

# **Finansiell månads- och riskrapport AB Stockholmshem december 2005**

**med bilaga 1, Stockholm Stads betalningsberedskap**

## Sammanfattning och kommentarer

AB Stockholmsshems (Bolaget) låneportfölj uppgick per 2005-12-31 till 6.213 mnkr. Detta är en ökning av låneportföljen med 533 mnkr sedan årsskiftet. Av ramen för totalt engagemang mot Stockholm Stad är 91 % av denna utnyttjad, vilket är i linje med prognos för verksamhetsåret. Bolagets ränteduration (räntebindningstid) uppgick vid månadsskiftet till 1,16 år, vilket är inom ramarna för 2006 års målduration på 1,25 år (+/- 0,4 år).

## Marknadskommentarer samt räntegrafer

### Internationellt

Under hösten motiverade ECB den kommande åtstramningen med att den energidrivna inflationsuppgången skulle bli betydande. Samtidigt var konjunkturuppgången bräcklig och spridningstecken från inflationen lös med sin frånvaro. Under slutet av året visade framförallt tyskland starkare återhämtning. Framtidstron i företagssektorn har förbättras, arbetslösheten har fallit tillbaka och tillväxten håller långsamt på att återhämta sig. Trots detta har marknaden skruvat ned förväntningarna om räntehöjningar. Orsaken är att det fortfarande rör sig om relativt tidiga konjunktursignaler som förespeglar måttlig tillväxt.

13 december höjde Fed sin styrränta till 4,25 i enlighet med marknadens förväntningar. Höjningar är kvar att vänta men kommer troligen nå sin topp under året på förväntade max 5 %.

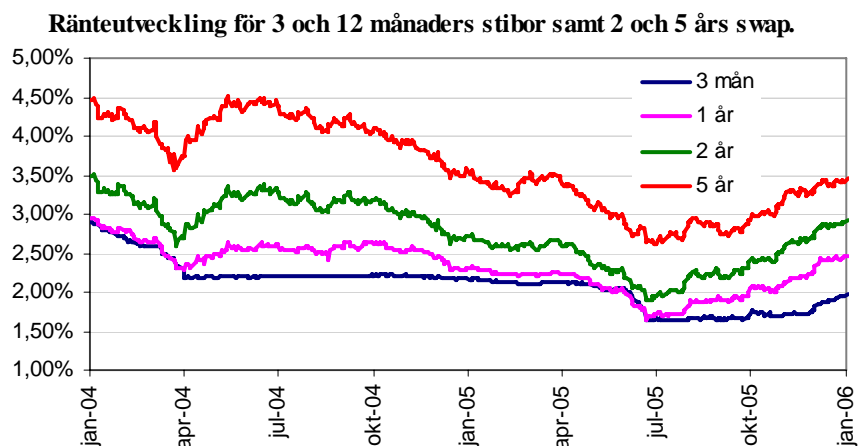
### Sverige

Konjunkturinstitutet ger en positiv bild av svensk ekonomi i sin senaste rapport. BNP väntas stiga med 2,5 % 2005, 3,6 % år 2006, för att år 2007 falla tillbaka något till 3,1 %. Därmed gör KI en kraftig upprevidering med totalt 1,2 procentenheter över hela prognosperioden jämfört med deras föregående prognos. Den expansiva finanspolitiken och högt utfall i tillväxtstatistiken under 2005 ligger bl. a. bakom den nya högre bedömningen. Det är en stark och bred uppgång i hushållens konsumtion, export och investeringar som förväntas, där det mest oväntade omslaget har skett i exporten. Även den offentliga konsumtionen ökar, framför allt under nästa år, huvudsakligen till följd av den mer expansiva inriktningen på finanspolitiken.

