

Finansiell månads- och riskrapport AB Stockholmshem juni 2006

med bilaga 1, Stockholm Stads betalningsberedskap

Sammanfattning och kommentarer

AB Stockholmsshems (Bolaget) låneportfölj uppgick per 2006-06-30 till 6.741 mnkr. Detta är en ökning av låneportföljen med 528 mnkr sedan årsskiftet. Av ramen för totalt engagemang mot Stockholm Stad är 89 % av denna utnyttjad, vilket är i linje med prognos för verksamhetsåret. Bolagets ränteduration (räntebindningstid) uppgick vid månadsskiftet till 1,07 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 räntan med 0,25 procentenheter till 5,25 % vid mötet den 29 juni. I takt med att mötet närmade sig stod det klart att det skulle bli ytterligare en höjning. I den senaste konjunkturrapporten beskriver Fed en fortsatt långsam nedgång i den ekonomiska aktiviteten och en mjuklandning för den amerikanska ekonomin. Men samtidigt säger de att industrikonjunkturen är stark och att arbetsmarknadsläget har förbättrats ytterligare. Formuleringarna lämnade dörren öppen för ytterligare en räntehöjning. Räntan lämnades dock oförändrad vid mötet i början av augusti. Det kan komma ytterligare en höjning senare i höst. Därefter bedöms nästa ränteförändring blir en sänkning i början av 2007.

ECB höjde som väntat räntan vid mötena både den 8 juni och den 3 augusti. Bägge höjningarna gjordes med 0,25 procentenheter och räntan är nu 3,00 %. Därmed ökade ECB takten i höjningarna något eftersom höjningarna tidigare skett kvartalsvis. Ytterligare ett par höjningar förväntas i år. ECB ser en ekonomisk tillväxt enligt förväntan, men tror på en något dämpad tillväxt under 2007 till följd av ett högre oljepris. En rimlig räntenivå som ECB siktar på är 3,50 % vid årsskiftet.

Japan har under de senaste åren smugit sig upp till en långvarig tillväxt. Den starka ekonomin har lett till ett långsamt högre pristryck. Därför höjde den japanska centralbanken räntan med 0,25 procentenheter i början av augusti. I och med höjningen övergavs den sex år långa nollräntepolitiken.

Sverige

Den svenska ekonomin präglas av en stark inhemsk konjunktur. BNP ökade med 4,1 % i årstakt under det första kvartalet och preliminära siffror tyder på en stark tillväxt även under det andra kvartalet. För en stor del av ökningen kvartal ett stod investeringar och utrikeshandeln. Inflationen är fortsatt låg.

I juni höjde Riksbanken räntan med 0,25 procentenheter till 2,25 %. Riksbanken signalerade tydligt att ytterligare höjningar är att vänta. Mer vikt än tidigare läggs på husprisutvecklingen och hushållens skuldsättning.

I inflationsrapporten i juni analyserar Riksbanken vad som är en normal ränta (neutral ränta) i ljuset av att vi varit inne i en period med historiskt låga räntenivåer. De kommer fram till att en normal nivå för reporäntan antagligen ligger i intervallet 3,50 % - 5,00 %. Studien bygger i huvudsak på historisk data vilket riskerar att strukturella förändringar inte tas i beaktande. Reporäntan sägs också kunna behöva avvika från intervallet under långa perioder.

Diskussionen som förs är teoretisk men skickar ändå en tydlig signal om att en räntehöjningsfas har inletts mot en normalisering av reporäntan. Ytterligare höjningar förväntas vid mötena i augusti, oktober och troligtvis även i december.

