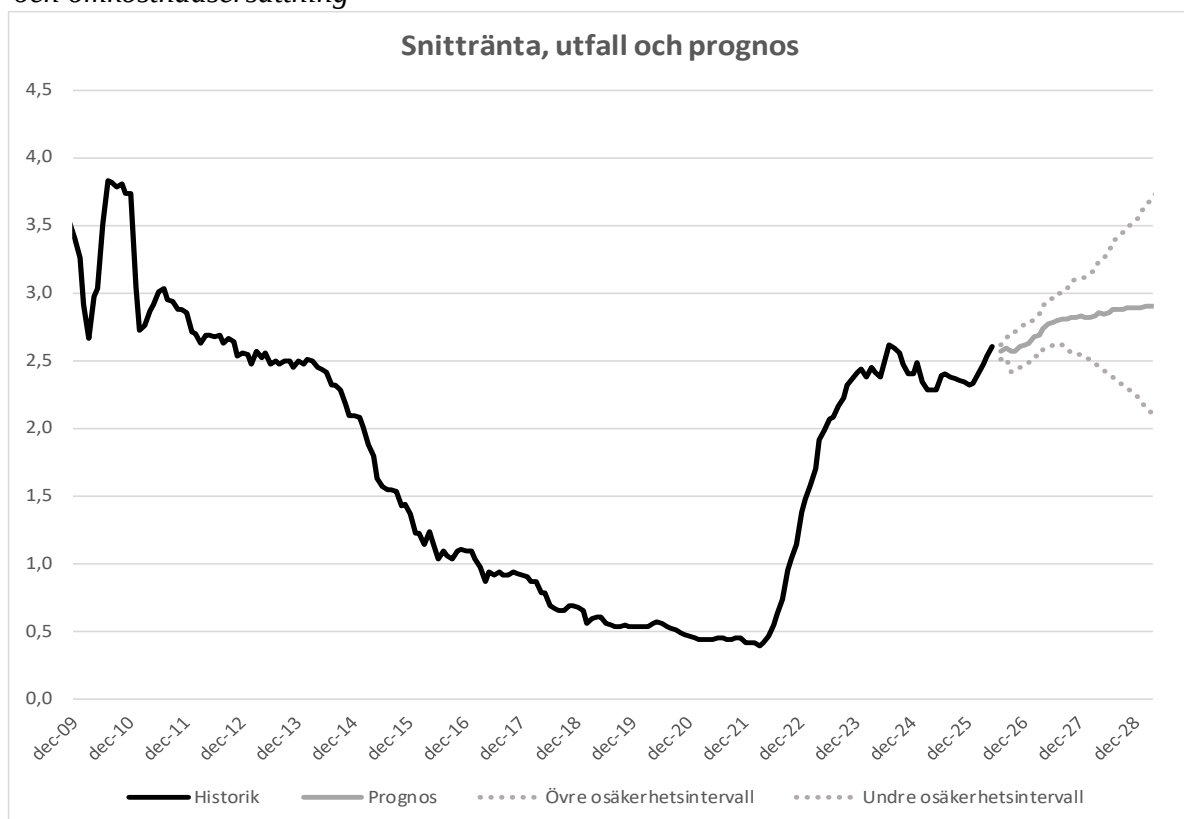


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 174,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 233,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 59,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jun-26	2,94
jul-26	2,72
aug-26	2,92
sep-26	2,90
okt-26	2,90
nov-26	2,93
dec-26	2,95
jan-27	2,96
feb-27	3,00
mar-27	3,02
apr-27	3,07
maj-27	3,11
jun-27	3,12
jul-27	3,13
aug-27	3,14
sep-27	3,14
okt-27	3,15
nov-27	3,16
dec-27	3,16
jan-28	3,15
feb-28	3,16
mar-28	3,16
apr-28	3,19
maj-28	3,17
jun-28	3,19
jul-28	3,21
aug-28	3,21
sep-28	3,21
okt-28	3,22
nov-28	3,22
dec-28	3,22
jan-29	3,23
feb-29	3,23
mar-29	3,23
apr-29	3,24
maj-29	3,23

Sammanfattning

Fortsatt återhämtning i ekonomin samt starka finansiella marknader trots fortsatt geopolitisk oro.

