

Finansiell månads- och riskrapport AB Stockholmshem juni 2007

med bilaga 1, Stockholms stads betalningsberedskap

Sammanfattning och kommentarer

AB Stockholmsshems (Bolaget) låneportfölj uppgick per den 30 juni till 7.740 mnkr. Detta är en ökning av låneportföljen med 754 mnkr sedan årsskiftet. Av ramen för totalt engagemang mot Stockholms stad är 86 % av denna utnyttjad, vilket är i linje med prognos för verksamhetsåret. Bolagets ränteduration (räntebindningstid) uppgick vid månadsskiftet till 1,30 år, vilket är inom ramarna för 2007 års målduration på 1,25 år (+/- 0,4 år).

Marknadskommentarer samt räntegrafer

Internationellt

I slutet av juni hade den amerikanska centralbanken (Fed) policymöte och beslutade att lämna räntan oförändrad på 5,25 %. Fed visade sig vara något mer optimistisk gällande tillväxtutsikterna jämfört med i maj när de hade sitt förra möte. Inflationsriskerna har sjunkit något enligt Feds bedömning. De har nu sett att inflationen verkligen har gått ner, snarare än enbart tecken på att den är på väg ner. Men fortfarande är det osäkert om det höga resursutnyttjandet kan pressa upp inflationen.

ECB höjde räntan i juni med 0,25 procentenheter till 4,0 %. I samband med räntebeskedet signalerade de att räntan kommer att fortsätta att höjas, men det är inte lika angeläget som tidigare. Det lär därför inte bli någon höjning i juli vid nästa möte, utan sannolikt först i september. På marknaden prissätts idag att ECB kommer att ha höjt räntan till 4,5 % vid kommande årsskifte.

Sverige

Som väntat höjde Riksbanken reporäntan i juni med 0,25 procentenheter till 3,5 %. De höjde också den så kallade räntebanan, som är Riksbankens prognos för reporäntan framöver. Räntebanan utgör Riksbankens viktigaste signalverktyg för den framtida penningpolitiken.

Marknaden överraskades av att Riksbanken höjde upp räntebanan så pass mycket som de gjorde. Det blir troligtvis ännu en höjning när nästa möte hålls i september. Därefter väntas ytterligare en höjning före årsskiftet. Reporäntan kommer då att ligga på 4,0 %. Ytterligare ett par höjningar ser ut att bli aktuella under första halvan av 2008.

Anledningen till att Riksbanken höjer takten något i räntehöjningarna är att ekonomiska data varit starkare än tidigare förväntat. De har också ändrat sin syn på hur snabbt ekonomin kan växa utan risk för stigande löner och inflation.

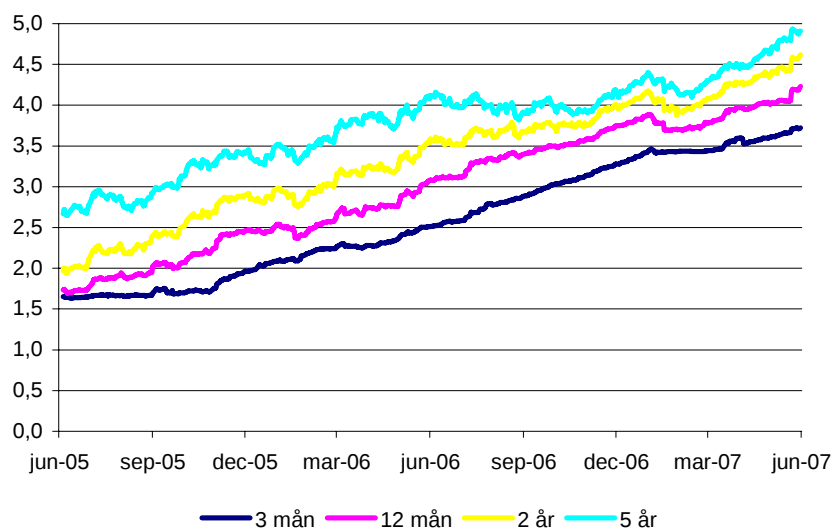


Diagram 1: Renteutveckling för 3- och 12-månaders STIBOR samt den 2- och 5-åriga swappräntan.

