

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

oktober 2015

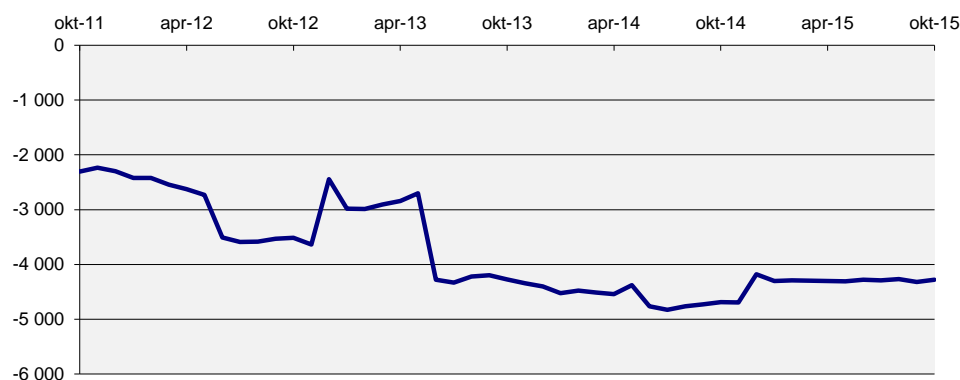
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 4 281 mnkr. Totalt är det en minskning med 41 mnkr sedan förra månaden, 81% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,79%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2015-10-31	2015-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 281	4 322	5 300	
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	4 281	4 322	5 300	81%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

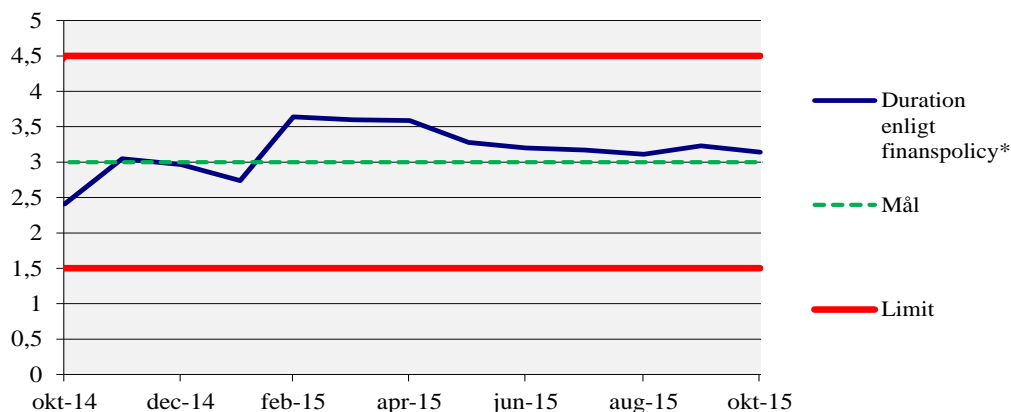
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes 29 september 2014. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 22 oktober 2015.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2015-10-31	2015-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	30 515	30 515	max 40 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	30 435	29 114	
Duration (år)	3,14	3,23	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	21,7%	18,1%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	12,1%	12,1%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 060	9 381	min 2 500

* Finansiell månadsrapport för oktober 2015 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 11 november 2015. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

