

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

december 2016

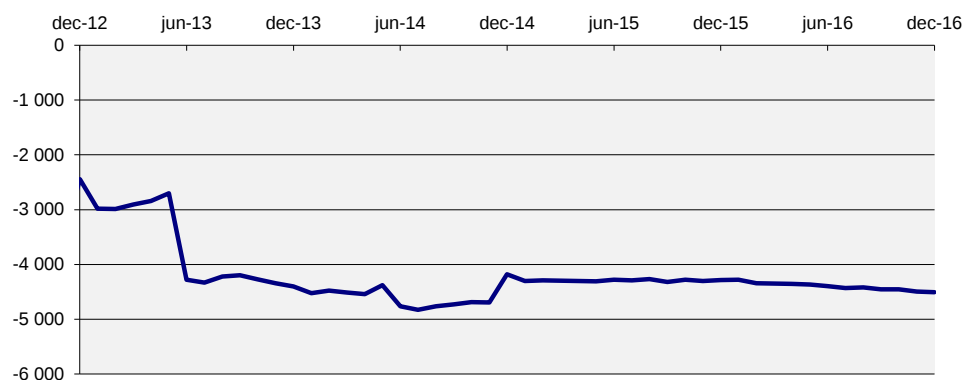
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 4 508 mnkr. Totalt är det en ökning med 11 mnkr sedan förra månaden, 79% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,36%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2016-12-31	2016-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 508	4 497	5 700	
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	4 508	4 497	5 700	79%

Diagram 1: Utveckling för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

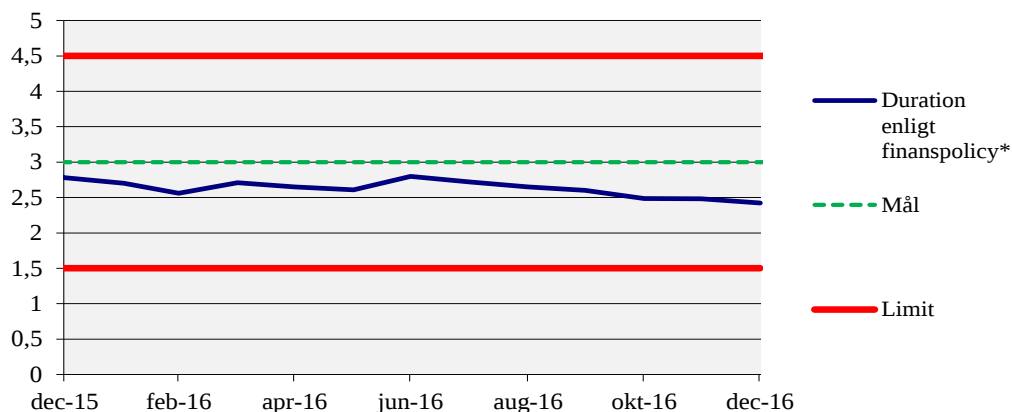
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad reviderades den 28 november 2016. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 16 mars 2016.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2016-12-31	2016-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	36 308	35 612	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	36 289	35 593	
Duration (år)	2,42	2,48	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	28,3%	27,3%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	12,7%	11,2%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 158	8 398	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för december 2016 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 januari 2017. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

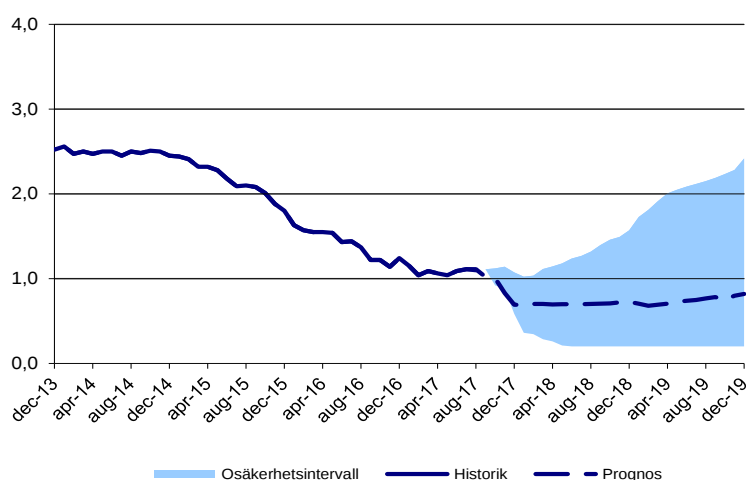


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 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 35,7 mnkr för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i diagram 3 skulle kostnaden bli 51,4 mnkr. Känsligheten är därmed 15,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos

