

Finansiell månadsrapport för bolagskoncernen Stockholms Stadshus AB per 31 augusti 2026

Sammanfattning

Bolagens samlade nettoskuld uppgår till 102 058 miljoner kronor (mnkr) per 31 augusti 2026 (rapportdatum), vilket är en minskning med 256 mnkr sedan 31 juli 2026 (föregående rapportdatum) och en ökning med 4 493 mnkr sedan årsskiftet.

Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden estimeras att bli ca 3 148 mnkr. En procentenhets räntepåslag skulle ge en räntekostnad om ca 4 168 mnkr.

Kommunkoncernen Stockholms stads externa bruttoupplåning uppgick samtidigt per rapportdatum till 86 769 mnkr, vilket är oförändrat sedan föregående rapportdatum och en ökning med 2 013 mnkr sedan årsskiftet. Extern nettoupplåning (bruttoskuld minus placeringar) uppgick till 82 405 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 1 108 mnkr sedan föregående rapportdatum och en ökning med 807 mnkr sedan årsskiftet. Nettoupplåningsbehovet för hela kommunkoncernen minskar tillfälligt även i augusti då stadens ökade finansiella nettotillgångar, delvis beroende på de fastighetsförsäljningar som genomförts, motverkar skuldökningen som skett i bolagskoncernen.

Riskkontroll konstaterar att det inte föreligger några avvikelser från fastställda finansiella ramar, risklimiter och mandat i *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* och *Finanspolicy Stockholms Stadshus AB* sedan föregående rapportdatum fram till den 31 augusti 2026.

Bakgrund

Styrdokumentet *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* med *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen*

Stockholms stad anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, dvs. Stockholms stad (staden), Stockholms Stadshus AB (Stadshus) och dess helägda bolag samt stadens övriga helägda bolag för rapportperioden. *Finanspolicy Stockholms Stadshus AB* är underordnad *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad*. Stockholms Stadshus AB koncernens (bolagskoncernen) lån och placeringar är därmed samlade i det gemensamma koncernkontosystemet för kommunkoncernen Stockholms stad. För bolagen i bolagskoncernen innebär detta exempelvis att ränterisken (durationen) är densamma som risken i kommunkoncernens portfölj. Internbanken tillhandahåller den upplåning och placering som behövs för bolagen. Finanspolicy ska fastställas årligen och vid behov.

Ärendet

Finansenheten inom finansavdelningen på stadsledningskontoret (internbanken) bearbetar och analyserar löpande koncernbolagens finansiella situation. Detta görs på koncernledningens uppdrag. Det finns en funktion för riskkontroll som löpande ska följa upp risk enligt finanspolicy. I samband med koncernstyrelsens möten ska en finansiell månadsrapport presenteras. Överträdelser av ramar, limiter och mandat ska snarast möjligt rapporteras till kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen.

Finansiell månadsrapport för bolagskoncernen

Internbanken på stadsledningskontoret hanterar all upplåning för kommunkoncernen d.v.s. staden och bolagskoncernen samlat, vilket ger kostnadseffektivitet och god riskkontroll. Stockholms stad har kreditbetyg AAA respektive A-1+ med stabila utsikter enligt Standard&Poors bekräftat den 8 maj 2026, se rapport på stadens hemsida. För att upprätthålla kreditbetyget AAA bör framtida skuldökningstakt begränsas.

Kommunkoncernens externa bruttoupplåning uppgick per 31 augusti 2026 (rapportdatum) till 86 769 mnkr, vilket är oförändrat sedan 31 juli 2026 (föregående rapport) och en ökning med 2 013 mnkr sedan årsskiftet. Ramen för extern bruttoupplåning uppgår till 110 000 mnkr i enlighet med gällande finanspolicy.

Finansiella placeringar på bankkonto uppgick till 4 352 mnkr och syftar till att möta kommande skuldförfall och lånebehov enligt internbankens prognoser. Omvärldsläget innebär ökad risk för olika former av störningar i det finansiella systemet och aktörer behöver ha finansiell motståndskraft enligt Finansinspektionen. Extern nettoupplåning (bruttoskuld minus placeringar) uppgick därmed till 82 405 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 1 108 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 807 mnkr sedan

årsskiftet. Nettoupplåningsbehovet för hela kommunkoncernen minskar tillfälligt även i augusti då stadens ökade finansiella nettotillgångar motverkar skuldökning, delvis beroende på de fastighetsförsäljningar som genomförts, motverkar skuldökningen som skett i bolagen.