Stora AI relaterade investeringar runt om i världen tillsammans med investeringar i försvar driver tillväxten.

Effekter orsakade av Hormuzsundets stängning är fortsatt oklara.

Internationellt

Den bräckliga men fortsatta vapenvilan i Mellanöstern har under månaden sänkt terminspriset på olja. Under maj har priset sjunkit med 20 %, dock under hög volatilitet.

Dagliga utspel om förhandlingar och nya anfall har skapat stor osäkerhet på råvarumarknaden och inneburit störningar av de globala handelsströmmarna med svåröverblickbara konsekvenser.

I USA har de rapporterade bolagen, speciellt inom tekniksektorn, överraskat på uppsidan samtidigt som inflationen visar förhöjda nivåer om 3,2 % avseende kärninflation. BNP-utvecklingen i USA är enligt den senaste månadssiffran uppräknad i årstakt 1,6 %. Detta är betydligt lägre än förväntat, men arbetsmarknaden visar inga tecken på avmattning. Dollarn har under månaden i

princip varit oförändrad mot svenska kronan för att avsluta månaden på 9,25 kr.

Den amerikanska 10-årsräntan steg under månaden kraftigt i spåret av inflationsoro kopplad till konflikten i Mellanöstern och noterades som högst på 4,7 %. Det är en uppgång från början på månaden med 0,3 procentenheter, men föll mot slutet av månaden ned till ungefär samma nivå som vid månadens start.

På grund av den välfungerande arbetsmarknaden och den förhöjda inflationen har marknaden sänkt förväntningarna på sänkningar från centralbanken Federal Reserve och lutar nu snarare åt höjningar längre fram om inflationen inte faller tillbaka.

Kinas BNP växer med 5 % i årstakt, en inbromsning från tidigare års högre nivåer och väntas växa i den takten eller strax under även framöver. Inflationsproblemen som drabbat USA och resten av västvärlden har hittills inte verkat drabba Kina. Världsindex MSCI World steg 4,7% under maj med en uppgång t.o.m. maj på 11,4%. Även tillväxtmarknadsindex MSCI Emerging Markets fortsatte upp med ca 7,8 % under månaden och 22,8 % t.o.m. maj månad.

Europa

Inflationen i euroområdet steg till 3,2 % inklusive allt, och 2,5 % mätt som kärninflation, vilket är ett problem för ECB som precis som Sverige har ett

inflationens mål om 2 %. Energi- och drivmedelspriser har ännu inte påverkat inflationssiffrorna fullt ut då många länder har valt att subventionera eller införa tillfälliga skattelättnader.

Sannolikheten är stor att det blir en räntehöjning från den europeiska centralbanken, ECB, redan i sommar. Euron har under månaden tappat 5 öre mot svenska kronan för att avsluta månaden på 10,78 kr.

EU-kommissionen utfärdade böter på 200 miljoner euro till den kinesiska e-handelsjätten Temu under Digital Services Act (DSA). EU markerade kraftfullt mot plattformens misslyckande att stoppa illegala produkter från att nå europeiska konsumenter. Europaparlamentet röstade även igenom strikta regler som nästan halverar den tullfria importen av stål till EU för att skydda den europeiska industrin mot global överkapacitet.

Sverige

Inflationen i Sverige har ännu inte visat tecken på att stiga som i omvärlden, även om en viss uppgång till 1,5 % noteras avseende maj. Detta beror till viss del på momssänkningar och andra skattelättnader och dels på ett generellt lågt pristryck i ekonomin. Däremot börjar

producentpriser stiga och i april steg priserna med 4,4 %, vilket är högsta noteringen sedan pandemin.

