

Finansiell månads- och riskrapport AB Stockholmshem april 2007

med bilaga 1, Stockholms stads betalningsberedskap

Sammanfattning och kommentarer

AB Stockholmsshems (Bolaget) låneportfölj uppgick per den 30 april till 7.542 mnkr. Detta är en ökning av låneportföljen med 556 mnkr sedan årsskiftet. Av ramen för totalt engagemang mot Stockholms stad är 83 % 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 2007 års målduration på 1,25 år (+/- 0,4 år).

Marknadskommentarer samt räntegrafer

Internationellt

I början av maj hade den amerikanska centralbanken (Fed) sitt senaste möte. De beslutade att lämna räntan oförändrad på 5,25 %. Under de senaste månaderna har det kommit blandade signaler från den amerikanska ekonomin. Totalt sett har den ekonomiska utvecklingen varit svagare än väntat och osäkerheten i ekonomin har generellt sett ökat.

Det kan vara så att Fed är komfortabel med en något svagare tillväxt framöver så länge det inte framkommit övertygande bevis om att inflationen är på väg ner. Ännu känner sig inte Fed helt tryggt med de framtida inflationsutsikterna.

Tillsvidare förväntas Fed hålla fast vid den nuvarande vänta-och-se-politiken. Nästa lämpliga tidpunkt att se över strategin är i mitten av juni när FED-tjänstemännen levererar nya prognoser inför mötet 28 juni. Det blir förmodligen inte aktuellt med en räntesänkning förrän i slutet av hösten.

ECB, som senast höjde räntan i mars, kommer med all sannolikhet att höja igen i juni. I så fall kommer räntan att ligga på 4 procent. Med tanke på att den starka tillväxten ser ut att hålla i sig och att risken för högre inflation finns kvar kan det bli ytterligare en räntehöjning efter sommaren.

Sverige

I februari blev många överraskade av Riksbankens optimistiska prognos och signalering om den framtida penningpolitiken. Riksbanken bedömde att inflationen inte kommer att ta fart framöver trots en stark ekonomisk utveckling och att de därför kan gå långsamt fram med räntehöjningarna framöver.

Sedan februari har tillväxten blivit ytterligare högre än i Riksbankens prognos, arbetsmarknaden har utvecklats starkare och utfallet av löneförhandlingarna ser ut att ge på högre löneökningar än förväntat. När protokollet från marsmötet publicerades framgick att två ledamöter i Riksbankens direktion ville höja räntan som en effekt av detta.

Efter att protokollet publicerats började en del tro på en höjning redan i maj. Så blev det dock inte. Riksbanken var därmed konsekvent i sin analys och i sitt beslut. I enlighet med tidigare signalering blir det en höjning vid nästa möte i juni. Räntebanan, dvs. Riksbankens prognos över reporäntan, kommer att revideras upp. Riksbanken ser ett behov av att gå något snabbare fram med räntehöjningarna framöver. Det beror på att löneförhandlingarna hittills tyder på högre löneökningar än väntat samt att konjunkturdata varit något starkare än förväntat vilket talar för ett högre inflationstryck.

Summa summarum väntar en höjning i juni med 0,25 procentenheter. Sedan ser det ut att bli en höjning under hösten, gissningsvis oktober och därefter en höjning under första kvartalet 2008. Då kommer reporäntan att ligga på 4 procent.