Duration avser genomsnittlig räntebindningstid för den externa skuldportföljen. Durationen för bolagskoncernen (som är densamma som för kommunkoncernen) uppgick till 1,75 år per rapportdatum.

För mer information om kommunkoncernens upplåning och uppföljning av finanspolicy se ärendet *Finansiell månadsrapport för kommunkoncernen Stockholms stad 2026* (Dnr KS 2026/156 tillgänglig via Meetings Plus) som månadsvis redovisar kommunkoncernens finansiella ställning och limiter, såsom total extern skuld och nettoskuld, duration och kreditrisk och beslutas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Ärende för augusti 2026 beslutas den 23 september 2026.

Varje bolags ram inom bolagskoncernen fastställs årligen utifrån respektive bolags investeringsbudget och finansieringsplan. Bolagsramar gäller sedan den 1 januari 2026 i enlighet med *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* (Dnr KS 2025/1196) av kommunstyrelsen gällande direktutlåning från Stockholms stad till enskilda bolag. Koncernstyrelsen ansvarar vidare för att fastställa ramar, i samråd med internbanken, för utlåning genom Stockholms Stadshus till varje enskilt bolag enligt särskilt beslut. Bolagsramar för vidareutlåning från moderbolaget Stockholms Stadshus till bolagen Stockholm Globe Arena Fastigheter, Kulturhuset Stadsteatern samt Stockholmsmässan är fastställda enligt beslut från koncernstyrelsen den 16 februari 2026 i samband med budget och verksamhetsplan för 2026 (Dnr SSAB 2025/213). För det nystartade helägda Kista Utveckling AB har inga beslut om limit för upplåning beslutats varken av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott eller koncernstyrelsen. Ett aktieägartillskott från Stockholms Stadshus AB om 100 mnkr kommer att utbetalas under september i enlighet med beslut.

Bolagsramar för upplåning från Stockholms stad och Stadshus uppgår därmed per rapportdatum till oförändrat totalt 130 350 mnkr, sedan den 16 februari 2026, i enlighet med gällande finanspolicy och särskilda beslut. Limitnyttjandet uppgår per rapportdatum till 83,7 procent. Bolagskoncernens nettoskuld uppgick per rapportdatum till 102 058 mnkr, vilket är en minskning med 256 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 4 493 mnkr sedan årsskiftet. Se tabell 1 för respektive bolags nuvarande limit och nyttjande.

Total bruttoskuld för bolagskoncernen uppgick till 109 097 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 269 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 5 232 mnkr sedan årsskiftet. Stockholm Vatten och Avfall, Familjebostäder och S:t Erik Markutveckling i Stockholm har under året ökad skuld med 2 124 mnkr, 1 255 mnkr respektive 963 mnkr. Se investeringsnivåer samt externa och interna förvärv under året.

Bolaget Stockholms Stadshus AB:s finansiella tillgångar uppgick till 6 043 mnkr per rapportdatum, vilket är en ökning med 13 mnkr sedan föregående rapport respektive ökning med 475 mnkr sedan årsskiftet. Rapporten *Finansiell månadsrapport för Stockholms Stadshus AB*, se bilaga 1, innehåller information om moderbolaget Stockholms Stadshus AB avseende finansiella nettotillgångar och ränteprognos för koncernkontot. De övriga bolagen hade finansiella tillgångar som uppgick till totalt 996 mnkr, vilket är en minskning med 26 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 264 mnkr sedan årsskiftet.

Totala pensionsutfästelser för bolagen uppgick till oförändrat totalt 52 mnkr per rapportdatum.