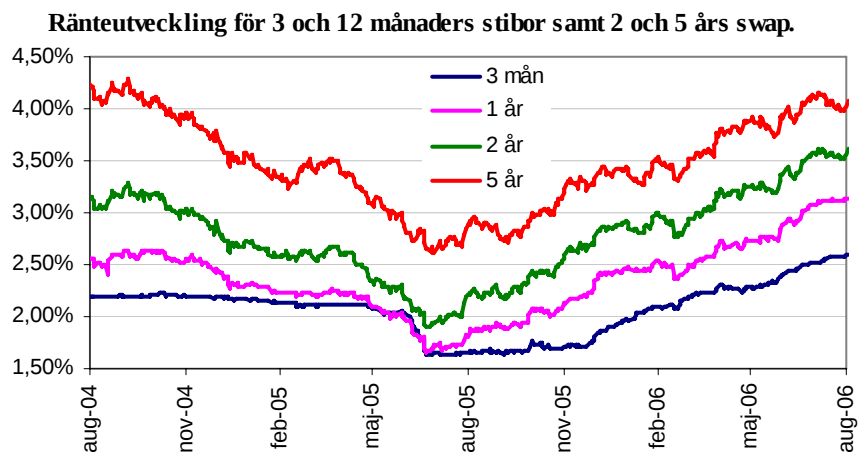


Diagram 1

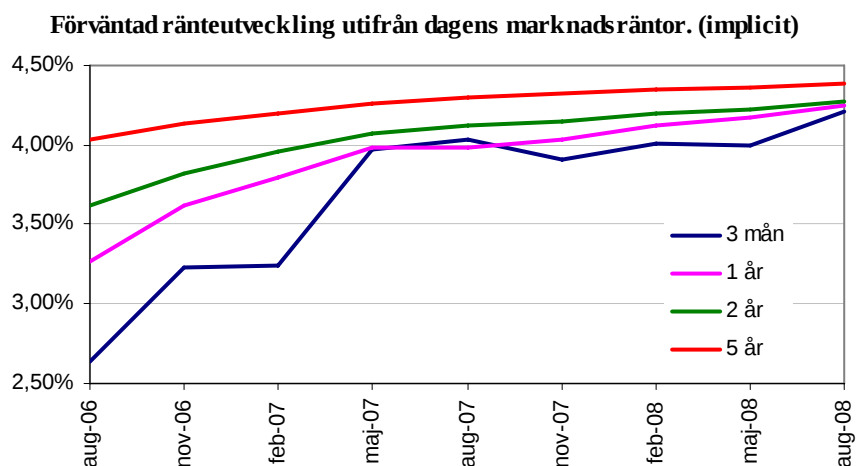


Diagram 2

Skuldportföljens sammansättning och räntenivå

Motparter (kr)

<u>Långgivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal lån</u>	<u>Andel av total skuld</u>
Stockholm Stad	6.724.262.161	30	100% (varav koncernkontot 874.262.161 kr)
SBAB	17.175.097	1	0%
Summa	6.741.437.258	31	

Fördelning långt/kort kapitalbindning samt portföljens utveckling (kr)

	<u>2006-06-30</u>	<u>2005-12-31</u>
Långfristiga lån:	3.467.175.097	3.817.175.097
Kortfristiga lån:	3.274.262.161	2.395.821.670

Derivatinstrument

För närvarande har Bolaget två ränteswapavtal om totalt nominellt 400 mnkr. Motpart i båda swapavtalen är Stockholm Stad. Syftet med båda ränteswapparna är att förlänga skuldportföljens duration. Inga övriga derivatavtal har ingåtts.

