

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

maj 2013

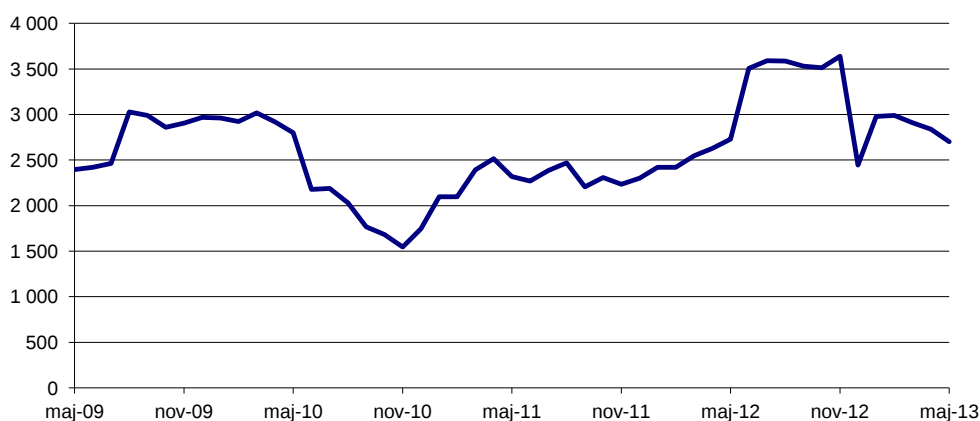
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 2 701 mnkr. Det är en minskning med 139 mnkr sedan förra månaden, och 60% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,77%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2013-05-31	2013-04-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	2 701	2 840	4 500	
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	2 701	2 840	4 500	60%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



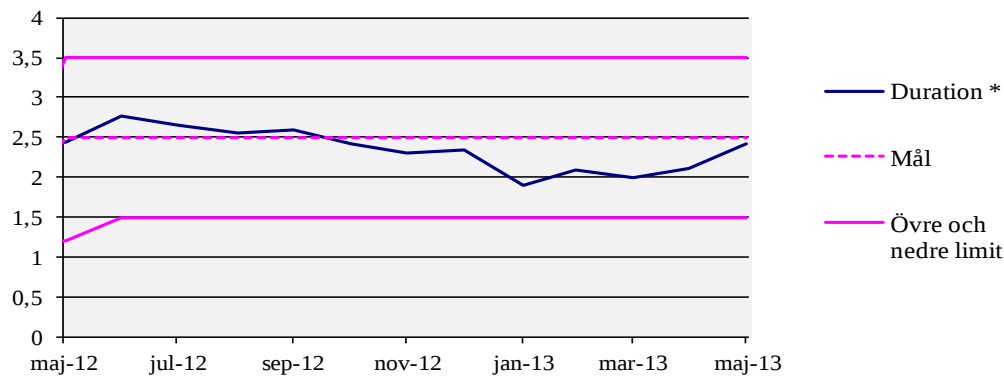
Kommunkoncernens finansiella ställning

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 antogs 17 december 2012 samt Bilaga A till finanspolicy för kommunkoncernen reviderades 20 mars 2013.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning

	2013-05-31	2013-04-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	17 559	17 179	max 30 000
varav kort skuldportfölj (mnkr)	17 559	17 179	
varav lång skuldportfölj (mnkr)	0	0	max 15% av total skuldportfölj
Extern nettoupplåning (mnkr)	15 303	15 490	
Duration (år)	2,42	2,11	2,5±1,0
Ränteförfall inom 1 år	-11%	0%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	3%	9%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	3 567	2 874	min 2 500

Diagram 2: Duration för kommunkoncernens externa korta skuldportfölj (år)