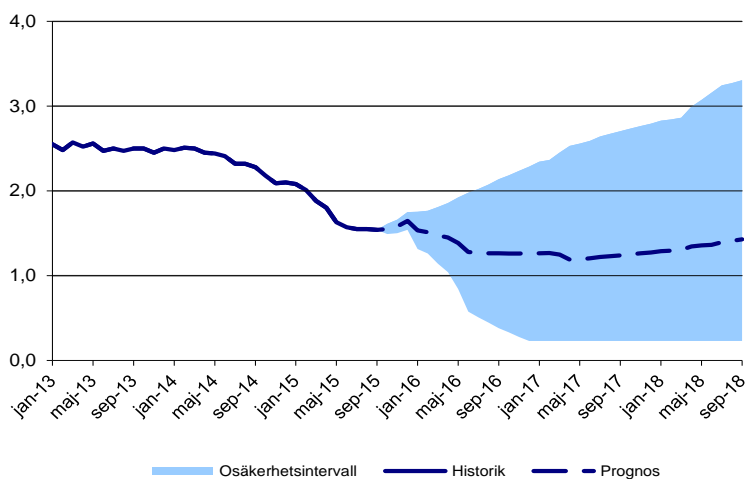


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik från 2013. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor). Osäkerhetsintervallet är framräknat utifrån hur väl implicita terminräntor 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 60,5 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 78,4 mnkr. Känsligheten är därmed 17,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
nov-15	1,68	1,68	1,68
dec-15	1,83	1,91	1,75
jan-16	1,89	2,00	1,79
feb-16	1,78	2,00	1,56
mar-16	1,76	2,01	1,51
apr-16	1,72	2,06	1,39
maj-16	1,70	2,11	1,29
jun-16	1,63	2,17	1,09
jul-16	1,53	2,23	0,82
aug-16	1,52	2,27	0,76
sep-16	1,51	2,32	0,69
okt-16	1,51	2,39	0,63
nov-16	1,51	2,43	0,58
dec-16	1,51	2,48	0,53
jan-17	1,51	2,54	0,48
feb-17	1,51	2,59	0,48
mar-17	1,52	2,61	0,48
apr-17	1,50	2,70	0,48
maj-17	1,44	2,78	0,48
jun-17	1,44	2,81	0,48
jul-17	1,45	2,84	0,48
aug-17	1,47	2,89	0,48
sep-17	1,48	2,92	0,48
okt-17	1,49	2,95	0,48
nov-17	1,50	2,98	0,48
dec-17	1,51	3,01	0,48
jan-18	1,52	3,04	0,48
feb-18	1,54	3,08	0,48
mar-18	1,54	3,09	0,48
apr-18	1,55	3,11	0,48
maj-18	1,59	3,24	0,48
jun-18	1,61	3,32	0,48
jul-18	1,61	3,41	0,48
aug-18	1,64	3,49	0,48
sep-18	1,66	3,52	0,48
okt-18	1,68	3,55	0,48
nov-18	1,68	3,55	0,48

Marknadskommentarer per 2015-10-31

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska ekonomin har visat upp något svagare jobbtillväxt än tidigare och den amerikanska centralbanken, Federal Reserve, avvaktade åter med att höja styrräntan. Nu har FED endast en ytterligare chans att höja räntan det här året och den kommer i december.

I Europa visar ett glatt inköpschefindex att den ekonomiska situationen inte bara är att betrakta som mörk. Den europeiska centralbanken (ECB) lämnade räntan orörd men indikerade samtidigt att det finns utrymme att göra ytterligare insatser för att stötta den europeiska ekonomin.

I Portugal fick den sittande regeringen nytt förtroende när landet gick till val i början av oktober.

Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer visade på en stark svensk konjunktur i oktober och Riksbanken lät styrräntan vara orörd vid sitt möte i mitten av månaden men utökade sina obligationsköp i syfte att få upp inflationen till målet.

Internationellt

- Något sämre data från USA
- Ingen höjning från FED i oktober
- Kinesisk tillväxt bättre än väntat

Antalet nya amerikanska jobb utanför jordbrukssektorn var lägre i september än vad

finansmarknadernas aktörer hade väntat sig. Antalet nya jobb landade på 142 000, att jämföra med förväntade 203 000. Arbetslösheten uppgick till 5,1 procent i september, vilket var oförändrat från månaden innan.

Den amerikanska centralbanken, Federal Reserve (FED), avvaktade åter med att höja räntan vid sitt möte i oktober. Detta var i linje med förväntningarna från finansmarknadernas aktörer. I ett pressmeddelande framhöll FED att den amerikanska ekonomin fortsätter att växa i måttlig takt och att en eventuell höjning av styrräntan vid mötet i december (det sista för året) kommer att vara avhängig den fortsatta ekonomiska utvecklingen.