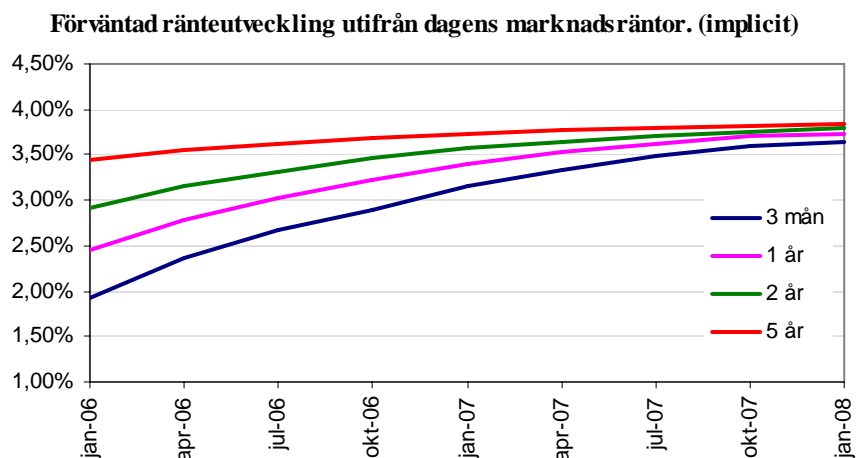
Efterfrågan på arbetskraft ökar allt mer enligt AMS decemberrapport. De nya lediga platserna ökar och varseltrenden pekar nedåt. Trots en ökad tillgång på lediga jobb minskar inte arbetslösheten. Det beror bland annat på att fler kommer ut på arbetsmarknaden och konkurrensen om jobben ökar därmed. 5,5 % av arbetskraften var arbetslösa i slutet av december månad, vilket är i nivå med motsvarande tidpunkt förra året. KI prognostiserar ändå en minskning av den öppna arbetslösheten från 5,9 % genomsnittligt under år 2005 till 4,4 % år 2006.

OECD har nyligen publicerat den så kallade välståndsligan för året 2004. I den klättrar Sverige från en 14:e plats 2003 till en delad 12:e plats. Välståndsligan mäter OECD-ländernas köpkraftsjusterade BNP per capita, vilket är ett grovt mått på levnadsstandarden i olika länder.

Svenska kronan har generellt stärkts mot övriga valutor mycket på bakgrund av kommande räntehöjningar (högre avkastning på kapital i Sverige ökar efter efterfrågan från utlandet vilket resulterar i att kronkursen apprecieras). Korta marknadsräntor har stigit samtidigt som längre marknadsräntor har gått ner något, detta kan förklaras av att marknaden räknar med att Riksbanken med nyutträdde Riksbankschefen, Stefan Ingves, kommer att agera med försiktighet på längre sikt. En underliggande inflationstakt på 1,2 % på årsbasis är fortfarande låg, men förväntas kunna öka under 2006 pga högre importpriser.



*Diagram 1*



*Diagram 2*

## Skuldportföljens sammansättning och räntenivå

### Motparter (kr)

<u>Långivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal lån</u>	<u>Andel av total skuld</u>
Stockholm Stad	6.195.821.670	33	100% (varav koncernkonto 95.821.670 kr)
SBAB	17.175.097	1	0%
<b>Summa</b>	<b>6.212.996.767</b>	<b>34</b>	

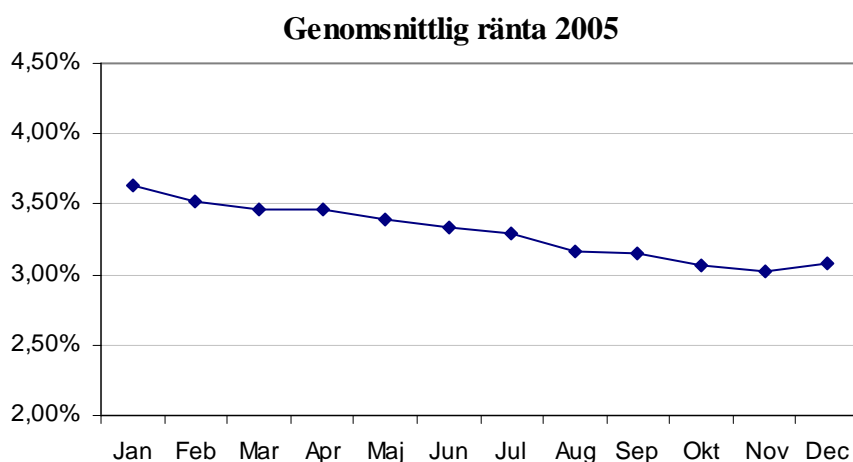
### Fördelning långt/kort kapitalbindning samt portföljens utveckling (kr)

