

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

februari 2016

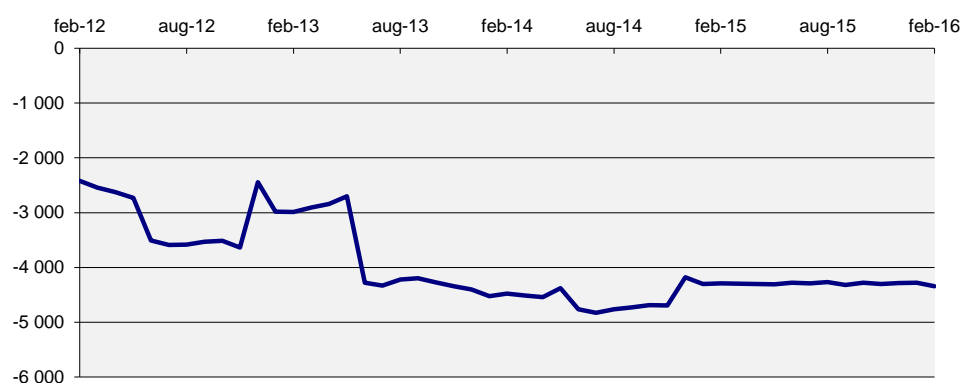
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 4 342 mnkr. Totalt är det en ökning med 61 mnkr sedan förra månaden, 76% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,47%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2016-02-29	2016-01-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 342	4 281	5 700	
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	4 342	4 281	5 700	76%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

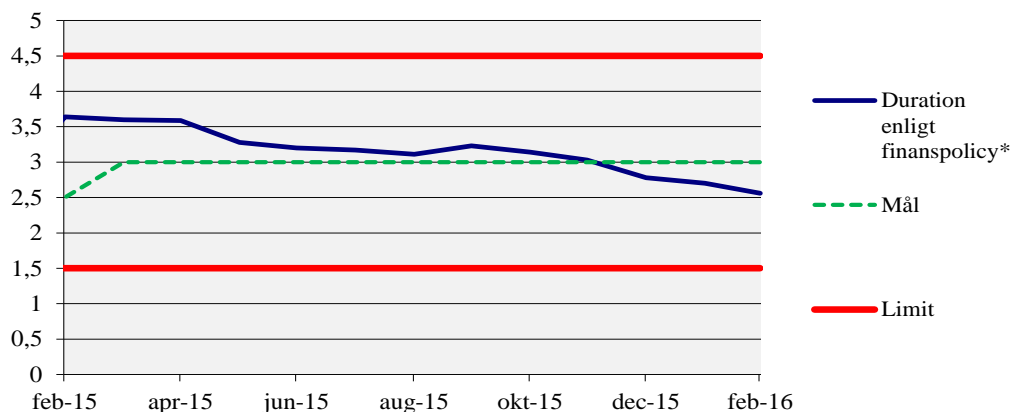
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad reviderades 30 november 2015. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 16 december 2015.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2016-02-29	2016-01-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	38 215	33 336	max 50 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	33 177	32 935	
Duration (år)	2,56	2,70	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	24,6%	27,6%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	19,6%	19,5%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 018	8 381	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för februari 2016 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 16 mars 2016. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