Tillväxttakten för den amerikanska ekonomin uppgick till 1,5 procent i årstakt för det tredje kvartalet, vilket var 0,1 procentenhet lägre än vad finansmarknadernas aktörer hade väntat sig.

Officiell kinesisk BNP-statistik för tredje kvartalet visade att BNP ökade med 6,9 procent vilket var något bättre än vad finansmarknadernas aktörer hade väntat sig (6,8 procent).

Europa

- Starkt europeiskt inköpschefsindex
- Val i Portugal
- ECB signalerar om ytterligare stöd

Eurozonens ekonomier fortsätter att kämpa i motvind. Dock finns vissa tecken på bättring.

Inköpschefsindex för eurozonen, en indikator som ofta används som ett mått på konjunkturen, steg i oktober till 54,0 från 53,6 månaden innan. Ett värde över 50 indikerar en positiv konjunktur.

Det har varit val i Portugal i oktober. Den sittande center-högerkoalitionen vann åter makten men förlorade den absoluta majoritet som koalitionen innehaft sedan valet 2011. De två koalitionspartierna fick nu 46 procent av platserna i parlamentet, vilket kan jämföras med 58 procent 2011.

Vid den Europeiska Centralbankens (ECB) räntemöte i slutet av oktober valde ECB att låta styrräntan vara oförändrad på 0,05 procent, samtidigt som centralbankens ordförande Mario Draghi signalerade att det kan komma att bli aktuellt med ett utökat obligationsköpsprogram. Programmets nuvarande storlek är 60 miljarder euro och enligt Draghi kommer det att utvärderas vid ECBs möte i december. Uttalandet försvagade omedelbart euron och gav positiva reaktioner på de europeiska börserna.

Sverige

- KI:s barometerindikator stiger
- Riksbanken utökar stödköp
- Oförändrad arbetslöshet i sept.
- Svagt positiv inflation

Konjunkturinstitutets (KI) barometerindikator som ska ge en bild av den svenska konjunkturen var för oktober stark. Barometerens värde uppgick till 108,3, vilket var en ökning

med 1,2 enheter jämfört med månaden innan. Ett värde över 100 visar på en positiv konjunktur-utveckling.

Riksbanken valde vid sitt möte i slutet av oktober att lämna styrräntan orörd på -0,35 procent. Däremot fattade Riskbanken beslut om att utöka de redan påbörjade stödköpen av statsobligationer med 65 miljarder kronor. Storleken på de så kallade kvantitativa lättnaderna, uppgår nu till totalt 200 miljarder kronor. Samtidigt gör Riksbanken bedömningen att inflationen kommer att bli något lägre än vad tidigare prognoser visat för 2016 och 2017 men att målet om 2 procents inflation (mätt som KPI med fasta räntor) kommer att nås under 2016.

Svensk arbetslöshet uppgick i september till 7,2 procent (säsongrensat) och inflationstakten uppmättes till 0,1 procent mätt som KPI (1,0 procent mätt som KPI med fasta räntor).