Tabell 1. Bolagskoncernens utlåning respektive inlåning fördelat per bolag (mnkr)

Bolag (mnkr)	Utlåning 2026-08-31	Utlåning 2026-07-31	Utlåning 2025-12-31	Limit *) 2026-08-31	Nyttjat 2026-08-31	Borgen **)
AB Familjebostäder	10 639	10 725	9 384	11 400	93,3%	3,4
AB Stockholms hem	14 114	14 179	14 026	15 500	91,1%	0,0
AB Stokab	834	769	785	1 400	59,5%	3,1
AB Svenska Bostäder	12 052	12 134	12 259	13 900	86,7%	1,7
Kista Utveckling AB	0	0	0	0		0,0
Kulturhuset Stadsteatern ***	0	0	0	250		0,0
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	5 994	5 942	5 509	7 000	85,6%	0,8
Mässfastigheter i Stockholm AB	0	0	459	0		0,0
S:t Erik Markutveckling AB	3 296	3 243	2 333	4 900	67,3%	1,1
Skolfastigheter i Stockholm AB	17 872	17 670	17 150	22 500	79,4%	3,4
Stockholm Business Region AB	0	0	0	0		7,8
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ***	2 863	2 852	2 971	3 300	86,7%	1,9
Stockholm Vatten och Avfall AB	36 518	36 877	34 394	43 000	84,9%	3,6
Stockholms Hamn AB	3 131	3 132	3 092	4 500	69,6%	8,2
Stockholmsmässan AB ***	173	193	0	700	24,6%	0,0
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	0	0	0	0		4,2
Stockholms Stads Parkerings AB	1 613	1 650	1 505	2 000	80,7%	5,3
Stockholms Stadshus AB	0	0	0	0		7,0
Totalt för bolagen	109 097	109 366	103 865	130 350	83,7%	52

Bolag (mnkr)	Inlåning 2026-08-31	Inlåning 2026-07-31	Inlåning 2025-12-31
Kista Utveckling AB	0	0	0
Kulturhuset Stadsteatern	226	244	94
Stockholms Stadshus AB ****	6 043	6 030	5 568
S:t Erik Försäkrings AB	486	489	416
Stockholm Business Region AB	113	121	70
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	170	168	151
Totalt för bolagen	7 039	7 052	6 300

*) Avser ramar för utlåning till stadens bolag enligt kommunstyrelsens alternativt koncernstyrelsens.

**) Borgen ska enligt finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad inte ingå i respektive bolags limit.

***) Limitbeslut och direktutlåning sker via moderbolaget. Resterande bolag har utlåning direkt från staden.

****) Moderbolagets inlåning till staden är netto 3 234 mnkr per 31 augusti 2026 pga vidareutlåning till SGAF, Stadsteatern och Stockholmsmässan (se beslut i koncernstyrelsen 14 december 2015 samt 16 februari 2026).

Känslighetsanalys för bolagskoncernen

Aktuell ränta för kommunkoncernens nettoupplåning var i augusti 2,64 procent. Till den aktuella räntan adderas en uppskattad marknadsmässig utlåningsmarginal för respektive bolag. Marginalen beräknas två gånger per år och varierar för närvarande mellan 0,17 till 0,35 procent för bolagen med en viktad medianmarginal på 0,26 procent. Inlåningsmarginal uppgår till -0,20 procent. Nuvarande nivåer gäller från den 1 juli 2026 till och med den 31 december 2026.

En prognos för räntan för kommunkoncernens nettoupplåning redovisas i Bilaga 1. Prognosen är baserad på kommunkoncernens totala externa skuld, nu kända flöden samt den framtida ränteutvecklingen som är inprisad på marknaden vid respektive prognostillfälle. Internbankens prognosticerade snittränta för augusti nästa år är 2,98 procent och marknadsprissättningen indikerar därmed något högre än nuvarande räntenivåer.

Räntekostnadsuppskattningen i kronor för respektive bolag sker under antagandet att ränteprognosen inträffar och att bolagskoncernens nuvarande samlade skuld om 109 097 mnkr respektive sammanslagna tillgångar om 7 039 mnkr är oförändrade. Därmed beräknas prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månadersperioden att bli ca 3 148 mnkr beräknat med ränteprognosen baserad på julis dataunderlag.

En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag skulle ge motsvarande räntekostnad under den närmaste 12-månadersperioden om ca 4 168 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 1 021 mnkr.

