

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

juli 2014

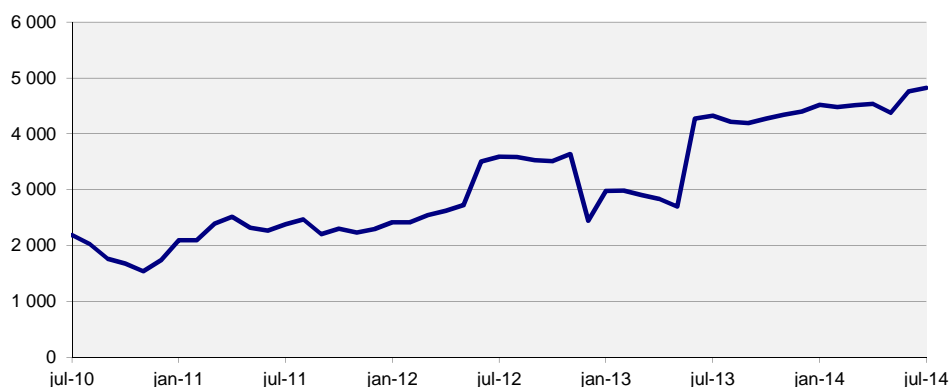
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 4 829 mnkr. Totalt är det en ökning med 63 mnkr sedan förra månaden, 79% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,66%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2014-07-31	2014-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 829	4 766	6 100	
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	4 829	4 766	6 100	79%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

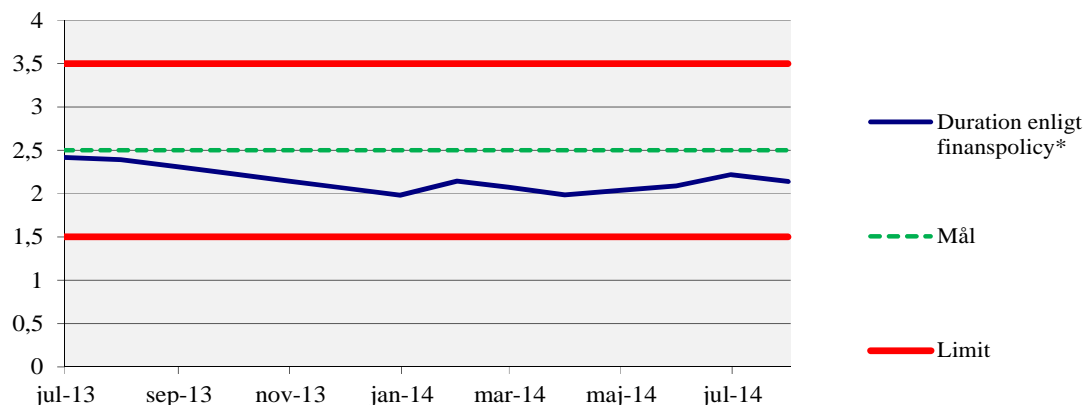
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter per 31 juli. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad antogs 2 december 2013 samt ny Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen fastställdes 18 juni 2014.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2014-07-31	2014-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	21 713	21 713	max 35 000
varav kort skuldportfölj (mnkr)	20 413	20 413	
varav lång skuldportfölj (mnkr)	1 300	1 300	max 15% av extern upplåning
Extern nettoupplåning (mnkr)	19 853	18 714	
Duration (år)	2,14	2,22	2,5±1,0
Ränteförfall inom 1 år	25,0%	17,2%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	31,8%	29,4%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 172	9 311	min 2 500

* Finansiell månadsrapport för juli 2014 för kommunkoncernen Stockholms stad fastställs i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 20 augusti 2014.

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

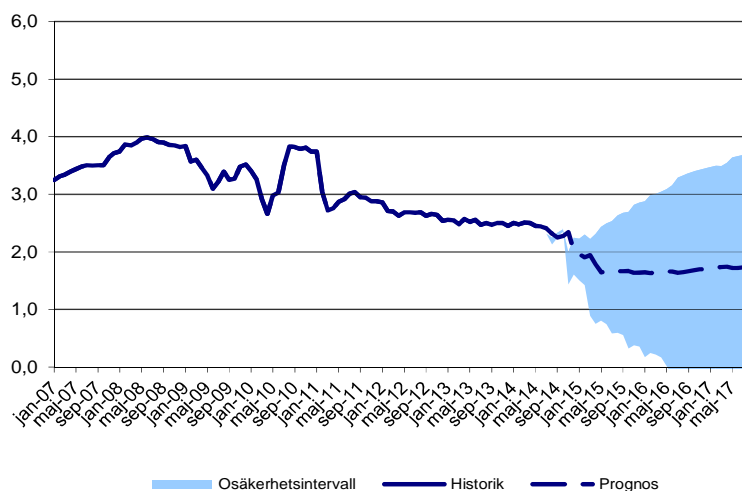


* Avseende durationsmått enligt policy beräknas duration baserad på extern kort skuldportfölj.

