

Finansiell månads- och riskrapport AB Stockholmshem december 2006

med bilaga 1, Stockholm Stads betalningsberedskap

Sammanfattning och kommentarer

AB Stockholmsshems (Bolaget) låneportfölj uppgick per 2006-12-31 till 6.986 mnkr. Detta är en ökning av låneportföljen med 774 mnkr sedan årsskiftet. Av ramen för totalt engagemang mot Stockholm Stad är 92 % av denna utnyttjad, vilket är i linje med prognos för verksamhetsåret. Bolagets ränteduration (räntebindningstid) uppgick vid månadsskiftet till 1,03 år, vilket är inom ramarna för 2006 års målduration på 1,25 år (+/- 0,4 år).

Marknadskommentarer samt räntegrafer

Internationellt

Den amerikanska centralbankschefen var i slutet av november optimistisk om den framtida utvecklingen för tillväxten och inflationen. Nyligen publicerades protokollet från centralbanksmötet i december. Protokollet visar att oron ökat något för att ekonomin inte kommer att ta fart igen. Men i grunden finns fortfarande en stark tilltro till ekonomins underliggande drivkraft.

Det har kommit positiv statistik om den amerikanska inflationen under senare tid som antyder att den bromsats. Men det är för tidigt att dra några långtgående slutsatser av det. Inflationen utgör alltså den största risken framöver. Det dröjer sannolikt till andra kvartalet innan den första räntesänkningen kommer. Just nu förväntas två sänkningar under 2007.

ECB höjde räntan i december med 0,25 procentenheter till 3,5 %. ECB:s ekonomiska analys är oförändrad om en robust ekonomisk återhämtning med risk för en stigande inflation. Därför kommer räntan att fortsätta höjas under 2007. Om ECB fortsätter sin inslagna väg om en höjning varannan månad kommer nästa höjning i februari. Ytterligare två höjningar förväntas under 2007.

Sverige

Riksbanken höjde som väntat räntan i december med 0,25 procentenheter till 3,0 %. Reporäntan har därmed fördubblats på ett år från lägstanivån 1,5 %. Riksbanken kommer att fortsätta höja räntan under 2007.

I samband med räntebeskedet i december kom ingen ny information angående takten i de kommande höjningarna. Riksbanken sa att räntan kommer att höjas ungefär på det sätt marknaden har förväntat sig under senare tid.

Utifrån marknadens prissättning av korta ränteinstrument går det att härleda fram att räntan förväntas höjas vid två av de tre kommande tillfällena. Många tror dock på att räntan höjs vid alla dessa tre tillfällen.

Under december gick räntorna upp ganska kraftigt. Den 10-åriga swappräntan steg med drygt 0,2 procentenheter. Den största drivkraften till de högre räntorna var starka ekonomiska siffror från både USA och Eurozonen.

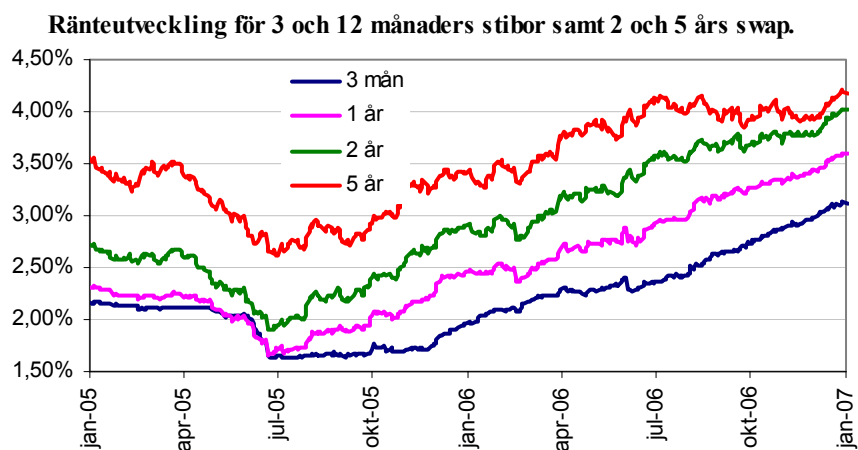


Diagram 1

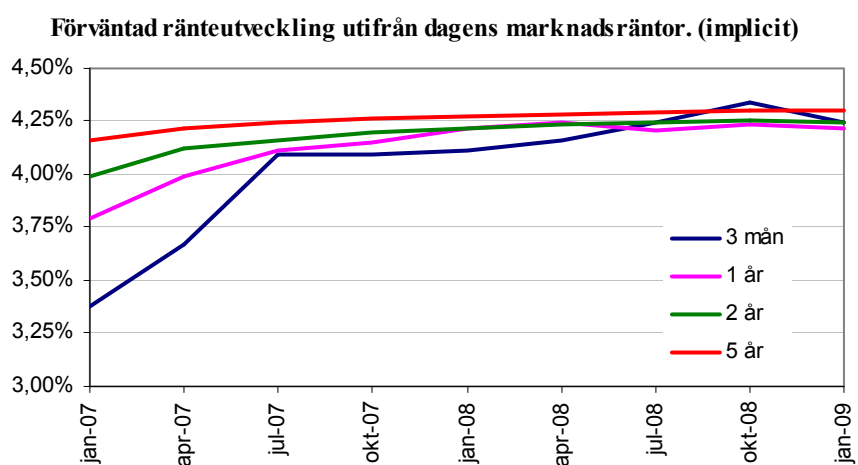


Diagram 2

Skuldportföljens sammansättning och räntenivå

Motparter (kr)