Bilagor

1. Finansiell månadsrapport för Stockholms Stadshus AB (moderbolaget) augusti 2026

Finansiell månadsrapport

Stockholms Stadshus AB (moderbolag)

augusti 2026

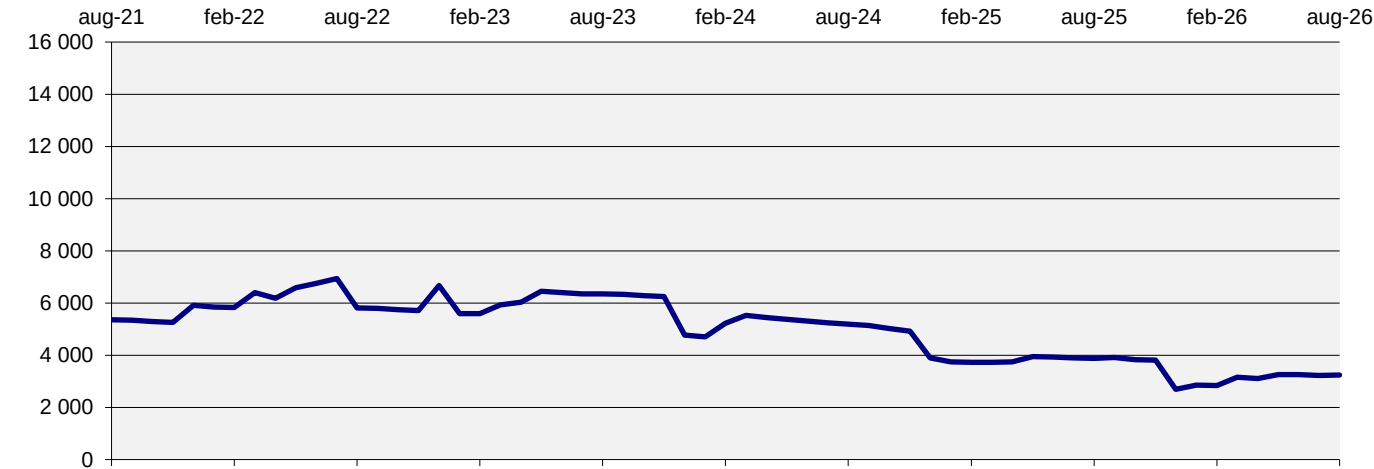
Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).
I enlighet med beslut av koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB den 14 december 2015 samt 16 februari 2026 sker upplåning direkt via Stockholms Stadshus AB för bolagen Stockholm Globe Arena Fastigheter, Kulturhuset Stadsteatern samt Stockholmsmässan.

Bolagets tillgång
Tillgången uppgick vid slutet av månaden till 3 234 mnkr. Totalt är det en ökning med 5 mnkr sedan förra månaden. Räntan för månaden var 2,44%.
Stadens borgensåtagande var 7 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets tillgång

(mnkr)	2026-08-31	2026-07-31
Tillgång	3 234	3 229
Borgensåtagande	7	7
Totalt	3 227	3 222

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

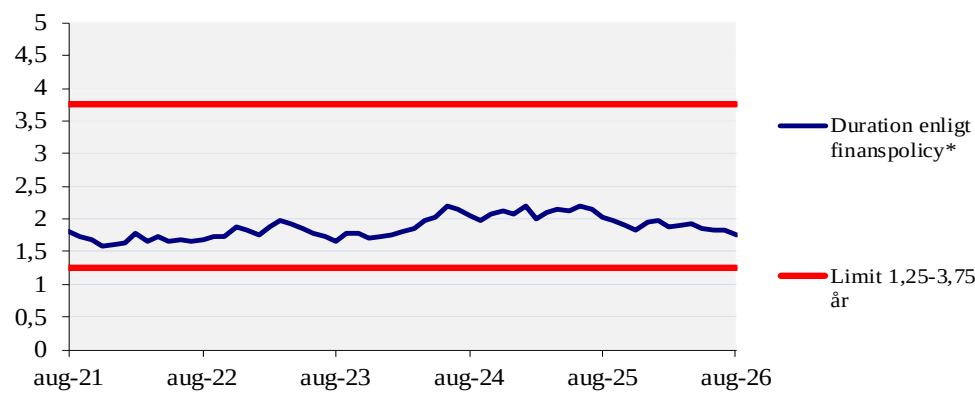
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy Stockholms Stadshus AB* är underordnad *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* som fastställdes den 19 november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

	2026-08-31	2026-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	86 769	86 769	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	82 405	83 513	
Duration (år)	1,75	1,82	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	40,4%	41,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	12,8%	9,1%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	21 352	20 244	min 10 000