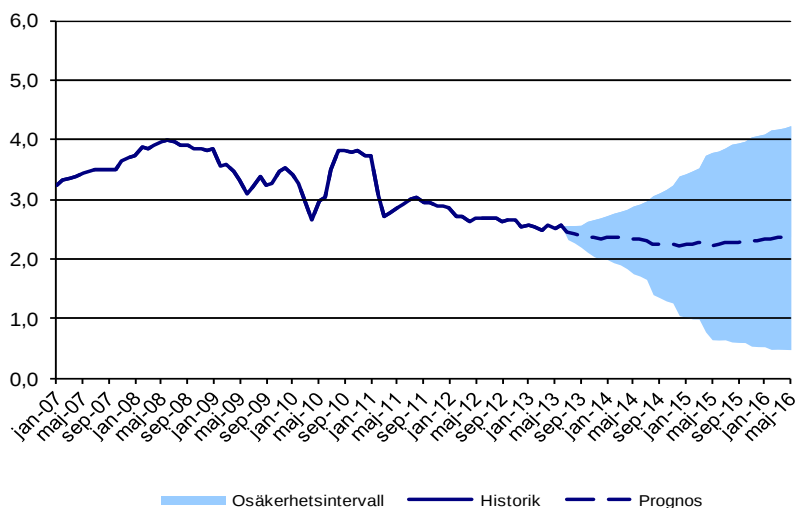


* Avseende durationsmättet avses extern nettoupplåning fram till 31 december 2012. Därefter beräknas duration baserad på extern kort skuldportfölj.

Prognos för räntan

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan tre år framåt i tiden. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutvecklingen som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor). Osäkerhetsintervallet är framräknat utifrån hur väl implicita terminsräntor historiskt sett lyckats förutsäga faktiska utfall. Osäkerheten ökar ju längre fram i tiden prognosen görs.

Diagram 3: Historisk utveckling och prognos för räntan (%)



Risken vid annat ränteutfall, rullande 12 månader

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 63,7 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 71,7 mnkr. Känsligheten är därmed 8,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jun-13	2,81	2,81	2,81
jul-13	2,69	2,81	2,58
aug-13	2,67	2,81	2,52
sep-13	2,63	2,82	2,45
okt-13	2,62	2,88	2,36
nov-13	2,60	2,91	2,29
dec-13	2,59	2,94	2,25
jan-14	2,61	2,98	2,24
feb-14	2,61	3,02	2,19
mar-14	2,60	3,05	2,15
apr-14	2,59	3,08	2,09
maj-14	2,57	3,14	2,00
jun-14	2,57	3,17	1,97
jul-14	2,57	3,22	1,91
aug-14	2,49	3,31	1,66
sep-14	2,49	3,36	1,60
okt-14	2,49	3,42	1,55
nov-14	2,51	3,49	1,52
dec-14	2,48	3,64	1,30
jan-15	2,49	3,68	1,28
feb-15	2,49	3,73	1,25
mar-15	2,52	3,78	1,25
apr-15	2,52	3,99	1,03
maj-15	2,48	4,04	0,90
jun-15	2,49	4,06	0,89
jul-15	2,52	4,11	0,90
aug-15	2,53	4,18	0,86
sep-15	2,54	4,20	0,85
okt-15	2,55	4,23	0,85
nov-15	2,56	4,30	0,79
dec-15	2,57	4,32	0,78
jan-16	2,58	4,35	0,78
feb-16	2,59	4,42	0,74
mar-16	2,60	4,43	0,74
apr-16	2,61	4,45	0,74
maj-16	2,63	4,49	0,73
jun-16	2,65	4,59	0,69

Marknadskommentarer**Bilaga I****Sammanfattning**

På grund av en allt mer positiv ekonomisk utveckling i USA har maj i mångt och mycket kommit att handla om hur och när Federal Reserve ska att dra tillbaka sina omfattande obligationsköp utan att skapa allt för kraftiga marknadsreaktioner. Dessutom har månaden präglats av viss marknadsoro efter att oväntat dåliga siffror från Kina fått brett genomslag på världens börser. Annars har börsutvecklingen i Sverige och övriga världen överlag varit positiv under maj.

Internationellt

- Kraftiga marknadsreaktioner på svag Kina-siffra
- Det amerikanska budgetunderskottet minskar
- FED öppnar för att reducera obligationsköp

Kinesiskt inköpschefsindex föll i maj för första gången på sju månader. Finans - marknadernas aktörer hade förväntat sig en siffra på 50,4 men resultatet blev istället 49,6. En siffra över 50 indikerar en positiv ekonomisk utveckling.

Marknadsreaktionerna på den svaga siffran blev kraftiga framför allt i Japan. Den japanska börsen föll med ca 7 procent på en dag men utvecklingen för storbolagsindexet NIKKEI 225 är fortfarande positiv under maj.