<u>Långgivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal lån</u>	<u>Andel av total skuld</u>
Stockholm Stad	6.968.590.280	25	100% (varav koncernkontot 1.518.590.280 kr)
SBAB	17.175.097	1	0%
Summa	6.985.765.377	26	

Fördelning långt/kort kapitalbindning samt portföljens utveckling (kr)

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Långfristiga lån:	2.767.175.097	3.817.175.097
Kortfristiga lån:	4.218.590.280	2.395.821.670

Derivatinstrument

För närvarande har Bolaget ett ränteswapavtal om nominellt 200 mnkr. Motpart är Stockholm Stad. Syftet med ränteswappen är att förlänga skuldportföljens duration. Inga övriga derivatavtal har ingåtts.

Räntenivå

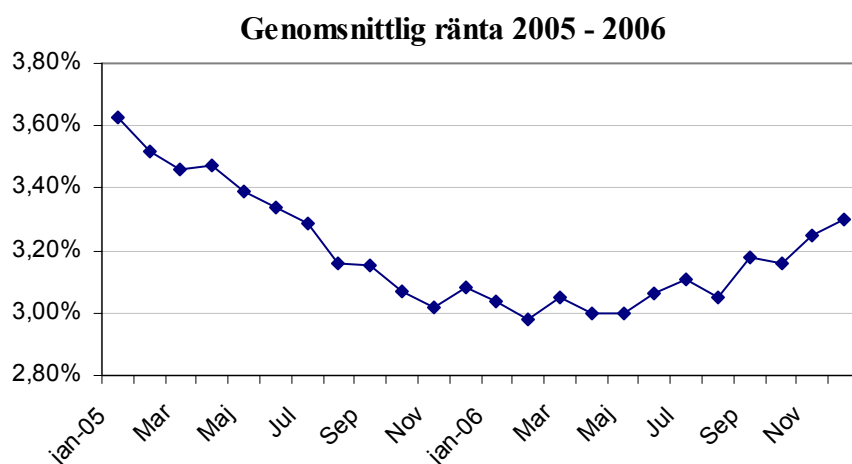


Diagram 3: Visar utvecklingen av den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen. (från 2006 inkl. koncernkontot) Per den sista december uppgick den genomsnittliga räntan till 3,30 %.

Risk

Kapital

Finansiella limiter* avseende upplåning samt koncernkonto (nominellt i mnkr)

	<u>Utnyttjat</u>	<u>Ram</u>	<u>Utnyttjad andel</u>
Totalt engagemang	6.986	7.600	92 %
Varav koncernkonto	1.519	3.400	

*Bolagets limiter är fastställda utifrån bolagets investeringsbudget och finansieringsplan för verksamhetsåret. Ramen anger maximal volym på lånefinansiering från Finansenheten fastställd av Kommunstyrelsens Ekonomiutskott.

Utveckling skuldsättning samt limit sept. 2006 - 2007

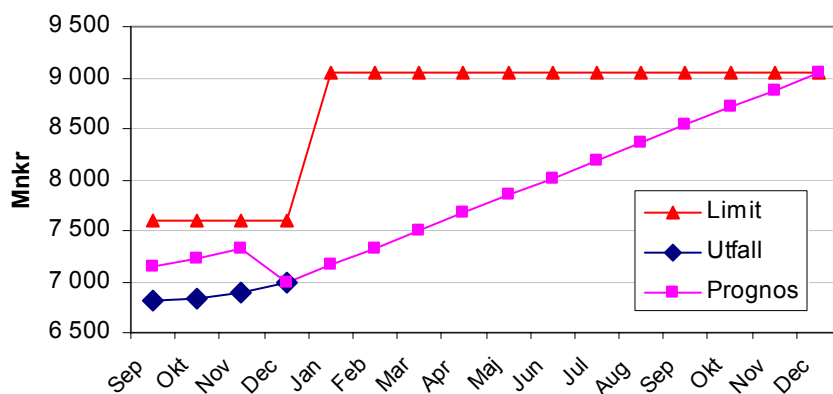


Diagram 4: Visar prognos (linjär) enligt budget samt verkligt utfall på den del av den totala skuldportföljen som omfattas av limiten.