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 94,8 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 113,1 mnkr. Känsligheten är därmed 18,3 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jul-14	2,57	2,57	2,57
aug-14	2,50	2,56	2,44
sep-14	2,52	2,57	2,48
okt-14	2,59	2,59	2,60
nov-14	2,26	2,54	1,97
dec-14	2,21	2,53	1,89
jan-15	2,16	2,52	1,80
feb-15	2,19	2,63	1,75
mar-15	2,04	2,70	1,37
apr-15	1,90	2,67	1,11
maj-15	1,91	2,72	1,09
jun-15	1,93	2,81	1,05
jul-15	1,91	2,89	0,93
aug-15	1,91	2,93	0,89
sep-15	1,92	2,98	0,85
okt-15	1,89	3,06	0,69
nov-15	1,89	3,10	0,66
dec-15	1,90	3,14	0,63
jan-16	1,88	3,23	0,52
feb-16	1,89	3,25	0,51
mar-16	1,89	3,28	0,49
apr-16	1,91	3,34	0,46
maj-16	1,91	3,44	0,36
jun-16	1,88	3,52	0,22
jul-16	1,90	3,57	0,21
aug-16	1,91	3,60	0,20
sep-16	1,93	3,64	0,19
okt-16	1,94	3,66	0,20
nov-16	1,96	3,69	0,20
dec-16	1,97	3,71	0,20
jan-17	1,98	3,74	0,19
feb-17	1,99	3,74	0,21
mar-17	1,99	3,82	0,14
apr-17	1,97	3,89	0,01
maj-17	1,97	3,90	0,01
jun-17	1,98	3,92	0,02
jul-17	2,00	3,95	0,02

Marknadskommentarer per 2014-07-31

Bilaga I

Sammanfattning

IMF reviderade ned sina prognoser för både den globala och den amerikanska tillväxten för 2014, framför allt på grund av svag statistik under årets första kvartal.

Den ekonomiska statistiken för årets andra kvartal för USA har dock visat positiva tecken och BNP-tillväxten för samma period var 4 procent, omräknat på årsbasis. FED fortsätter att minska sina stödköp av obligationer.

Även statistik från Kina visar på positiva förtecken, vilket indikerar att regeringens pågående ministimulansprogram har avsedd effekt på ekonomin. I Japan försämras konjunkturläget.

I Storbritannien fortsätter återhämtningen, medan återhämtningen i Eurozonen går trögt samtidigt som inflationen är låg. ECB fortsätter att lova omfattade stimulansåtgärder vid behov.

Den svenska BNP-tillväxten för det andra kvartalet var lägre än vad marknadens aktörer hade förväntat sig. Konjunkturinstitutet menar att återhämtningen i svensk ekonomi kommer att ta tid, framför allt då efterfrågan på svensk export utvecklas trögt.

Den svenska börsen föll under juni och juli, medan den globala börsen var oförändrad under samma period.

Internationellt

- Fortsatt geopolitisk oro
- IMF reviderar ned global tillväxt
- Återhämtningen i USA fortsätter
- Positiv statistik från Kina

Under sommaren har oroligheterna i Gaza och Ukraina fördjupats. Krisen i Ukraina klassas nu som krig och den geopolitiska oron har periodvis påverkat börserna negativt.

Den internationella valutafonden (IMF) har reviderat ned sin prognos över den globala tillväxten något till 3.4% på grund av svag tillväxt i USA och i flera stora tillväxtländer under årets första kvartal. Prognosen för den globala tillväxten för 2015 är oförändrad på 4 procent. Kriget i Ukraina sänker den redan svaga tillväxtprognosen för Ryssland i år från 1.3 procent till 0.2 procent.