USA har visat upp en fortsatt positiv utveckling under månaden med stigande huspriser och minskad arbetslöshet. Dessutom faller det amerikanska budgetunderskottet snabbare än väntat. Underskottet väntas nu sjunka med 200 miljarder dollar mer än vid senaste prognostillfället. Det innebär att budgetunderskottet kommer att motsvara ca 4 procent av BNP vid årskiftet.

Chefen för den amerikanska centralbanken Federal Reserve (FED), Ben Bernanke uttalade sig i slutet av maj angående tidpunkten för att börja reducera centralbankens köp av stats- och bostadsobligationer. För närvarande köper FED stats- och bostadsobligationer för närmare 85 miljarder dollar i månaden för att stötta den amerikanska ekonomin. Bernankes uttalande var svårtolkat och både aktie- och obligationsmarknaderna reagerade kraftigt i båda riktningarna under talet. Efter att, till att börja med, ha indikerat en möjlig reduktion av obligationsköpen redan inom ramen för de kommande två centralbanksmötena, landade Bernanke till slut i att FED inte kommer att reducera obligationsköpen innan dess att återhämtningen i ekonomin står på egna ben.

Europa

- Fransk BNP faller...
- ... liksom eurozonens
- Danmark halverar tillväxtprognos

Den ekonomiska utvecklingen i Frankrike haltar betänkligt. Under första kvartalet 2013 sjönk BNP med 0,2 procent jämfört med fjärde kvartalet 2012. Detta var sämre än väntat av finansmarknadens aktörer vars prognos låg på ett BNP-fall motsvarande 0,1 procent.

Även eurozonen som helhet uppvisade negativa tillväxtsiffror för första kvartalet 2013. BNP minskade med 0,2 procent jämfört med fjärde kvartalet 2012. Sett till hela EU så sjönk BNP med 0,1 procent för första kvartalet.

Den danska regeringen spår en BNP-tillväxt på 0,5 procent för 2013. Tidigare väntades BNP växa med 1,2 procent och prognosen har därmed skrivits ned mer än hälften.

Sverige

- Svenska inkomstklyftor ökar snabbast i OECD
- Negativ inflationsutveckling
- Arbetslösheten föll i april

I mitten av maj kom en undersökning från OECD som bl.a. visade att nästan alla svenskar har en större disponibel inkomst idag jämfört med år 2006. Dock har även de ekonomiska klyftorna i samhället vuxit. Studien visar att Sverige är det OECD-land där inkomstskillnaderna mellan de som tjänar mest och de som tjänar minst har växt snabbast.

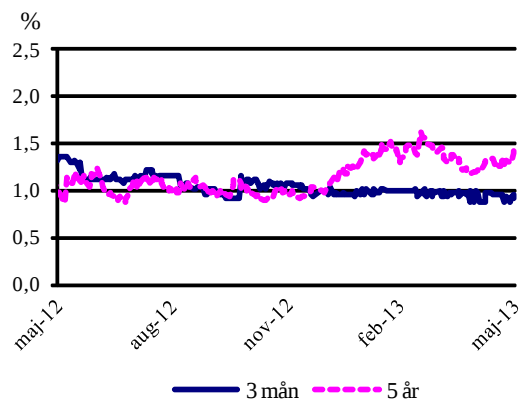
Inflationen mätt som KPI kom in under nollstrecket i april (minskade med 0,5 procent). Detta var en lägre inflation än väntat då finansmarknadernas aktörer väntat sig en inflation motsvarande -0,2 procent .

Arbetslösheten minskade något för april jämfört med mars och landade på förväntade 8,7 procent i april.

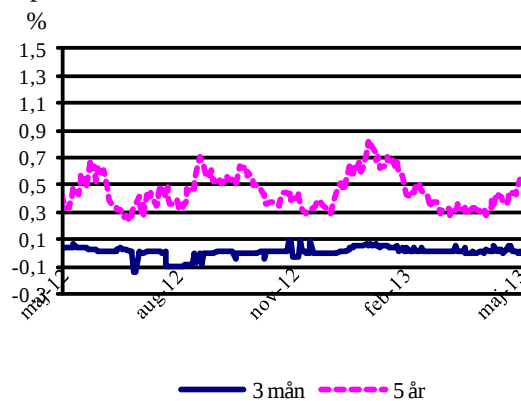
Utvecklingen på de svenska börserna har varit positiv i maj och det breda svenska börsindexet OMXSPI har stigit med drygt 2,0 procent. Sett över helåret har indexet stigit med 11,5 procent. Det breda världsmarknadsindexet MSCI - world har varit i princip oförändrat under månaden (+0,7 procent) men har stigit med 11,2 procent sett till helåret.