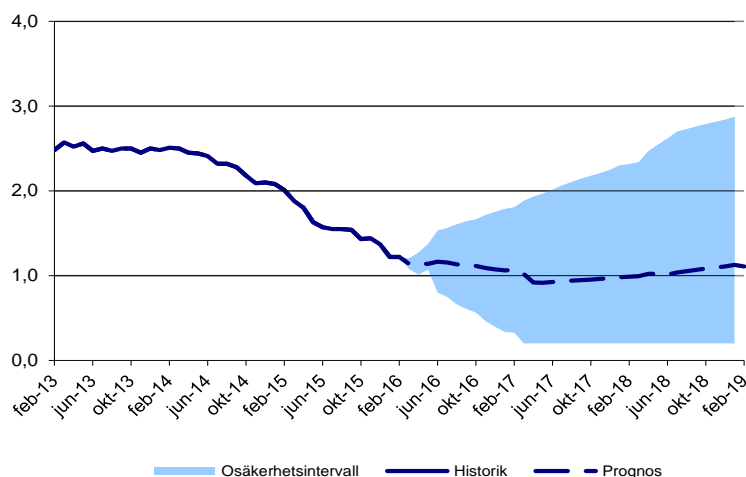


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 48,8 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 65,8 mnkr. Känsligheten är därmed 17,0 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
mar-16	1,47	1,47	1,47
apr-16	1,39	1,45	1,33
maj-16	1,39	1,52	1,26
jun-16	1,39	1,62	1,32
jul-16	1,41	1,78	1,05
aug-16	1,40	1,81	1,00
sep-16	1,38	1,85	0,91
okt-16	1,37	1,89	0,86
nov-16	1,36	1,91	0,81
dec-16	1,34	1,96	0,71
jan-17	1,33	2,00	0,65
feb-17	1,31	2,04	0,59
mar-17	1,32	2,05	0,58
apr-17	1,27	2,13	0,45
maj-17	1,17	2,18	0,45
jun-17	1,17	2,22	0,45
jul-17	1,17	2,26	0,45
aug-17	1,19	2,31	0,45
sep-17	1,19	2,35	0,45
okt-17	1,20	2,39	0,45
nov-17	1,20	2,43	0,45
dec-17	1,21	2,46	0,45
jan-18	1,22	2,50	0,45
feb-18	1,23	2,55	0,45
mar-18	1,24	2,56	0,45
apr-18	1,24	2,59	0,45
maj-18	1,27	2,72	0,45
jun-18	1,27	2,79	0,45
jul-18	1,26	2,87	0,45
aug-18	1,29	2,95	0,45
sep-18	1,30	2,98	0,45
okt-18	1,32	3,01	0,45
nov-18	1,33	3,04	0,45
dec-18	1,35	3,06	0,45
jan-19	1,36	3,09	0,45
feb-19	1,38	3,12	0,45
mar-19	1,36	3,18	0,45

Marknadskommentarer per 2016-02-29

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska arbetsmarknaden fortsatte att visa styrka under februari och arbetslösheten är nu under 5 procent.

Oljepriset har vänt uppåt under månaden och en överenskommelse om fryst produktion mellan bl.a. Ryssland och Saudiarabien har nåtts. Det är ännu oklart vilka effekter överenskommelsen kan komma att få på längre sikt.

Eurozonens ekonomi är fortsatt svag, något som reflekteras i låg inflation och låg tillväxt.

Storbritannien har nått en överenskommelse med EU om förändringar i syfte att stärka Storbritanniens självbestämmanderätt gentemot EU, men det inhemska stödet för ett utträde växer.

Den svenska tillväxten var oväntat stark under fjärde kvartalet 2015 och arbetslösheten föll något under januari.

Riksbanken valde att sänka styrräntan vid sitt möte i februari för att inte äventyra förtroendet för inflationsmålet.

Internationellt

- Stark amerikansk arbetsmarknad
- Överenskommelse nådd mellan delar av OPEC och Ryssland

Antalet nya amerikanska arbetstillfällen utanför jordbrukssektorn uppgick i januari till 150 000st. Detta var något lägre än vad finansmarknadernas aktörer hade väntat sig (190 000st) men samtidigt föll arbetslösheten under 5 procent (4,9 procent) vilket indikerar att den amerikanska ekonomin fortsatt utvecklas åt rätt håll.

Oljepriset har vänt upp något under månaden (+5 procent) och ett fat Brent-olja kostade i slutet av månaden 35,97 dollar. I mitten av februari presenterades en överenskommelse mellan ett antal OPEC-länder (Saudiarabien, Qatar och Venezuela) och Ryssland om att frysa produktionen av olja. Beslutet är dock avhängigt av att fler oljeproducerande länder accepterar överenskommelsen, vilket är osäkert. Överenskommelsens trovärdighet påverkas också negativt av att varken Iran eller Irak, två länder vars produktionskapacitet är väsentlig, var delaktiga.