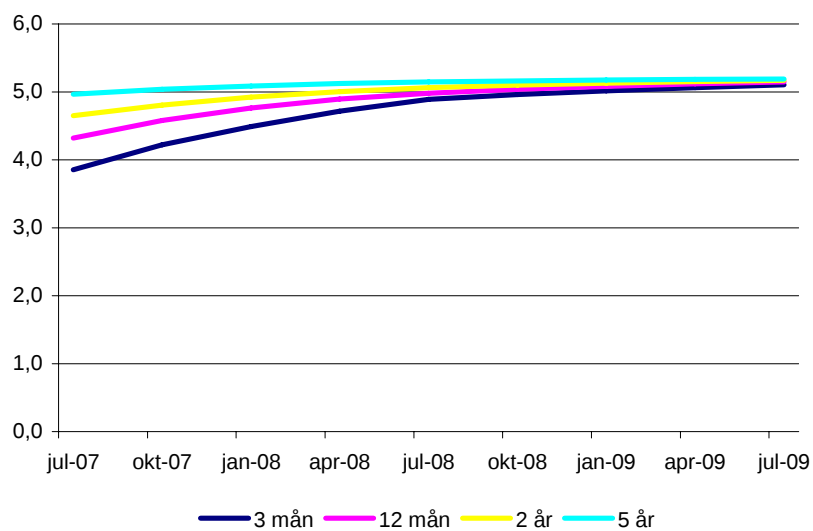


Diagram 2: Implicita terminsräntor (förväntad renteutveckling).

Skuldportföljens sammansättning och räntenivå

Motparter (kr)

<u>Långivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal lån</u>	<u>Andel av total skuld</u>
Stockholms stad	7.722.583.506	20	100% (varav koncernkontot 1.672.583.506 kr)
SBAB	17.175.097	1	0%
Summa	7.739.758.603	21	

Fördelning långt/kort kapitalbindning samt portföljens utveckling (kr)

	<u>2007-06-30</u>	<u>2006-12-31</u>
Långfristiga lån:	4.050.000.000	2.767.175.097
Kortfristiga lån:	3.689.758.603	4.218.590.280

Derivatinstrument

Inga derivatavtal har ingåtts.

Räntenivå

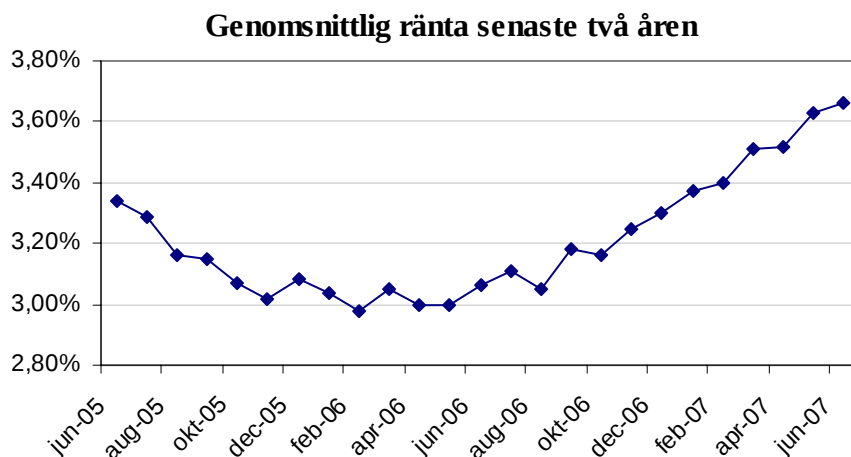


Diagram 3: Visar utvecklingen av den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen. Per den sista juni uppgick den genomsnittliga räntan till 3,66 %.

Risk

Kapital

Finansiella limiter* avseende upplåning samt koncernkonto (nominellt i mnkr) 1

	<u>Utnyttjat</u>	<u>Ram</u>	<u>Utnyttjad andel</u>
Totalt engagemang	7.740	9.050	86 %
Varav koncernkonto	1.673		

*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

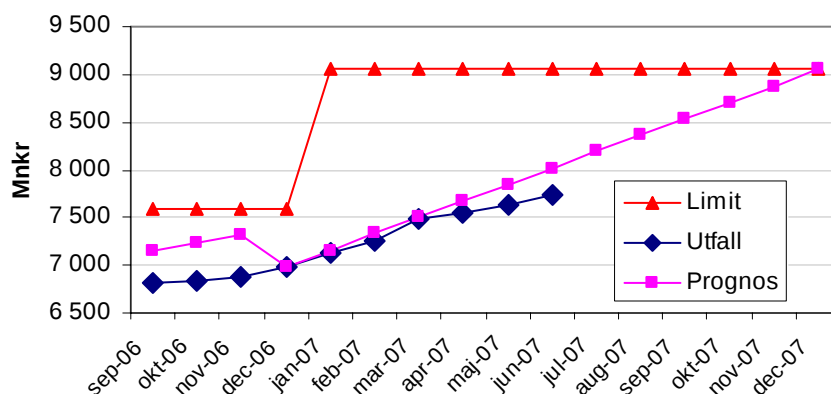


Diagram 4: Visar prognos (linjär) enligt budget samt verkligt utfall på den del av den totala skuldportföljen som omfattas av limiten.

Ränterisk

Duration

Durationen för Bolagets skuldportfölj uppgick per den 30 juni till 1,30 år (1,38 år per den 31 maj). Bolagets målduration för 2007 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

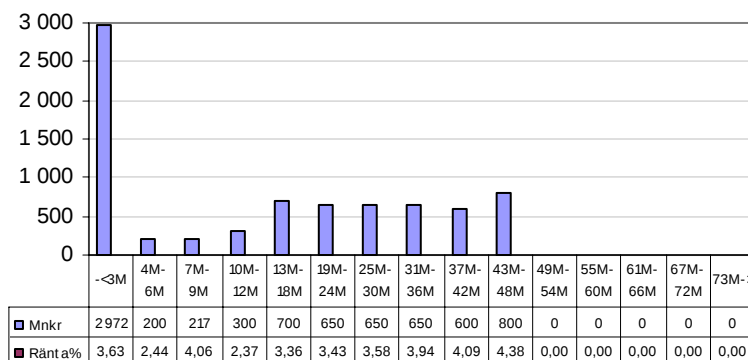


Diagram 5: Visar inom vilken tidsperiod skulderna förfaller till räntejustering. X-axeln visar månader. Observera att det första året är intervallet 3 månader, därefter 6 månader.

Känslighetsanalys

Ränta +1%	2007	2008	2009	2010-
Resultatpåverkan (mnkr)	-20,9	-37,9*	-52,0*	-77,4*

* Ackumulerat

På en rullande 12 månaders basis är känsligheten -29,2 miljoner kronor.

Definitioner

Räntegraferna

Det första diagrammet visar 3- och 12-månaders STIBOR (STockholm InterBank Offered Rate) samt den 2- och 5-åriga swappräntan. 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 Stockholms stad, saldot på checkkrediten inom koncernkontot samt borgen utställd av Stockholms 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 / 365.

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

Marknadsprogram

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

Likvida medel

Kommunkoncernens likvida medel ska vid varje tidpunkt uppgå till minst 2 000 mnkr.

Kommunkoncernen har en bekräftad kredit på 400 miljoner euro, vilket motsvarar 3 700 mnkr.