Kronan har försvagats något (0,9 procent) mot euron under maj, men är oförändrad sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av maj 8,6 kr. Kronan har även försvagats med 2,8 procent mot US-dollar under maj och med 2,3 procent sett till helåret. I slutet av maj kostade en US-dollar 6,7 kr.

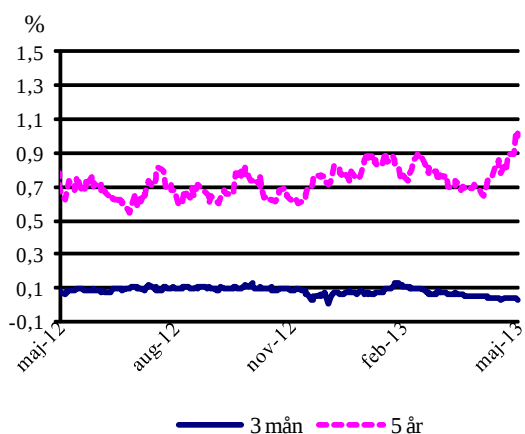
Svenska statsräntor



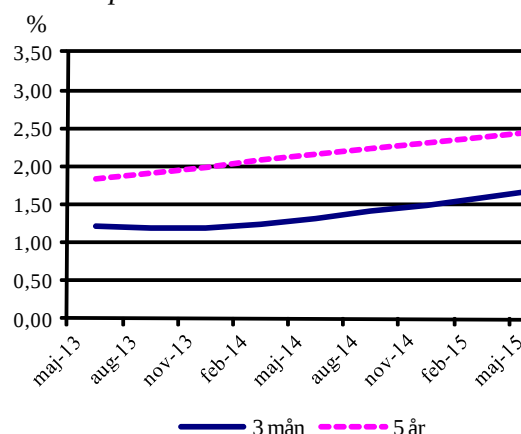
Europeiska statsräntor



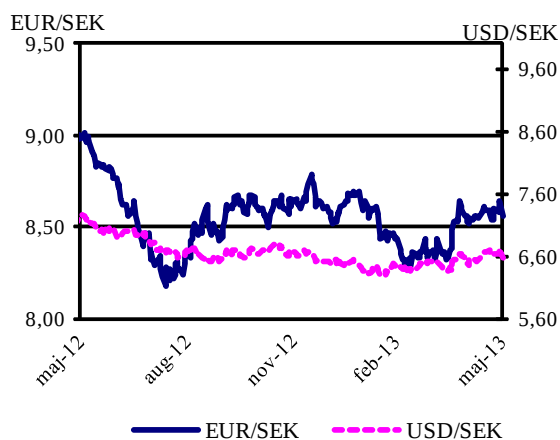
Amerikanska statsräntor



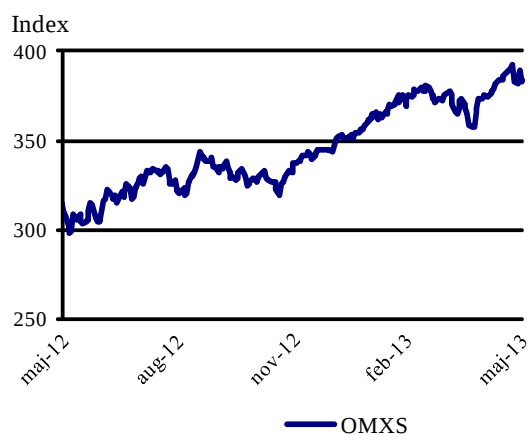
*Svenska implicita räntor**



Valutakurser



Stockholmsbörsen



*De implicita räntorna kan tolkas som marknadens förväntningar för hur räntorna kommer att utvecklas framöver.