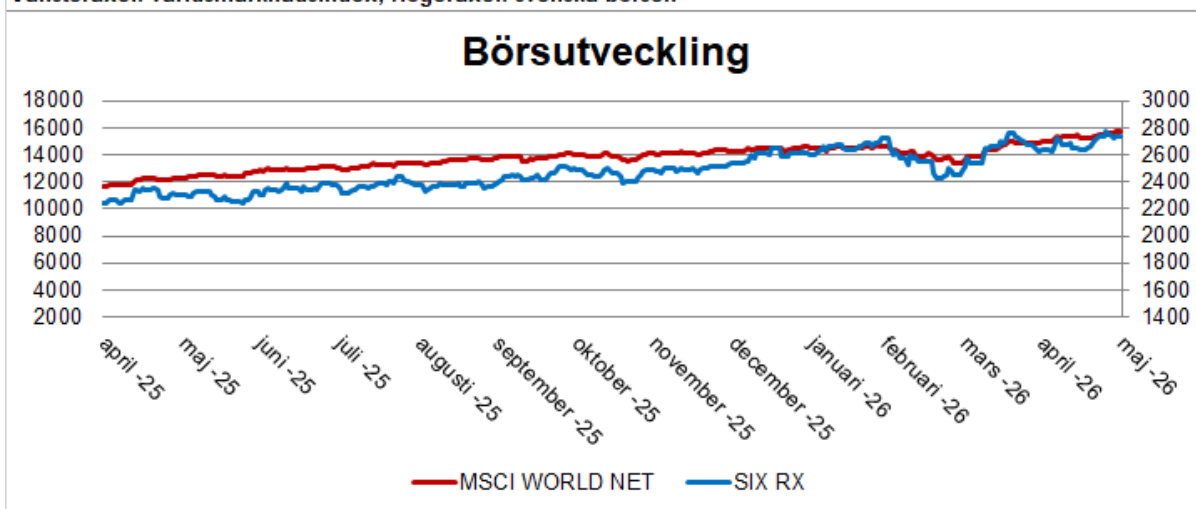
Sammantaget med framåtblickande positiva förväntningar från näringslivet och ökad faktisk konsumtion har fått marknaden och bedömare att tro att en

höjning från Riksbanken närmare tillhands än en sänkning, dock sannolikt inte i år. Svensk BNP visar en tillväxt på 2 % i årstakt och svenska hushåll får i och med den låga inflationen en ökad reallön, något som borde innebära ökad konsumtion.

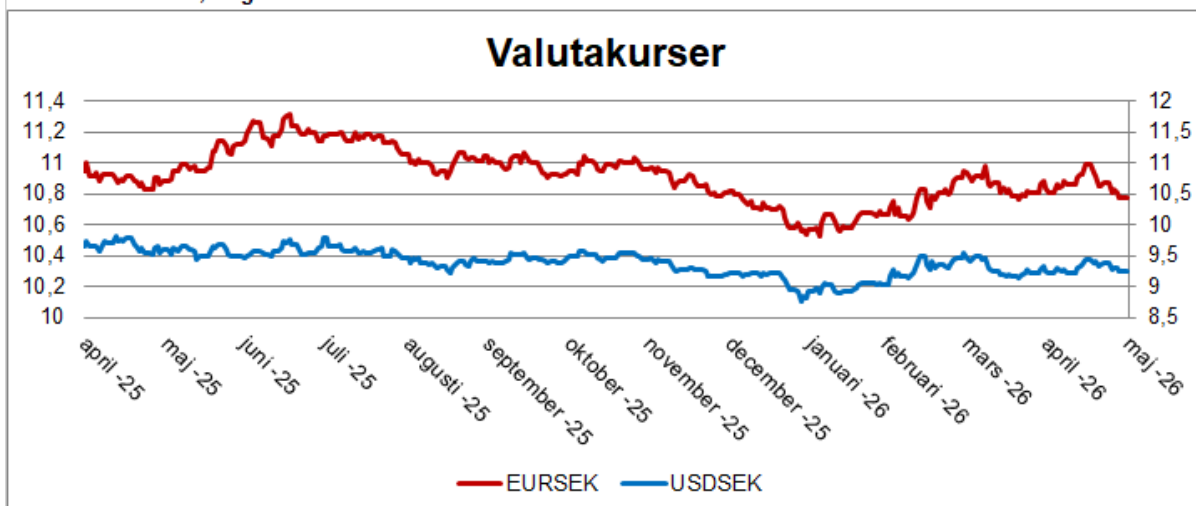
Den svenska 5-årsräntan har under månaden sjunkit med 0,18 procentenheter. Stockholmsbörsen inklusive återinvesterade utdelningar har under maj avkastat 3,4 % och sedan årsskiftet 7,2 %.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