IMF reviderade i början av sommaren även ned tillväxtutsikterna för USA. IMF räknar nu med att tillväxten i USA landar på 2 procent för 2014 jämfört med tidigare 2.8 procent. Inflationen förväntas vara fortsatt låg, vilket gör att IMF tror att den amerikanska centralbanken (FED) kommer att behöva bibehålla den rekordlåga räntan längre än vad flertalet bedömare räknar med i dag. I nuläget visar många prognoser på en första höjning under våren/sommaren 2015.

Trots nedrevidering från IMF visar den amerikanska ekonomin på ny fart efter den tillfälligt ekonomiska nedgången orsakat

av extrem kyla i delar av landet under årets första kvartal. Statistiken över nya jobb utanför jordbrukssektorn var överraskande stark i juni, vilket ses som en bekräftelse på att den tidigare svaga statistiken var orsakad av tillfälliga faktorer. FED pekar på att ekonomin tydligt har återhämtat sig, men menar samtidigt att de vill se klara bevis på detta framöver även om arbetsmarknaden tydligt har stärkts och att arbetslösheten oväntat sjunkit. Tillväxten för det andra kvartalet 2014 överraskade positivt och landade, omräknat på årsbasis, på 4.0 procent. Utfallet var 1 procentenhet högre än vad marknadens aktörer hade förväntat sig.

FED fortsätter att minska sina stimulansåtgärder i form av stödköp av obligationer, vilket innebär att FED nu köper obligationer om motsvarande 25 mdr USD per månad.

Kinas tillväxt uppgick till 7,5 procent under årets andra kvartal. Den ekonomiska statistiken som kommit in under sommaren har varit positiv och indikerar att regeringens pågående ministimulansprogram har haft avsedd effekt på ekonomin.

I Japan försämrar istället konjunkturläget och ekonomisk statistik från Japans centralbank visar att bedömningen av konjunkturläget sjönk tydligt under andra kvartalet. Utfallet var klart sämre än vad marknadens aktörer hade förväntat sig. En förklaring till det sämre utfallet är den höjda konsumtionsskatten, från 5 till 8 procent, som infördes under våren. Även inflationen har fallit, men centralbanken

räknar med att inflationen kommer att åter stiga under den senare delen av året.

Europa

- Starkare tillväxtprognoser i UK
- Trög återhämtning i Eurozonen

I Storbritannien fortsätter återhämtningen och den brittiska motsvarigheten till det svenska Konjunkturinstitutet höjer sin prognos för tillväxten i Storbritannien till 3 procent för 2014. Institutet tror att den brittiska centralbanken, Bank of England, kommer att börja höja sin styrränta gradvis redan i början av 2015.

I Eurozonen går istället återhämtningen trögt. Den europeiska centralbanken (ECB) upprepar sitt tidigare budskap om att ECB är redo att vid behov vidta omfattande tillgångsköp för att ytterligare stimulera efterfrågan. Även inflationen fortsätter att vara låg i Eurozonen. Bland annat kom inflationsstatistik från både Tyskland och Spanien in lägre i juli jämfört med månaden innan.

Sverige

- Svag konjunkturbarometer från KI
- Låg BNP-tillväxt andra kvartalet
- Riksbanken sänkte styrräntan

Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer har varit oförändrad de senaste månaderna och fortsätter att pendla kring det historiska genomsnittet.

Konjunkturinstitutet menar att återhämtningen i svensk ekonomi kommer att ta tid, framför allt då efterfrågan på svensk export utvecklas trögt.

Den svenska BNP-tillväxten för det andra kvartalet var lägre än vad marknadens aktörer hade förväntat sig, medan detaljhandelsförsäljningen i stället steg mer än förväntat i juni. BNP-tillväxten visade, omräknat på årsbasis, på en tillväxt på 1,9 procent och detaljhandeln visade, omräknat på årsbasis, på en försäljningstillväxt på 3,3 procent för 2014.