Europa

- Fortsatt låg inflation i eurozonen
- Något lägre arbetslöshet i januari
- Storbritannien överens med EU

Inflationen i Eurozonen för januari var svagt positiv och uppgick till 0,3 procent. Tillväxten för fjärde kvartalet 2015 uppgick till 0,3 procent och för helåret var tillväxten 1,5 procent.

Arbetslösheten för december stannade på 10,4 procent, vilket var något lägre än månaden innan (10,5 procent).

Utvecklingen på de europeiska börserna var svag under februari och stannade på -2,5 procent.

Storbritanniens regering, ledd av premiärminister David Cameron nådde under månaden en överenskommelse med eurozonens representanter. Överenskommelsen syftar till att ge Storbritannien större frihet i sina relationer med övriga EU och sägs motsvara de förändringar som Cameron krävt för att kampanja för att britterna ska stanna i EU. Storbritannien kommer att hålla en folkomröstning för att avgöra frågan den 23e juni i år. Opinionsmätningar visar att stödet för nej-sidan ökar och flera tunga namn har på senare tid tagit ställning mot ett fortsatt EU-medlemskap för Storbritannien, däribland Londons borgmästare Boris Johnson. Osäkerheten kring Storbritanniens vara eller icke vara i EU har även påverkat det brittiska pundet som har fallit i värde under ett antal månader.

Sverige

- Hög tillväxt i Sverige
- Riksbanken sänkte räntan
- Positiv inflation och låg arbetslöshet

Svensk BNP-tillväxt för 4e kvartalet 2015 överaskade positivt och BNP steg med 1,3 procent. Detta var betydligt bättre än väntade 0,7 procent och innebär att tillväxten för helåret 2015 landade på 4,1 procent. De främsta skälen till den höga tillväxttakten är en starkare export samt ökade offentliga stimulanser på grund av ökat flyktingmottagande.

Riksbanken valde att sänka styrräntan ytterligare vid sitt möte i februari. Räntan sänktes med 0,15 procentenheter till -0,5 procent vilket var en kraftigare sänkning än vad finansmarknadernas aktörer hade räknat med. Enligt Riksbanken var den främsta anledningen till sänkningen att värna förtroendet för inflationsmålet, främst genom en svagare krona. Riksbanken konstaterade att många av de faktorer som påverkar prognosen för svensk inflation inte är direkt kopplade till ”den underliggande efterfrågedrivna inflationen i svensk ekonomi” och att den svenska ekonomin är stark.

Inflationstakten mätt som KPI var positiv i januari (0,8 procent) vilket var något högre än vad finansmarknadernas aktörer hade väntat sig. Mätt som KPIF (med fasta räntor) var ökningen 1,3 procent.