Månad	Ränta	Övre	Undre
jan-17	1,36	1,36	1,36
feb-17	1,27	1,37	1,17
mar-17	1,26	1,39	1,13
apr-17	1,08	1,32	0,83
maj-17	0,94	1,27	0,61
jun-17	0,94	1,28	0,59
jul-17	0,95	1,36	0,53
aug-17	0,95	1,39	0,51
sep-17	0,95	1,43	0,46
okt-17	0,95	1,49	0,45
nov-17	0,95	1,52	0,45
dec-17	0,95	1,57	0,45
jan-18	0,95	1,65	0,45
feb-18	0,95	1,71	0,45
mar-18	0,96	1,74	0,45
apr-18	0,97	1,82	0,45
maj-18	0,97	1,98	0,45
jun-18	0,95	2,06	0,45
jul-18	0,93	2,16	0,45
aug-18	0,94	2,26	0,45
sep-18	0,95	2,30	0,45
okt-18	0,98	2,34	0,45
nov-18	0,99	2,37	0,45
dec-18	1,00	2,40	0,45
jan-19	1,02	2,44	0,45
feb-19	1,03	2,48	0,45
mar-19	1,00	2,53	0,45
apr-19	1,05	2,67	0,45
maj-19	1,07	2,71	0,45
jun-19	1,08	2,72	0,45
jul-19	1,08	2,81	0,45
aug-19	1,12	2,96	0,45
sep-19	1,13	2,97	0,45
okt-19	1,16	3,01	0,45
nov-19	1,17	3,03	0,45
dec-19	1,18	3,04	0,45
jan-20	1,20	3,09	0,45

Marknadskommentarer per 2016-12-31

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska centralbanken, Fed, höjde som väntat styrräntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent i december.

Enligt Financial Times var 2016 globalt sett ett rekordstort obligationsår med emissionsvolymen på 6 600 miljarder dollar (exkl. statsobligationer).

Kina har aviserat om hårdare regleringar gällande pengaöverföring för att minska direktinvesteringar utomlands. Det kopplas till den krympande valutareserven som Kina fått erfarna.

Den Europeiska Centralbanken, ECB, lämnade som väntat sina styrräntor oförändrade men förlängde sitt program för obligationsköp från mars 2017 till december 2017, samtidigt aviserades att takten för de månatliga köpvolymer skulle dras ned.

Italienska staten tvingas gå till undsättning när italienska krisbanken Monte dei Paschi misslyckades att refinansiera 5 miljarder euro från privata investerare som banken behövde för att undvika kollaps.

Riksbanken lämnade, som marknaden förväntade sig, reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Riksbanken fortsätter stimulera ekonomin genom att förlänga stödköpen av statsobligationer med 30 miljarder i månaden under första halvåret 2017.

Internationellt

- Fed höjde styrräntan
- Ett rekordstort obligationsår
- Åtgärder mot krympande valutareserv

Den amerikanska centralbanken, Fed, höjde som väntat styrräntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent i december. Centralbankens ränteprognos för 2017 visade att Fed förväntas höja räntan tre gånger under 2017 (tidigare två) och för 2018 ligger prognosen kvar på tre höjningar. Det kan dock finnas en risk att Fed kommer tvingas dra ned antalet höjningar framförallt om dollarn blir alltför stark. I november ökade antalet sysselsatta utanför jordbrukssektorn i USA med 178 000 personer vilket var marginellt under förväntade 180 000. Arbetslösheten sjönk till 4,6 procent i november jämfört med 4,9 procent föregående månad.