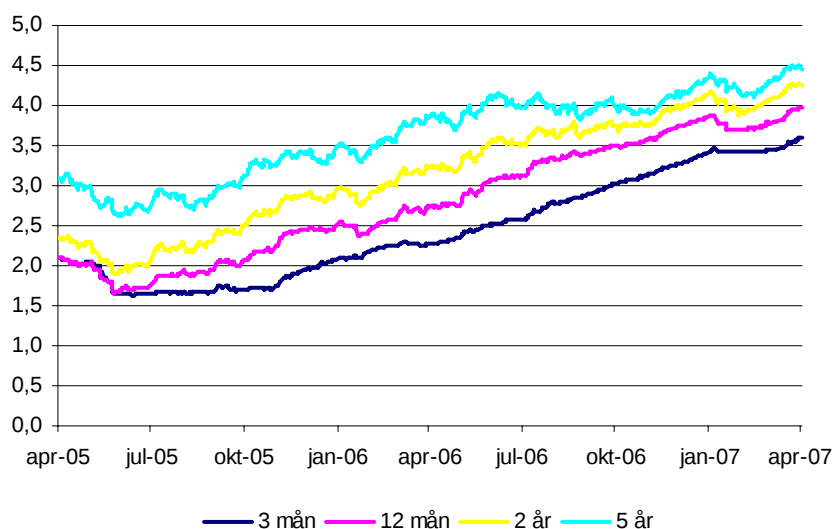


Diagram 1: Renteutveckling för 3- och 12-månaders STIBOR samt den 2- och 5-åriga swappräntan.

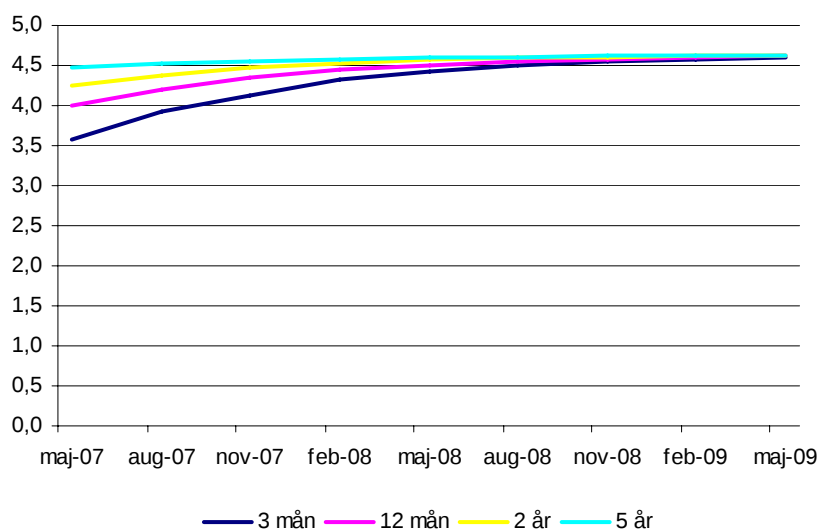


Diagram 2: Implicita terminräntor (förväntad renteutveckling).

Skuldportföljens sammansättning och räntenivå

Motparter (kr)

<u>Långgivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal lån</u>	<u>Andel av total skuld</u>
Stockholms stad	7.524.419.132	21	100% (varav koncernkontot 1.874.419.132 kr)
SBAB	17.175.097	1	0%
Summa	7.541.594.229	22	

Fördelning långt/kort kapitalbindning samt portföljens utveckling (kr)

	<u>2007-04-30</u>	<u>2006-12-31</u>
Långfristiga lån:	3.550.000.000	2.767.175.097
Kortfristiga lån:	3.991.594.229	4.218.590.280

Derivatinstrument

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

Räntenivå

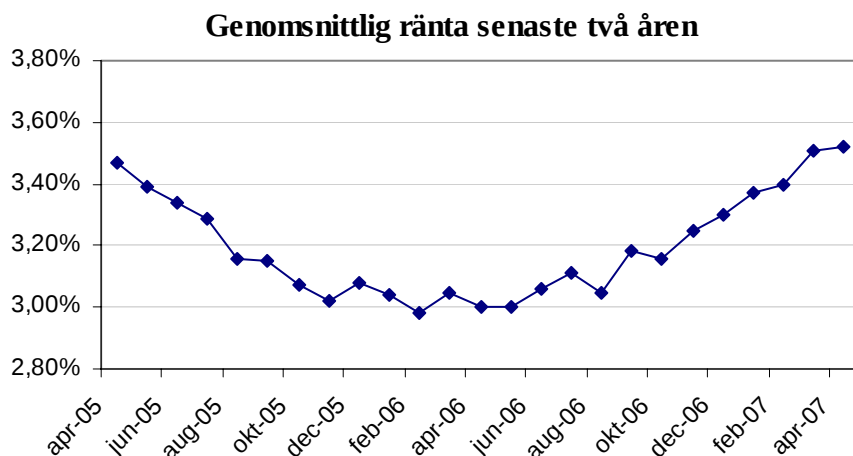


Diagram 3: Visar utvecklingen av den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen. Per den sista april uppgick den genomsnittliga räntan till 3,52 %.