	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
Långfristiga lån:	3.817.175.097	3.617.175.097
Kortfristiga lån:	2.395.821.670	2.062.803.777

### Derivatinstrument

För närvarande har Bolaget ränteswap avtal om totalt nominellt 800 mnkr. Motpart i alla fyra 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 (exklusive koncernkontot). Per den sista december uppgick den genomsnittliga räntan till 3,08 %.*

## Risk

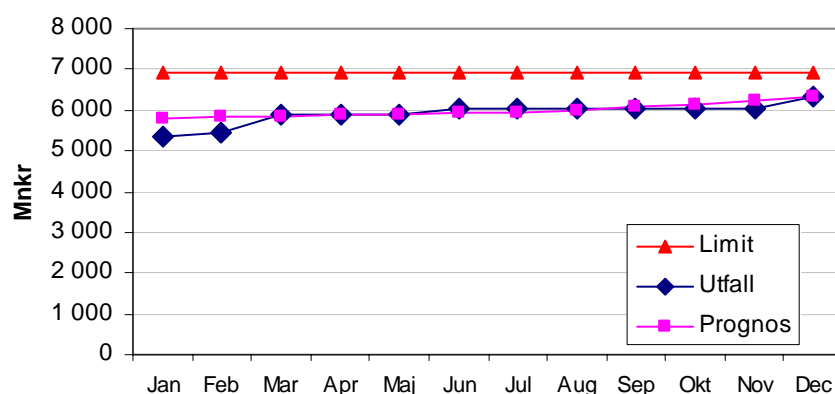
### Kapital

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

	<u>Utnyttjat</u>	<u>Ram</u>	<u>Utnyttjad andel</u>
Totalt engagemang	6.317	6.930	91 %
Varav koncernkonto	96	200	

\*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 för 2005



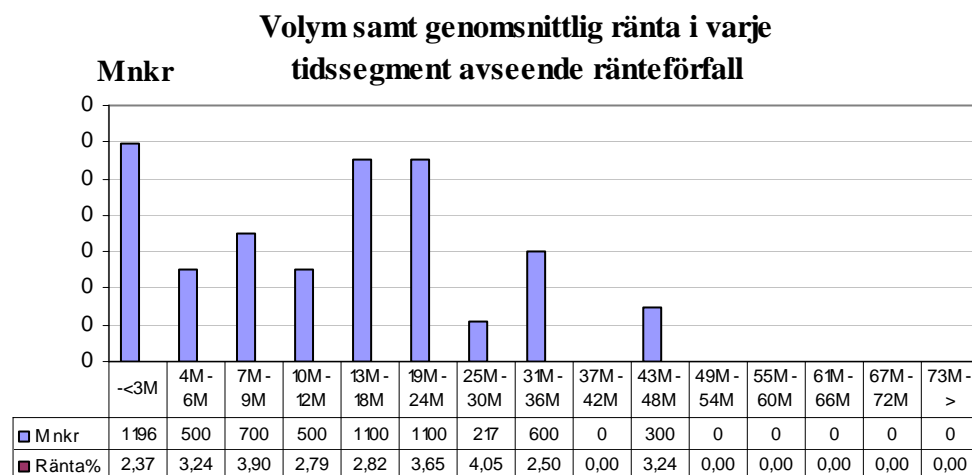
**Diagram 4:** Visar prognos enligt T2 samt verkligt utfall på den del av den totala skuldportföljen som omfattas av limiten. Koncernkontot anses vara fullt utnyttjat i diagrammet och prognosen är linjär.

## Ränterisk

### Duration

Durationen på Bolagets skuldportfölj uppgick per den 31 december till 1,16 år (1,07 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



**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)	-18,4	-41,2*	-55,7*	-62,1*

\* Ackumulerat

På en rullande 12 månaders basis är känsligheten -18,4 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, ramen på checkkrediten inom koncernkontot (som i detta sammanhang anses vara fullt utnyttjad) 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).