Enligt Financial Times var 2016 globalt sett ett rekordstort obligationsår med emissionsvolymen på 6 600 miljarder dollar (exkl. statsobligationer). Över hälften av dessa utgjordes av företagsobligationer. Ökande skuldnivåer i företagen har tidigare beskrivits som ett problem, särskilt hur refinansieringen av kreditstocken skulle se ut i ett läge av stigande räntor, högre inflation och/eller sämre tillväxt. Noterbart är att förra emissionsrekordet sattes 2006, strax innan den globala finanskrisen började.

Kina har aviserat om hårdare regleringar gällande pengaöverföring för att minska direktinvesteringar utomlands. Det kopplas till den krympande valutareserven som Kina fått erfarna. Enligt preliminära siffror ökade utflödet av utländsk valuta med ca 15 procent 2016. Den kinesiska Yuanen handlades i december på den lägsta nivån mot dollarn sedan 2008 och har under året försvagats med ca 7 procent. Ett fortsatt valutafall kan addera

till spänningarna mellan länderna.

Devalveringen av Yuanen har pekats ut som ett hot mot den amerikanska industrin, inte minst av den tillträdande presidenten Donald Trump.

Europa

- ECB förlängde obligationsprogram
- ECB godkände italiensk bankräddning
- Ökad optimism i Eurozonen

Europeiska Centralbanken, ECB, lämnade som väntat sina styrräntor oförändrade men förlängde sitt program för obligationsköp från mars 2017 till december 2017. Samtidigt aviserades att takten för de månatliga köpvolymer skulle dras ned från 80 miljarder EUR till 60 miljarder EUR.

Italienska krisbanken Monte dei Paschi misslyckades att refinansiera 5 miljarder euro från privata investerare som banken behövde för att undvika kollaps. Italienska regeringen fick tillstånd av ECB att förse krisbanken med ett stödpaket och planerar att ge ett stöd om högst 6 miljarder euro, vilket innebär att banken då kommer att nationaliseras. ECB har även skrivit upp kapitalbehovet hos banken till nära 9 miljarder euro. Nästa steg blir för EU-kommissionen att godkänna stödet som ska vara förenligt med de så kallade bail-in reglerna.

Konjunkturmåttet PMI pekade på att tillverkningsindustrin i eurozonen går in i 2017 med vind i seglen. I december var det sammanvägda indexet för industri- samt tjänstesektorn på årshögsta 54,4 jämfört med 53,9 föregående månad. Även om tjänstesektorn verkade sakta in något vägdes det upp av starka tillverkningsciffror från Tyskland, Frankrike, Italien och Spanien.

Sverige

- Förlängt QE program
- Fortsatt hög utlåningstillväxt

Riksbanken lämnade, som marknaden förväntade sig, reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Riksbanken fortsätter stimulera ekonomin genom att förlänga stödköpen av statsobligationer med 30 miljarder i månaden under första halvåret 2017.

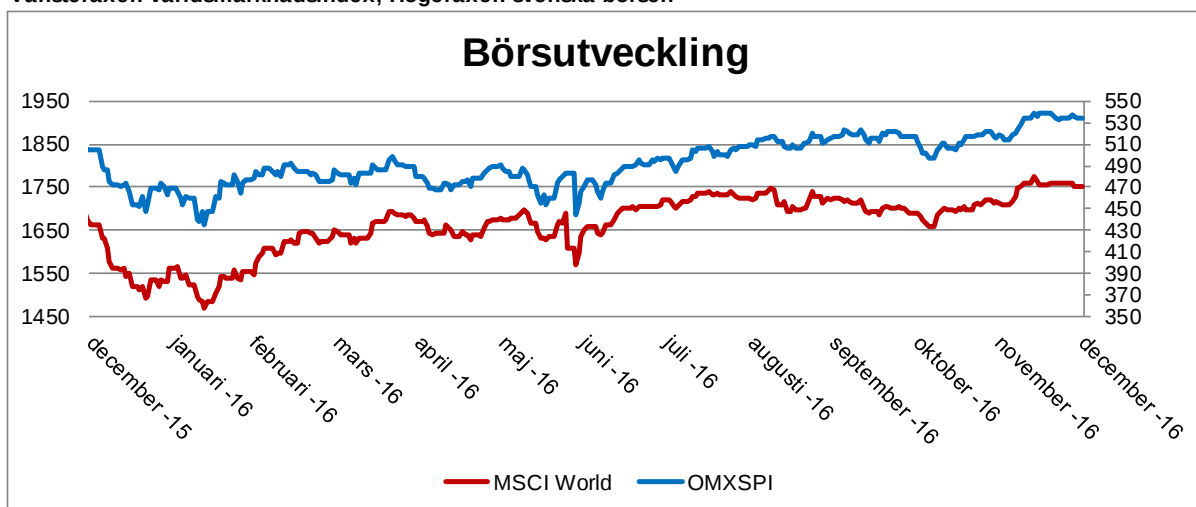
Utlåningstillväxten för svenska hushåll ligger fortfarande kvar på höga nivåer.