* *Finansiell månadsrapport för augusti 2026 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott den 23 september 2026.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

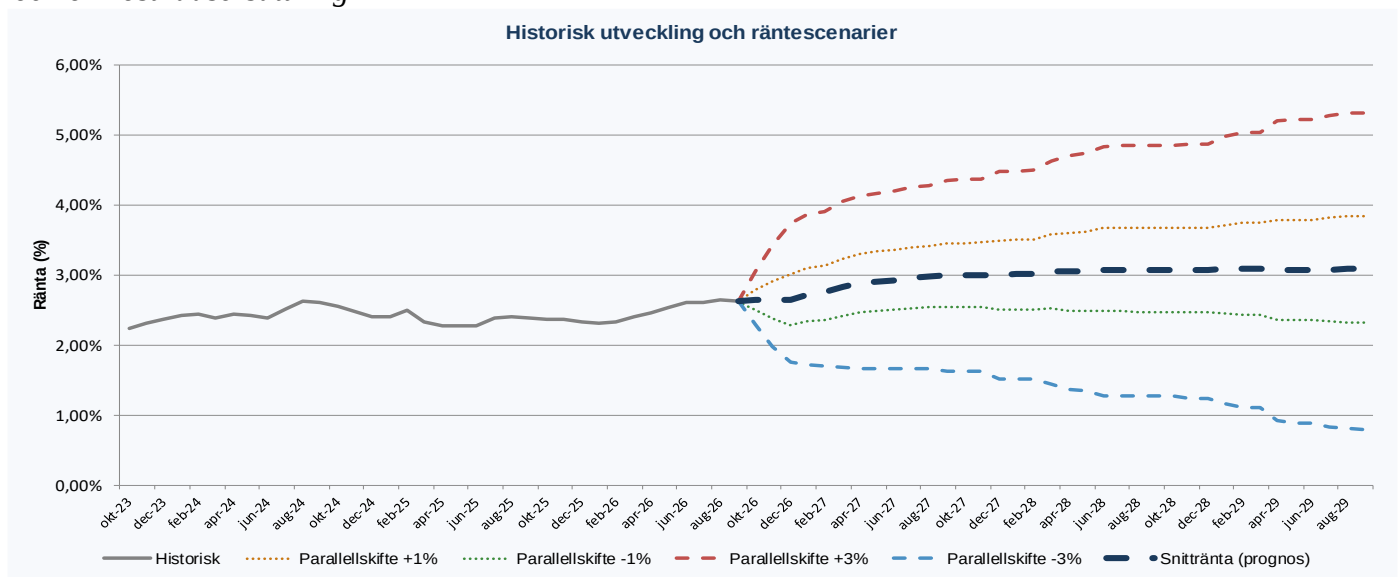


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historisk utveckling samt prognos med räntescenarier 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



Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis.

Nivåer gäller från den 1 juli 2026 och gäller till den 31 december 2026.

Inlåningsmarginal för bolaget uppgår till -0,20 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets ränteintäkt med nuvarande tillgång att bli 83,9 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntenedgång ger motsvarande ränteintäkt om 51,6 mnkr. Räntekänsligheten är därmed -32,3 mnkr. Internbanken debiterar inte negativ ränteintäkt.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta
sep-26	2,42
okt-26	2,45
nov-26	2,44
dec-26	2,45
jan-27	2,53
feb-27	2,55
mar-27	2,62
apr-27	2,68
maj-27	2,71
jun-27	2,73
jul-27	2,76
aug-27	2,78
sep-27	2,79
okt-27	2,80
nov-27	2,81
dec-27	2,80
jan-28	2,81
feb-28	2,81
mar-28	2,85
apr-28	2,85
maj-28	2,85
jun-28	2,88
jul-28	2,88
aug-28	2,88
sep-28	2,88
okt-28	2,87
nov-28	2,87
dec-28	2,87
jan-29	2,88
feb-29	2,89
mar-29	2,89
apr-29	2,87
maj-29	2,88
jun-29	2,87
jul-29	2,88
aug-29	2,88

Marknadskommentarer per 2026-08-31

Bilaga I

Sammanfattning

Ränteuppgångar präglar obligationsmarknaden.

Centralbanker väntas höja styrräntor något.

Mycket god tillväxt och låg inflation i Sverige.

