

Finansiell månads- och riskrapport AB Stockholmshem april 2006

med bilaga 1, Stockholm Stads betalningsberedskap

Sammanfattning och kommentarer

AB Stockholmsshems (Bolaget) låneportfölj uppgick per 2006-04-30 till 6.571 mnkr. Detta är en ökning av låneportföljen med 358 mnkr sedan årsskiftet. Av ramen för totalt engagemang mot Stockholm Stad är 86 % av denna utnyttjad, vilket är i linje med prognos för verksamhetsåret. Bolagets ränteduration (räntebindningstid) uppgick vid månadsskiftet till 1,05 år, vilket är inom ramarna för 2006 års målduration på 1,25 år (+/- 0,4 år).

Marknadskommentarer samt räntegrafer

Internationellt

Den amerikanska centralbanken (Fed) höjde den 10 maj styrräntan med 0,25 procentenheter till 5 procent. Det var det 14:e mötet i rad som Fed höjt styrräntan sedan den som lägst låg på 1 procent runt årsskiftet 2003/2004. Olika ledamöter i Fed har den senaste tiden signalerat att det nu kan bli aktuellt med en liten paus i höjningarna. Marknaden tolkar det som att nästa höjning kommer i juli eller augusti och att det sedan blir ytterligare en höjning under hösten. Fed säger också att det faktiska ekonomiska utfallet får ökad betydelse för deras beslut nu när de inte längre höjer räntan per automatik efter varje möte. Att marknaden nu ser slutet på räntehöjningscykeln har fått dollarn att försvagas kraftigt. En bidragande orsak är även att Kina gradvis låter yuanen stärkas. Dollarn har försvagats 7-8 procent mot euron och yenen under maj.

Oljepriset har nått nya höjder under april, som högst har det varit uppe på 75 \$/fat. Bakom det höga oljepriset ligger främst en fortsatt oro över Irans motstånd mot att upphöra med anrikningen av uran. Det har florerat rykten om att USA planerar ett militärt angrepp mot Iran. Ett mer sannolikt scenario är de först prövar vägen genom FN och sanktioner. Men i ett möte i Moskva sa Bush att han inte utesluter att använda kärnvapen som en sista utväg om diplomatin misslyckas. Enligt Opec kan så mycket som 15 \$/fat av oljepriset bero på oron i Iran.

Det är inte bara oljepriset som stiger. Priset på andra råvaror har också stigit kraftigt, guldpriset har t.ex. stigit 26 procent sedan årsskiftet. För andra metaller är utvecklingen likartad. En förklaring sägs vara en ständigt stigande efterfrågan från Kina.

ECB säger att de kommer att höja styrräntan i juni från nuvarande 2,5 procent. Anledningen är att inflationen väntas ligga över målet på kort till medellång sikt. De tror också att riskerna är större för högre inflation än för lägre. I början av maj har det gjorts en del uttalanden som tyder på att det kan bli en höjning med 0,50 procentenheter i juni. Baserat på marknadsräntor är sannolikheten för det 20-30 procent. Men sannolikheten för en höjning med 0,25 procentenheter är fortfarande större (70-80 procent).

Sverige

Inflationen i Sverige har varit något högre än väntat under mars och april. Under april steg KPI med 0,5 procent, eller 1,5 procent på årsbasis. Det är högre än vad Riksbanken räknat med i sin inflationsrapport i februari. Sannolikheten för räntehöjningar framöver har därmed ökat. De flesta räknar nu med en höjning med 0,25 procentenheter i juni och en (möjligtvis två) höjningar till under hösten.

Svenska marknadsräntor har stigit under april, men främst i den långa delen av kurvan. Den 10-åriga räntan har stigit ca 0,25 procentenheter medan 5-åringen bara stigit 0,10 procentenheter. Inom kommunkoncernen lånar och placerar vi bara på den korta och medelfristiga delen av räntekurvan (upp till 5 år). Vi har därför inte påverkats så mycket av den senaste tidens uppgång. 2-årsräntan har bara stigit 0,20 procentenheter hittills i år och det kan till största delen förklaras av att tiden har gått. Det återspeglar inte någon förändring i förväntningarna på Riksbankens agerande.