Ränterisk

Duration

Durationen på Bolagets skuldportfölj uppgick per den 31 december till 1,03 år (1,10 år per den 30 november). Bolagets målduration för 2006 är 1,25 år med en tillåten avvikelse på +/- 0,4 år. Detta i enlighet med fastställd duration för kommunkoncernen.

Förfallostruktur ränta

Mnkr

Volym samt genomsnittlig ränta i varje tidssegment avseende ränteförfall

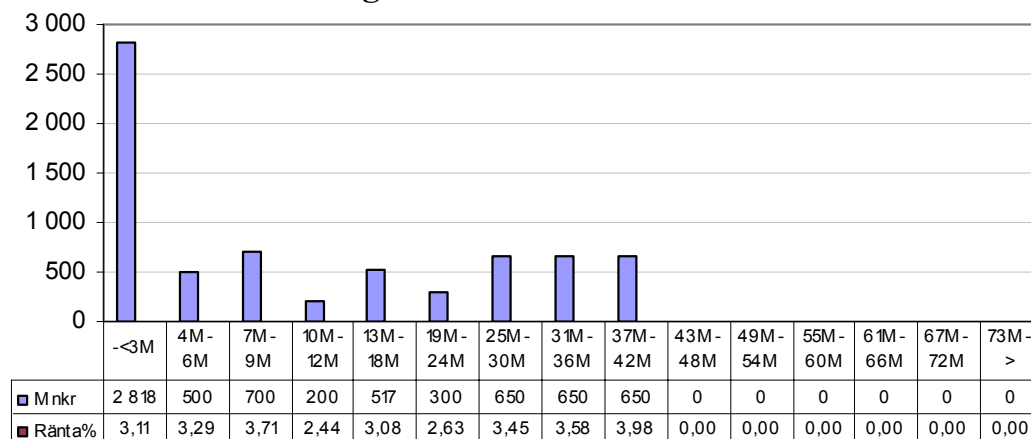


Diagram 5: Visar inom vilken tidsperiod skulderna förfaller till räntejustering. X-axeln visar månader. Observera att det första året är intervallet 3 månader, därefter 6 månader.

Känslighetsanalys

Ränta +1%	2007	2008	2009	2010-
Resultatpåverkan (mnkr)	-31,5	-46,9*	-58,5*	-69,9*

* Ackumulerat

På en rullande 12 månaders basis är känsligheten -31,1 miljoner kronor.

Definitioner

Räntegraferna

Det första diagrammet visar 3 och 12 månaders STIBOR (STockholm Interbank Offered Rates) samt 2 och 5 års swap-räntan. För närvarande relateras bolagets upplåningskostnad till dessa räntor med en marginal.

Det andra diagrammet visar den förväntade (implicita) ränteutvecklingen härledd ur dagens räntekurvor.

Antal lån

När bolagets antal lån definieras räknas koncernkontot som ett enskilt lån oavsett om bolaget ligger plus eller minus på kontot vid rapportens framtagande.

Derivatinstrument

Definieras som en produkt vars värde beror på prisutvecklingen på ett annat, underliggande instrument. Uttrycket kommer från engelskans "derive from" (härleds från) och omfattar instrument som terminer, optioner och swappar.

Finansiella limiter

Totalt engagemang omfattar samtliga lån från Stockholm Stad, saldot på checkkrediten inom koncernkontot samt borgen utställd av Stockholm Stad på bolagets eventuella externa lån.

Ränteduration

Duration definieras som den genomsnittliga viktade återstående räntebindningstiden på en tillgång eller skuld då även amorteringar och räntebetalningar beaktas.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen fungerar på det sättet att om räntan går upp med en procentenhet över hela avkastningskurvan förändras den totala räntekostnaden beroende på hur fort detta får genomslag på skuldportföljen. Ju längre duration desto längre tid innan lånen räntejusteras och desto senare kommer resultatpåverkan (generellt sett). Om räntan går ner gäller motsatta antaganden. Ingen hänsyn tas till vilken nivå lånen omförhandlas till i absoluta tal.

Känsligheten är beräknad enligt: Varje ränteförfall i perioden * 1% * antal dagar kvar till periodens förfall / 360.

Känsligheten beror på två saker, duration och ränteförfallstruktur. Det innebär att känsligheten kan bli större/mindre i varje period trots att durationen ökar/minskar eftersom förfallstrukturen då också ändras.

Marknadsprogram

Stockholms stad har fyra så kallade marknadsprogram (KC, ECP, MTN samt EMTN) i syfte effektivt kunna låna upp pengar på den svenska och den internationella finansmarknaden.

Kreditlöften

Staden skall enligt fastställd finanspolicy ha bekräftade kreditlöften om minst motvärdet av 3.000 mnkr. Kreditlöften skall vara utställda av minst tre banker och endast ingå med motparter med lång rating på lägst A- eller motsvarande (ratingkrav avser lägsta rating från Standard & Poor's eller motsvarande från Moody's).