Internationellt

Konflikten i Mellanöstern fortsätter, utan att visa tecken på att närma sig en lösning. Oljepriset är fortsatt högre än jämfört med samma period för ett år sedan, men ökad produktion utanför Mellanöstern, ändrade transportvägar, nyttjade reserver och viss utförsel genom Hormuz sundet nära Omans kust skyddat av amerikansk militär har inneburit att de värsta farhågorna om oljebortfall inte infriats.

I USA fortsätter inflationen att vara förhöjd samtidigt som arbetsmarknaden är stark, vilket får marknaden att vänta sig höjningar från den amerikanska centralbanken (FED), i kontrast till tidigare i år då styrräntan förväntades sänkas.

De amerikanska långräntorna fortsätter att stiga på marknadens förväntningar om fortsatta budgetunderskott och ökade lånebehov både från stat och företag, men även på förväntningar om en fortsatt god tillväxt framgent driven av först utbyggnaden av infrastruktur för AI och sedan från produktivitetsvinsterna som förväntas från nyttjandet av AI. Kevin

Warsh, den nya centralbankschefen, har att balansera detta vid kommande beslut kring styrräntan i USA som i nuläget är 3,75%.

Stigande långräntor påverkar även hushållen som i USA ofta har bindningstider på 30 år på sina bolån, vilket indirekt minskar rörligheten på arbetsmarknaden då hushållen inte vill flytta och ta nya lån till högre ränta än på nuvarande bostadslån.

Det är inte bara amerikanska långräntor som är relativt höga utan detta ses i hela västvärlden inklusive Japan som länge haft en mycket låg både kort och lång ränta.

Globala börsindex MSCI World visade under augusti en god utveckling på ca 2,5 % i lokala valutor och USD stärktes med 0,5 % mot den svenska kronan till 9,58.

Europa

ECB förväntas höja styrräntan en gång till under den tidiga hösten. Inflationen är förhöjd och en åtstramande penningpolitik krävs. Tillväxten i Tyskland och därmed Europa är fortsatt låg, med den tyska tillverkningsindustrin under kraftig press från höga energipriser och kinesisk statsstödd konkurrens samtidigt som Sydeuropa visar på bättre tillväxt.

Bedömare varnar för ytterligare högre energipriser i vinter. Det är låga lager av den för Europa så viktiga naturgasen,

drivet av prisuppgångar på flytande naturgas i spåren av de pågående geopolitiska oroligheterna i Mellanöstern samt efter utfasningen av gas från Ryssland som tidigare försåg Europa med billig naturgas. Ukrainas fokus på attacker på den för Ryssland så viktiga ryska energisektorn och särskilt dess raffinaderier har också bidragit till prisuppgång globalt och bränslebrist i Ryssland.

Euron stärktes mot den svenska kronan under månaden med 1,4 % och stärktes även mot den amerikanska dollarn.

Sverige

De preliminära BNP siffrorna för andra kvartalet visade en tillväxt i Sverige på hela 3,3 %, vilket är högt även i ett globalt perspektiv. Detta efter ett antal år med en modest tillväxt om ca 1 % där hushållens återhållsamhet varit en bidragande faktor.

Sverige har en mycket låg inflation just nu, delvis drivet av temporära effekter som skattesänkningar på energi, livsmedel och drivmedel. Inflationen mätt som KPIF för augusti var 0,7 % i årstakt, långt under ett europeiskt snitt om 3,0 % och Riksbankens mål om 2 %. Undersökningar av hushållens konsumtionsplaner och