Risk

Kapital

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

	<u>Utnyttjat</u>	<u>Ram</u>	<u>Utnyttjad andel</u>
Totalt engagemang	7.542	9.050	83 %
Varav koncernkonto	1.874		

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

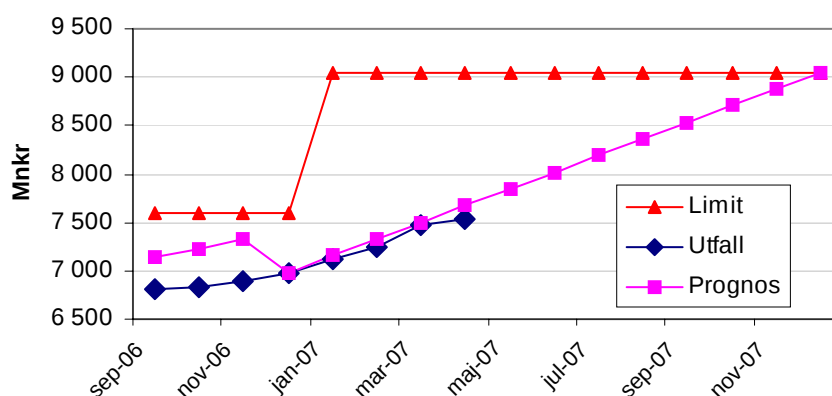
Utveckling skuldsättning samt limit sept. 2006 - 2007

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 april till 1,07 år (1,15 år per den 31 mars). 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

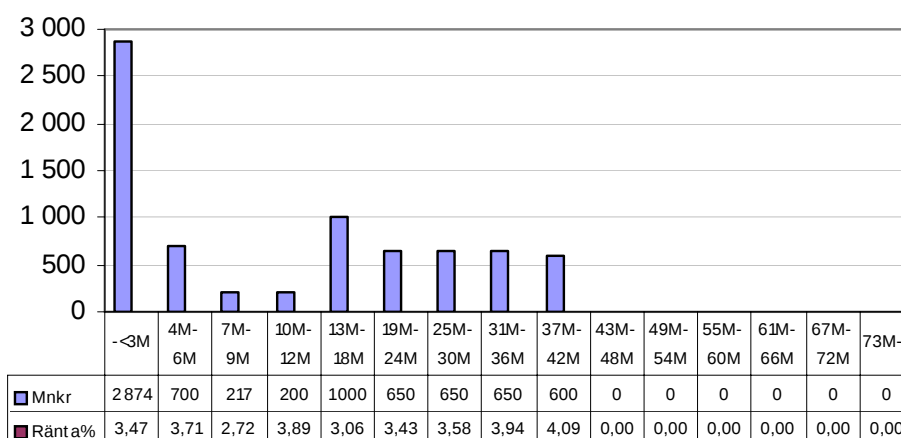


Diagram 5: Visar inom vilken tidsperiod skulderna förfaller till räntejustering. X-axeln visar månader. Observera att det första året är intervallet 3 månader, därefter 6 månader.

Känslighetsanalys

Ränta +1%	2007	2008	2009	2010-
Resultatpåverkan (mnkr)	-27,0	-43,9*	-58,0*	-75,4*

* Ackumulerat

På en rullande 12 månaders basis är känsligheten -33,5 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: $\text{Varje ränteförfall i perioden} \times 1\% \times \text{antal dagar kvar till periodens förfall} / 365$.

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 3 652 mnkr.