Räntenivå

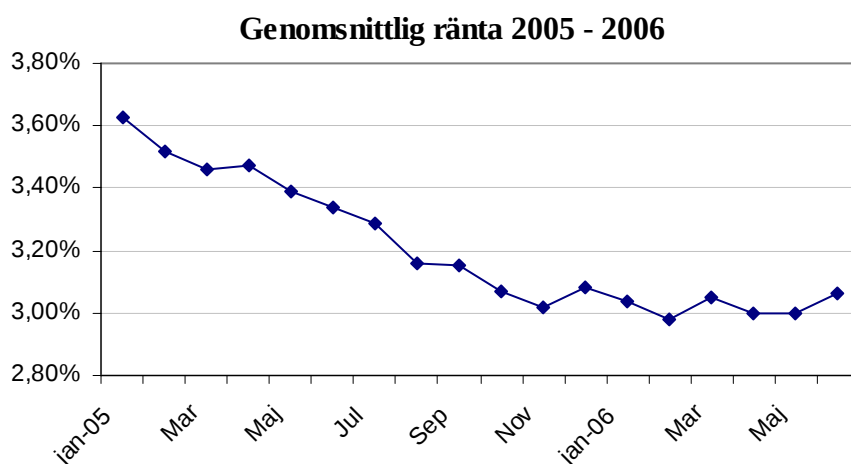


Diagram 3: Visar utvecklingen av den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen. (från 2006 inkl. koncernkontot) Per den sista juni uppgick den genomsnittliga räntan till 3,06 %.

Risk

Kapital

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

	<u>Utnyttjat</u>	<u>Ram</u>	<u>Utnyttjad andel</u>
Totalt engagemang	6.741	7.600	89 %
Varav koncernkonto	874	3.400	

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

Utveckling skuldsättning samt limit sept. 2005 - 2006

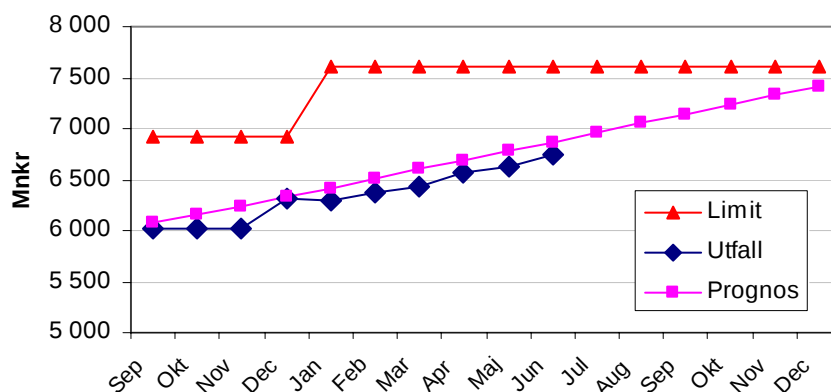


Diagram 4: Visar prognos (linjär) enligt budget samt verkligt utfall på den del av den totala skuldportföljen som omfattas av limiten.

Ränterisk

Duration

Durationen på Bolagets skuldportfölj uppgick per den 30 juni till 1,07 år (0,98 år per den 31 maj). 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

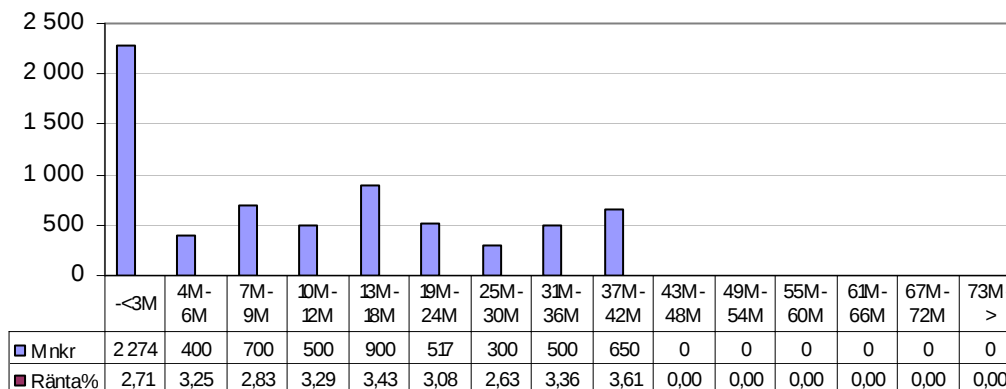


Diagram 5: Visar inom vilken tidsperiod skulderna förfaller till räntejustering. X-axeln visar månader. Observera att det första året är intervallet 3 månader, därefter 6 månader.

Känslighetsanalys

Ränta +1%	2006	2007	2008	2009-
Resultatpåverkan (mnkr)	-9,8	-37,9*	-52,4*	-67,4*

* Ackumulerat

På en rullande 12 månaders basis är känsligheten -25,7 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).