**Handläggare**
Peter Kvarnhem
Telefon: 08-50829390

**Till**
Koncernstyrelsen

# Finansiell månadsrapport för bolagskoncernen Stockholms Stadshus AB per 30 september 2026

## Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

> Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

## Sammanfattning

Bolagens samlade nettoskuld uppgår till 100 896 miljoner kronor (mnkr) per 30 september 2026 (rapportdatum), vilket är en minskning med 1 162 mnkr sedan 31 augusti 2026 (föregående rapportdatum) och en ökning med 3 331 mnkr sedan årsskiftet. Stockholm Globe Arena Fastigheter AB erhöll i september 535 mnkr likvid från Exploateringskontoret för en fastighetsförsäljning. Aktieägartillskott om 100 mnkr utbetalades i september från Stockholms Stadshus AB till Kista Utveckling AB i enlighet med beslut.

Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden estimeras att bli ca 3 210 mnkr. En procentenhets räntepåslag skulle ge en räntekostnad om ca 4 219 mnkr.

Kommunkoncernen Stockholms stads externa bruttoupplåning uppgick samtidigt per rapportdatum till 87 769 mnkr. Extern nettoupplåning (bruttoskuld minus placeringar) uppgick till 79 972 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 2 433 mnkr sedan föregående rapportdatum och en minskning med 1 626 mnkr sedan årsskiftet. Nettoskulden för kommunkoncernen minskar i september på grund av ökade finansiella nettotillgångar i staden och skuldminskning i bolagskoncernen. Observera att nettoskulden temporärt är extra låg, då ett momsjusteringsbelopp om 1 294 mnkr som erhållits av Region Stockholm finns tillfälligt stående på

Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm
Telefon: 08-508 290 00
E-post: info@stadshusab.se

stadens konto. Standard & Poors bekräftade den 6 november 2026 stadens kreditbetyg AAA respektive A-1+.

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 30 september 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 6 november 2026, se rapport på stadens hemsida. För att upprätthålla kreditbetyget AAA bör framtida skuldökningstakt begränsas.

Kommunkoncernens externa bruttoupplåning uppgick per 30 september 2026 (rapportdatum) till 87 769 mnkr, vilket är en ökning med 1 000 mnkr sedan 31 augusti 2026 (föregående rapport)

och en ökning med 3 013 mnkr sedan årsskiftet. Ramen för extern bruttoupplåning uppgår till 110 000 mnkr i enlighet med gällande finanspolicy.

Finansiella placeringar på bankkonto uppgick till 7 785 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 79 972 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 2 433 mnkr sedan föregående rapport och en minskning med 1 626 mnkr sedan årsskiftet. Nettoskulden för kommunkoncernen minskar i september på grund av ökade finansiella nettotillgångar i staden och skuldminskning i bolagskoncernen. Stadens ökade nettotillgångar beror i huvudsak på Exploateringskontorets fastighetsförsäljningar samt resultat i verksamheterna. Observera att nettoskulden temporärt är extra låg, då ett momsjusteringsbelopp om 1 294 mnkr som erhållits av Region Stockholm (i samband med överlåtelsen av Slussens bussterminal) för vidareinbetalning till Skatteverket, finns tillfälligt stående på stadens konto.

Duration avser genomsnittlig räntebindningstid för den externa skuldportföljen. Durationen för bolagskoncernen (som är densamma som för kommunkoncernen) uppgick till 1,77 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 september 2026 beslutades den 28 oktober 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 har inga beslut om limit för upplåning beslutats varken av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott eller koncernstyrelsen.

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 82,7 procent. Bolagskoncernens nettoskuld uppgick per rapportdatum till 100 896 mnkr, vilket är en minskning med 1 162 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 3 331 mnkr sedan årsskiftet. Se tabell 1 för respektive bolags nuvarande limit och nyttjande.

Total bruttoskuld för bolagskoncernen uppgick till 107 810 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 1 287 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 3 946 mnkr sedan årsskiftet. Stockholm Vatten och Avfall, Familjebostäder och S:t Erik Markutveckling i Stockholm har under året ökad skuld med 2 562 mnkr, 1 170 mnkr respektive 983 mnkr. Se investeringsnivåer samt externa och interna förvärv under året. Under september månad erhöll Stockholm Globe Arena Fastigheter 535 mnkr i likvid från Exploateringskontoret för fastighetsförsäljningen Grishuvudet 5. Skuldminskningen om 633 mnkr för Skolfastigheter i Stockholm beror på sedvanliga kvartalsinflöden.