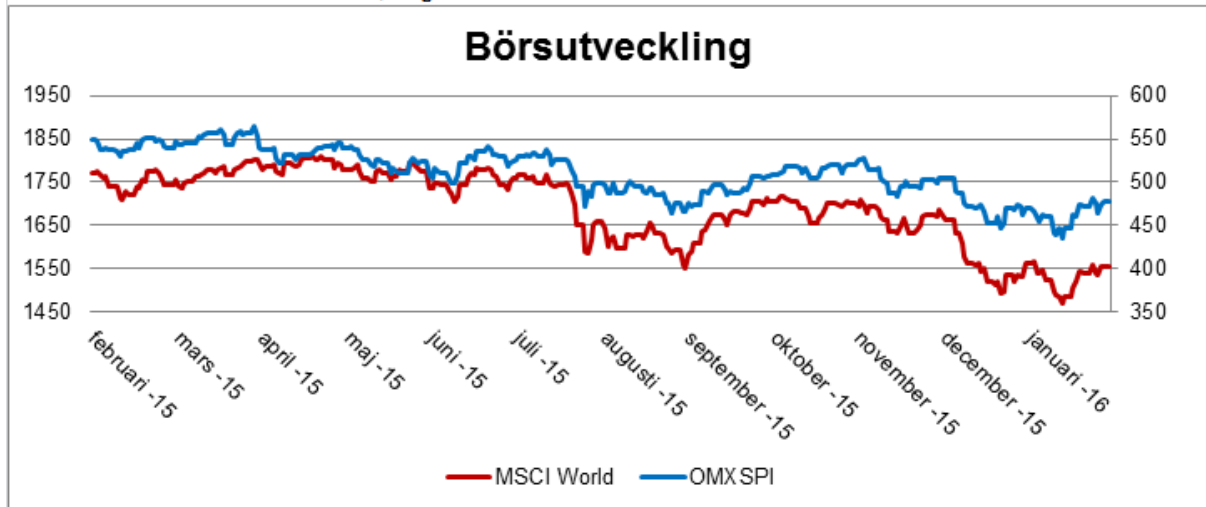
Den säsongsrensade arbetslösheten uppgick i januari till 7,0 procent vilket var något lägre än i december (7,1 procent).

Den svenska börsen steg med 1,64 procent i februari men är ned 5,5 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex föll samtidigt med 0,49 procent i februari och är ned 7,27 procent sedan årsskiftet (räknat i USD).

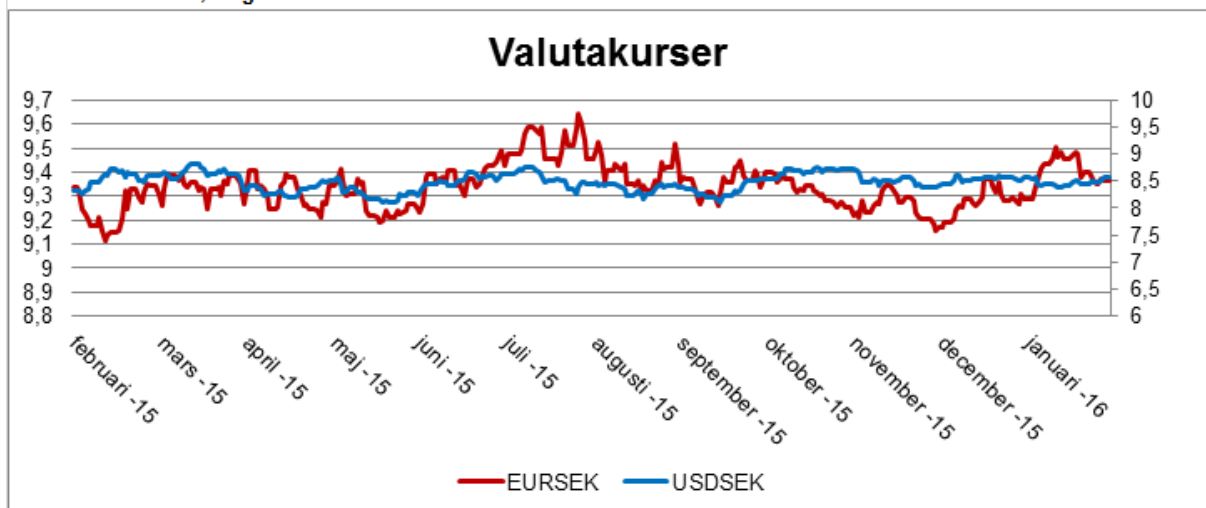
Kronan har försvagats med 0,79 procent mot euron under februari och med 2,16 procent sedan årsskiftet. En euro kostade i slutet av månaden 9,32 kr. Kronan har försvagats mot US-dollar i februari men har stärkts med 1,86 procent sedan årsskiftet. En US-dollar kostade i slutet av månaden 8,57 kr.



Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 1-årsränta