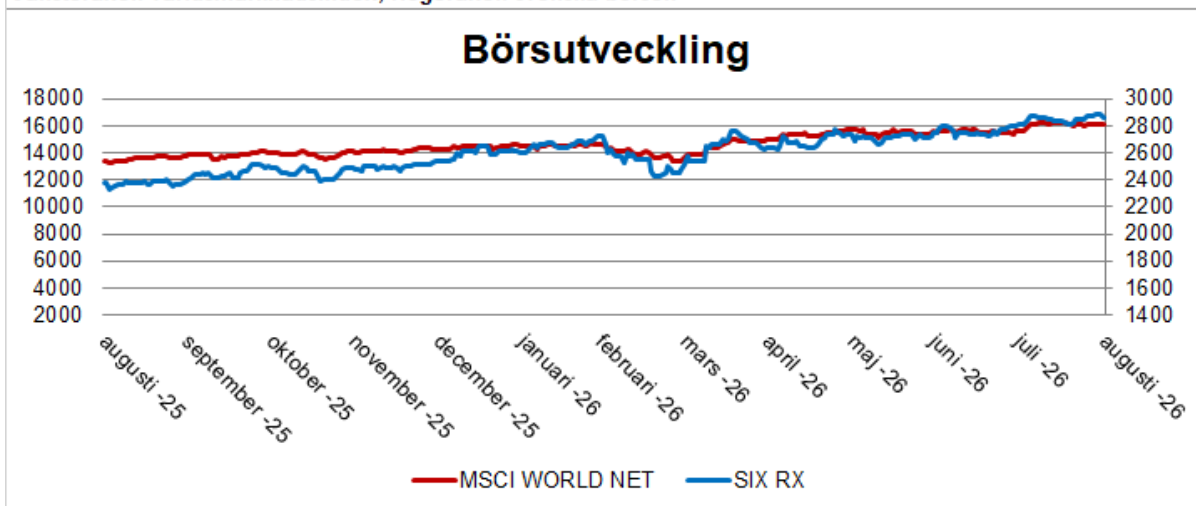
framtidstro har stärkts något vilket syns i den privata konsumtionen som ökat påtagligt efter många år av svaga siffror då hushållen har hållit igen efter de snabba och kraftiga uppgångar i räntor och levnadskostnader som uppstod 2022. Konjunkturinstitutets barometerindikator steg för fjärde månaden i rad och visar på ett starkare stämningsläge väl över normalnivån.

Den goda tillväxten tillsammans med en orolig omvärld väntas under hösten höja inflationen upp mot 2 procent och målet för Riksbanken. Flera bedömare förväntar sig därför att Riksbanken höjer räntan en gång i år och möjligtvis ytterligare en gång under 2027 till mer normala nivåer om 2,25 %. Detta då ekonomin inte längre behöver penningpolitisk stimulans, vilket är positivt.

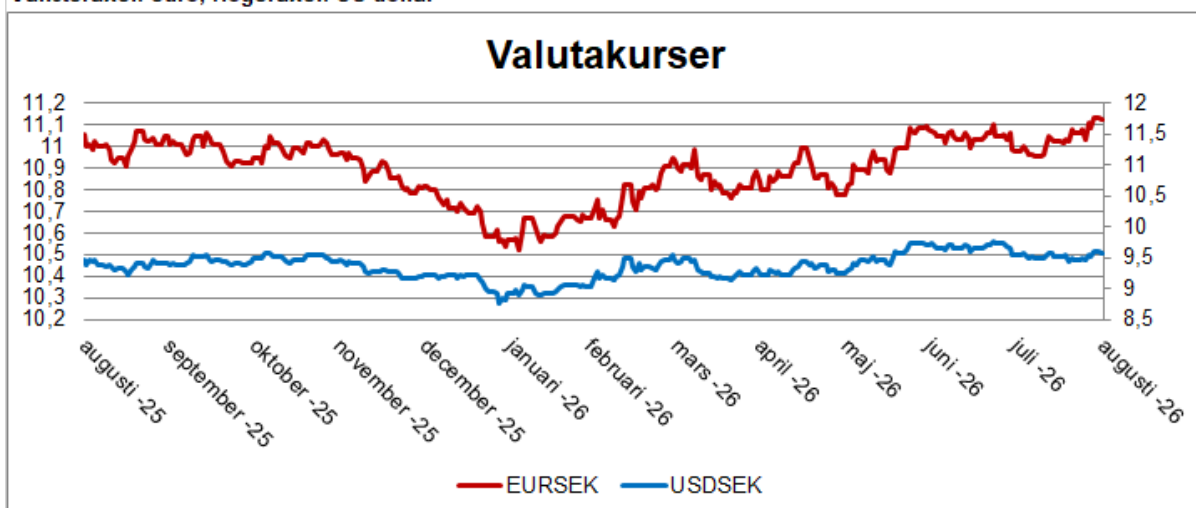
Stockholmsbörsens breda index med återlagd utdelning (SIX Return Index) avkastade under månaden 1,9 % och har i år avkastat 12,6 %



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