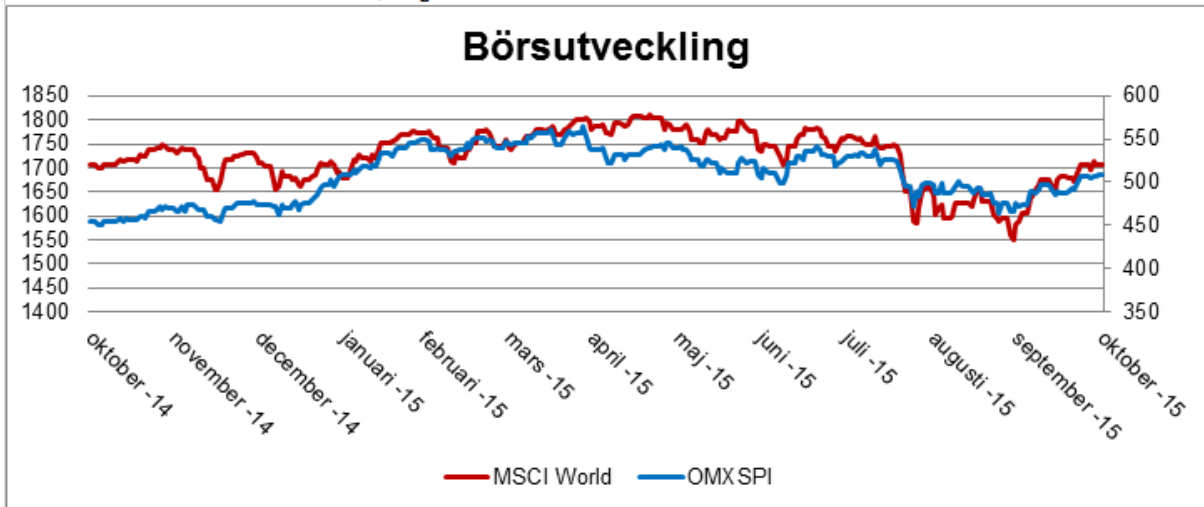
Den svenska börserna har stigit med 6,82 procent under oktober och är nu upp 7,22 procent sedan årsskiftet.

Världsmarknadsindex steg med 7,83 procent i oktober och är ned 0,88 procent sedan årsskiftet (räknat i USD).

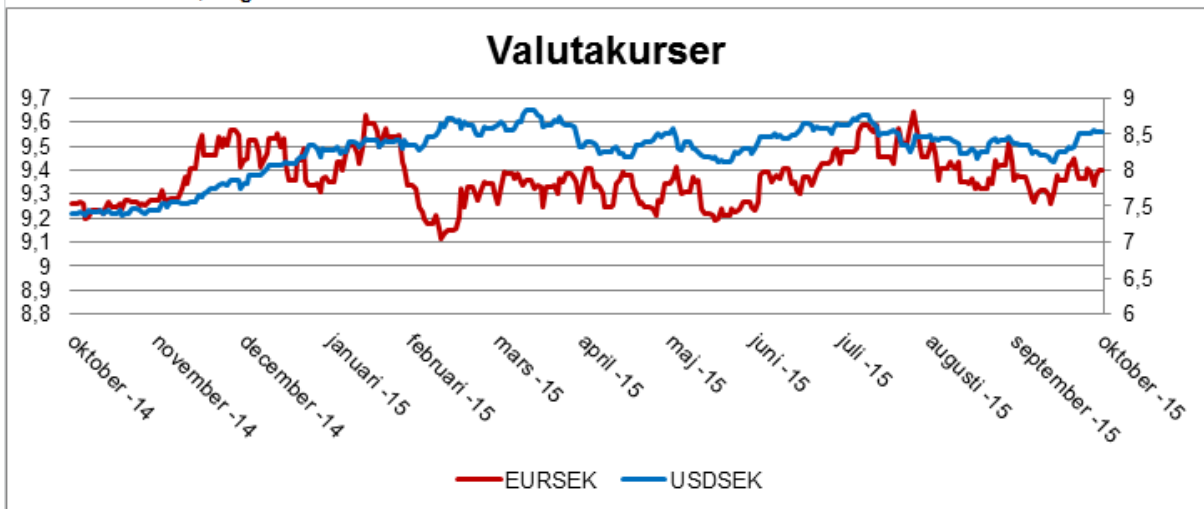
Kronan har försvagats med 0,44 procent mot euron under oktober men har stärkts med 0,20 procent sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av september 9,39kr. Kronan har försvagats med 2,00 procent mot US-dollar i oktober och med 10,28 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade i slutet av månaden 8,54 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 1-årsränta