I början på juli sänkte Riksbanken reporäntan med 0,5 procentenheter till 0,25 procent. Samtidigt reviderades reporäntebanan ned påtagligt och den första höjningen väntas nu ske först i slutet av 2015. Sänkningen var större än vad marknadens aktörer hade förväntat sig och Riksbanken förklarar det med att det krävs en ännu lägre ränta för att inflationen ska stiga mot målet på 2 procent. Riksbanken

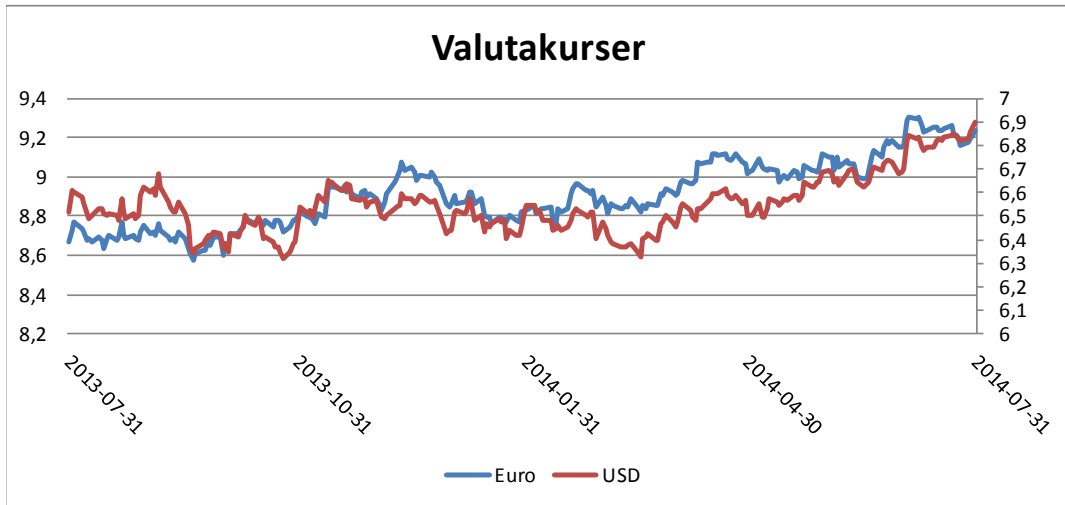
ser att konjunkturen stärks men att inflationen är låg och dess utfall har blivit ännu lägre än förväntat.

Den svenska börsen (exklusive utdelningar) föll sammantaget med drygt 2 procent under juni och juli. Sedan årsskiftet är dock börsen fortsatt upp, 5,8 procent. Det breda världsmarknadsindexet MSCI-world har varit nära nog oförändrat under juni och juli. MSCI-world har nu stigit med 3,2 procent under 2014.

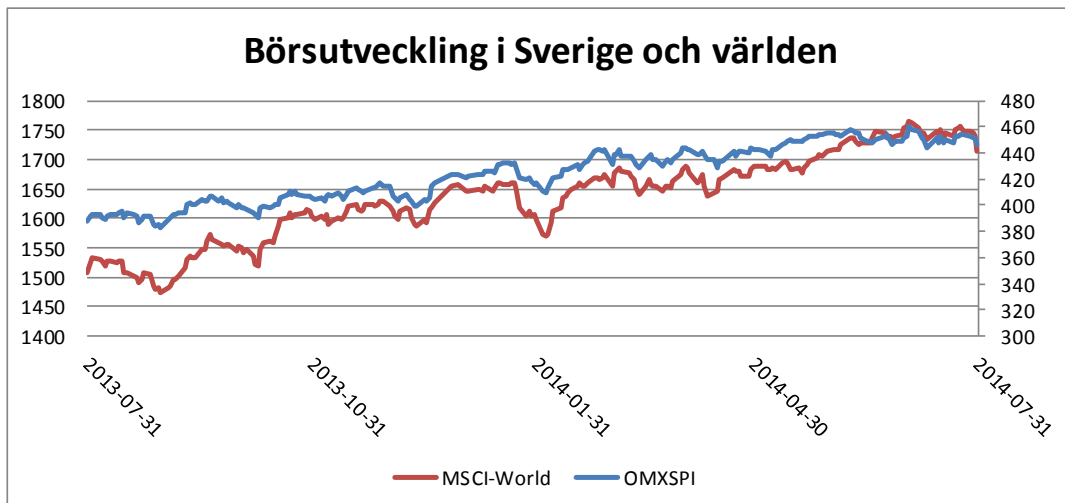
Under juni och juli har kronan försvagats mot både US-dollar (3,1 procent) och euron (1,3 procent) och är nu ned med 7,2 respektive 4,4 procent för helåret. En euro kostade vid månadsskiftet 9,24 kr och en US-dollar kostade 6,90 kr.



EURSEK på vänsteraxeln och USDSEK på högeraxeln



OMXSPI på vänsteraxeln och MSCI-world på högeraxeln



10-årsränta på vänsteraxeln och 3-månadersränta på högeraxeln