Bolaget Stockholms Stadshus AB:s finansiella tillgångar uppgick till 5 964 mnkr per rapportdatum, vilket är en minskning med 79 mnkr sedan föregående rapport respektive ökning med 396 mnkr sedan årsskiftet. Ett aktieägartillskott om 100 mnkr utbetalades i september från Stockholms Stadshus AB till Kista Utveckling AB i enlighet med beslut. 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 950 mnkr, vilket är en minskning med 46 mnkr sedan föregående rapport och en ökning med 218 mnkr sedan årsskiftet.

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

*Tabell 1. Bolagskoncernens utlåning samt inlåning per bolag(mnkr)*

| Bolag (mnkr) | Utlåning 2026-09-30 | Utlåning 2026-08-31 | Utlåning 2025-12-31 | Limit *) 2026-09-30 | Nyttjat 2026-09-30 | Borgen **) 2026-09-30 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AB Familjebostäder | 10 553 | 10 639 | 9 384 | 11 400 | 92,6% | 3,4 |
| AB Stockholmshem | 14 046 | 14 114 | 14 026 | 15 500 | 90,6% | 0,0 |
| AB Stokab | 744 | 834 | 785 | 1 400 | 53,1% | 3,1 |
| AB Svenska Bostäder | 11 845 | 12 052 | 12 259 | 13 900 | 85,2% | 1,7 |
| Kista Utveckling AB | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0,0 |
| Kulturhuset Stadsteatern *** | 0 | 0 | 0 | 250 | | 0,0 |
| Micasa Fastigheter i Stockholm AB | 5 886 | 5 994 | 5 509 | 7 000 | 84,1% | 0,8 |
| Mässfastigheter i Stockholm AB | 0 | 0 | 459 | 0 | | 0,0 |
| S:t Erik Markutveckling AB | 3 315 | 3 296 | 2 333 | 4 900 | 67,7% | 1,1 |
| Skolfastigheter i Stockholm AB | 17 239 | 17 872 | 17 150 | 22 500 | 76,6% | 3,4 |
| Stockholm Business Region AB | 0 | 0 | 0 | 0 | | 7,8 |
| Stockholm Globe Arena Fastigheter AB *** | 2 318 | 2 863 | 2 971 | 3 300 | 70,2% | 1,9 |
| Stockholm Vatten och Avfall AB | 36 956 | 36 518 | 34 394 | 43 000 | 85,9% | 3,6 |
| Stockholms Hamn AB | 3 128 | 3 131 | 3 092 | 4 500 | 69,5% | 8,2 |
| Stockholmsmässan AB *** | 160 | 173 | 0 | 700 | 22,8% | 0,0 |
| Stockholms Stads Bostadsförmedling AB | 0 | 0 | 0 | 0 | | 4,2 |
| Stockholms Stads Parkerings AB | 1 620 | 1 613 | 1 505 | 2 000 | 81,0% | 5,3 |
| Stockholms Stadshus AB | 0 | 0 | 0 | 0 | | 7,0 |
| **Totalt för bolagen** | **107 810** | **109 097** | **103 865** | **130 350** | **82,7%** | **52** |

| Bolag (mnkr) | Inlåning 2026-09-30 | Inlåning 2026-08-31 | Inlåning 2025-12-31 |
|---|---|---|---|
| Kista Utveckling AB | 100 | 0 | 0 |
| Kulturhuset Stadsteatern | 200 | 226 | 94 |
| Stockholms Stadshus AB **** | 5 964 | 6 043 | 5 568 |
| St Erik Försäkrings AB | 475 | 486 | 416 |
| Stockholms Business Region AB | 104 | 113 | 70 |
| Stockholms Stads Bostadsförmedling AB | 171 | 170 | 151 |
| **Totalt för bolagen** | **6 914** | **7 039** | **6 300** |

**) Avser ramar för utlåning till stadens bolag enligt kommunstyrelsen alternativt koncernstyrelsen.*
***) 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 3 787 mnkr per 30 september 2026. Se 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 september 2,62 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 om 12 månader för september nästa år är 3,09 procent och marknadens prissättning 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 107 810 mnkr respektive sammanslagna tillgångar om 6 914 mnkr är oförändrade. Därmed beräknas prognostiserad räntekostnad för

bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden att bli ca 3 210 mnkr beräknat med nuvarande ränteprognos.

En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag skulle ge motsvarande räntekostnad under den närmaste 12-månaders-perioden om ca 4 219 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 1 009 mnkr.

| | |
|---|---|
| Fredrik Jurdell | Peter Kvarnhem |
| Vd | vice vd |

## Bilagor

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

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
| --- | --- |
| Fredrik Jurdell, Vd | 2026-11-19 |
| Peter Kvarnhem, Vice vd | 2026-11-19 |