Riksbankschefen Stefan Ingves ansåg sig vara beredd att acceptera en lägre inflationstakt om den kan förklaras av åtgärder mot hushållens skuldersättning. I det senaste protokollet från det finansiella stabiliseringsrådet uttrycktes en stor samsyn bland myndigheter rörande en begräsning av ränteavdraget.

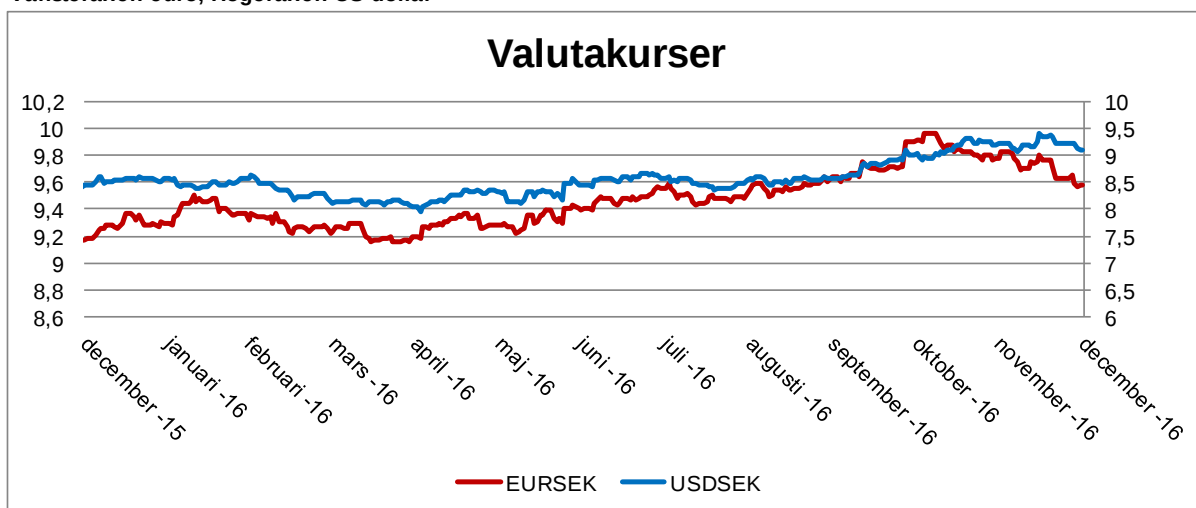
Inflationen, mätt som KPI, blev 1,4 procent i november medan den underliggande inflationen, KPIF (KPI med fasta räntor), uppgick till 1,6 procent. Arbetslösheten för november uppgick till 6,2 procent (6,8 procent säsongsrensad).

Den svenska börsen steg med 2,98 procent i december och var upp totalt 13,88 procent 2016. Världsmarknadsindex steg med 2,29 procent i december och var upp 12,10 procent 2016. Kronan stärktes med 1,35 procent mot dollarn i december men har försvagats totalt 6,15 procent 2016. En US-dollar kostade i slutet av månaden 9,11 kr. Kronan stärktes med 2,03 procent mot euron under december men har försvagats med 3,06 procent 2016. En euro kostade i slutet av månaden 9,58 kr.

Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta