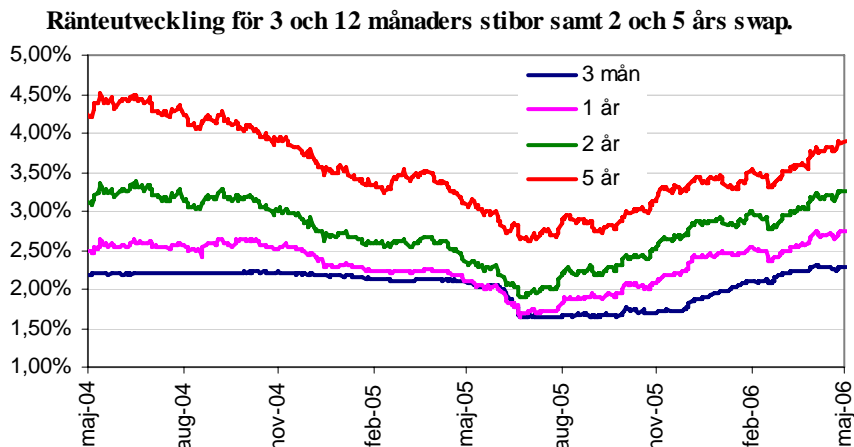


Diagram 1

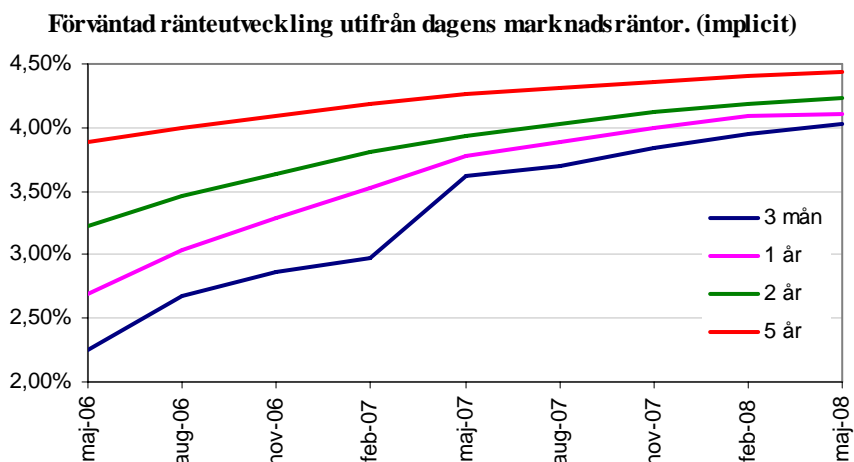


Diagram 2

Skuldportföljens sammansättning och räntenivå

Motparter (kr)

<u>Långgivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal lån</u>	<u>Andel av total skuld</u>
Stockholm Stad	6.553.850.501	31	100% (varav koncernkontot 753.850.501 kr)
SBAB	17.175.097	1	0%
Summa	6.571.025.598	32	

Fördelning långt/kort kapitalbindning samt portföljens utveckling (kr)

	<u>2006-04-30</u>	<u>2005-12-31</u>
Långfristiga lån:	3.517.175.097	3.817.175.097
Kortfristiga lån:	3.053.850.501	2.395.821.670

Derivatinstrument

För närvarande har Bolaget ränteswap avtal om totalt nominellt 600 mnkr. Motpart i alla tre swapavtal är Stockholm Stad. Syftet med samtliga ränteswappar är att förlänga skuldportföljens duration. Inga övriga derivatavtal har ingåtts.

Räntenivå

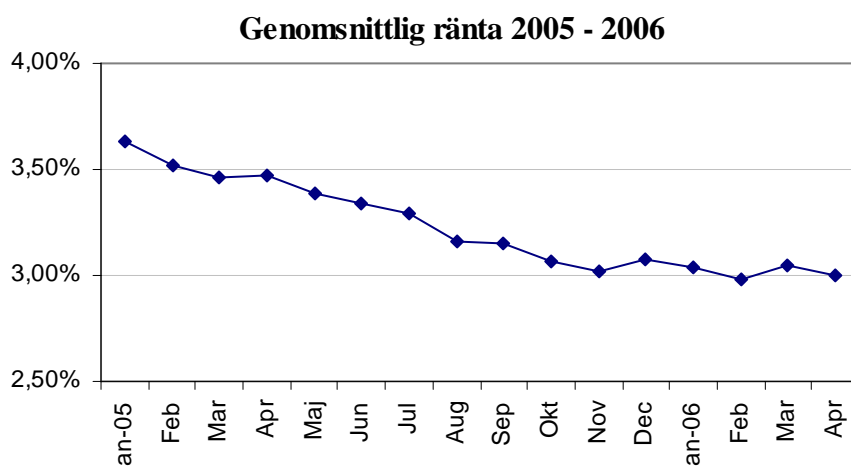


Diagram 3: Visar utvecklingen av den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen. (från 2006 inkl. koncernkontot) Per den sista april uppgick den genomsnittliga räntan till 3,00 %.

Risk

Kapital

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

	<u>Utnyttjat</u>	<u>Ram</u>	<u>Utnyttjad andel</u>
Totalt engagemang	6.571	7.600	86 %
Varav koncernkonto	754	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. 2005 - 2006

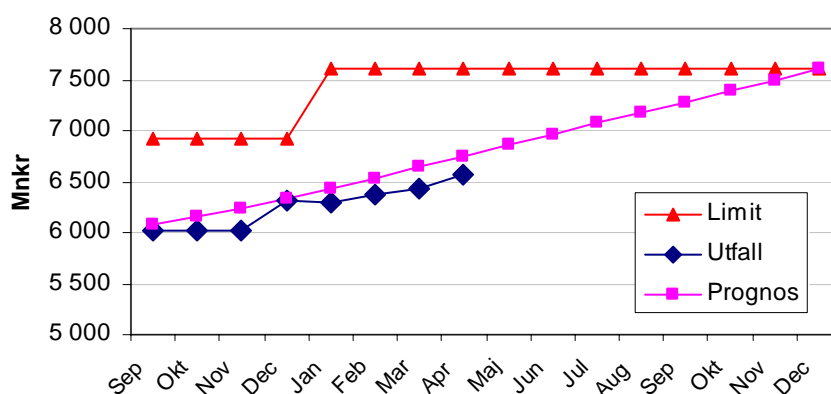


Diagram 4: Visar prognos (linjär) enligt budget samt verkligt utfall på den del av den totala skuldportföljen som omfattas av limiten.

Ränterisk

Duration

Durationen på Bolagets skuldportfölj uppgick per den 30 april till 1,05 år (1,02 år per den 31 mars). 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

Volym samt genomsnittlig ränta i varje tidssegment avseende ränteförfall

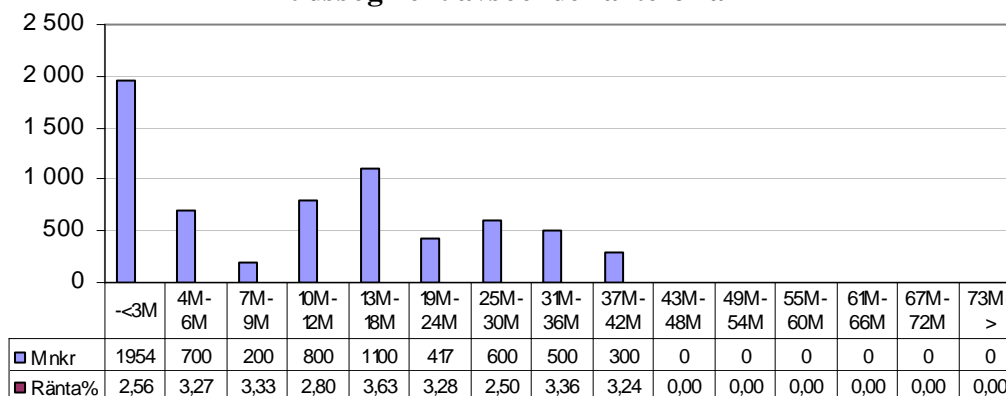


Diagram 5: Visar inom vilken tidsperiod skulderna förfaller till räntestruktur. X-axeln visar månader. Observera att det första året är intervallet 3 månader, därefter 6 månader.

Känslighetsanalys

Ränta +1%	2006	2007	2008	2009-
Resultatpåverkan (mnkr)	-15,7	-39,7*	-54,2*	-65,7*

* Ackumulerat

På en rullande 12 månaders basis är känsligheten -24,2 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 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 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. Kreditlöftena skall vara utställda av minst tre banker och endast ingås med motparter med lång rating på lägst A- eller motsvarande (ratingkrav avser lägsta rating från Standard & Poor's eller motsvarande från Moody's).