

Finansiell månads- och riskrapport AB Stockholmshem augusti 2006

med bilaga 1, Stockholm Stads betalningsberedskap

Sammanfattning och kommentarer

AB Stockholmsshems (Bolaget) låneportfölj uppgick per 2006-08-31 till 6.804 mnkr. Detta är en ökning av låneportföljen med 591 mnkr sedan årsskiftet. Av ramen för totalt engagemang mot Stockholm Stad är 90 % av denna utnyttjad, vilket är i linje med prognos för verksamhetsåret. Bolagets ränteduration (räntebindningstid) uppgick vid månadsskiftet till 1,10 år, vilket är inom ramarna för 2006 års målduration på 1,25 år (+/- 0,4 år).

Marknadskommentarer samt räntegrafer

Internationellt

Trots höga oljepriser och ökade spänningar i Mellanöstern pekar de flesta indikatorer på att den snabba globala tillväxten fortsätter de närmaste åren. Den globala BNP-tillväxten väntas i år bli 4,9 % medan prognosen för 2007 och 2008 ligger något lägre. Den största osäkerhetsfaktorn i världsekonomin är prisutvecklingen på olja nära kopplat till utvecklingen i Mellanöstern. En ytterligare risk är att nedgången i USA:s ekonomi blir kraftigare än väntat.

Vid det senaste räntebeslutet den 8 augusti lämnade den amerikanska centralbanken (Fed) räntan oförändrad på 5,25 %. Det finns tecken på att den amerikanske tillväxten har dämpats, delvis till följd av en gradvis avkyllning av husmarknaden samt effekter från tidigare uppgångar i räntor och energipriser. Fed ser dock fortfarande inflationen som en riskfaktor. Kärninflationen har legat på en hög nivå de senaste månaderna samtidigt som risken finns att det höga resursutnyttjandet och de höga energi- och råvarupriserna kan medföra att inflationstrycket ligger kvar. Över tiden tror dock Fed att inflationstrycket ska avta i spåren av den penningpolitiska åtstramningen och dämpad efterfrågan. Dessutom är inflationsförväntningarna återhållsamma.

Den amerikanska centralbanken måste nu balansera risken att inflationen tar fart mot risken att höja räntan så mycket att den kväver tillväxten. Även om Fed inte höjde räntan i augusti har dörren lämnats öppen för ytterligare en höjning.

ECB höjde räntan den 3 augusti med 0,25 procentenheter till 3,0 %. Ytterligare två höjningar förväntas i år. Den penningpolitiska åtstramningen har sin grund i starka konjunktursignaler, att inflationen är en bra bit över 2,0 % samt en snabb monetär expansion. Nästa räntebesked ges den 5 oktober.

Sverige

BNP-siffrorna för andra kvartalet 2006 visar på att svensk ekonomi fortsätter att utvecklas starkt. Jämfört med motsvarande kvartal förra året växte BNP med rekordstarka 5,5 % (4,1 % första kvartalet). Statistiken visar också på en förbättring av sysselsättningen. Den samlade arbetslösheten har dock inte sjunkit i samma utsträckning. I slutet av juli månad var 5,2 % av arbetskraften öppet arbetslösa. Samtidigt har antalet personer i konjunkturberoende program ökat och det totala obalanstalet (öppet arbetslösa plus deltagare i arbetsmarknadsprogram) har inte minskat nämnvärt. I juli uppgick obalanstalet till 7,8 % av arbetskraften.

Riksbanken höjde räntan den 31 augusti med 0,25 procentenheter till 2,5 %. Inflationen väntas på ett par års sikt vara i linje med inflationsmålet på 2 % och konjunkturen förväntas bli fortsatt god. Bedömningen gäller förutsatt att Riksbanken gradvis höjer reporäntan.

Riksbanken signalerar tydligt att ytterligare höjningar är att vänta. Nästa räntebesked lämnas den 26 oktober och därefter den 15 december. Vid båda dessa tillfällen förväntas Riksbanken höja räntan med 0,25 procentenheter. Den stora frågan är hur många höjningar som kommer under 2007. De olika bedömningar som idag finns tyder på att reporäntan når en topp i mitten av 2007 på 3,5 % - 4,0 %.

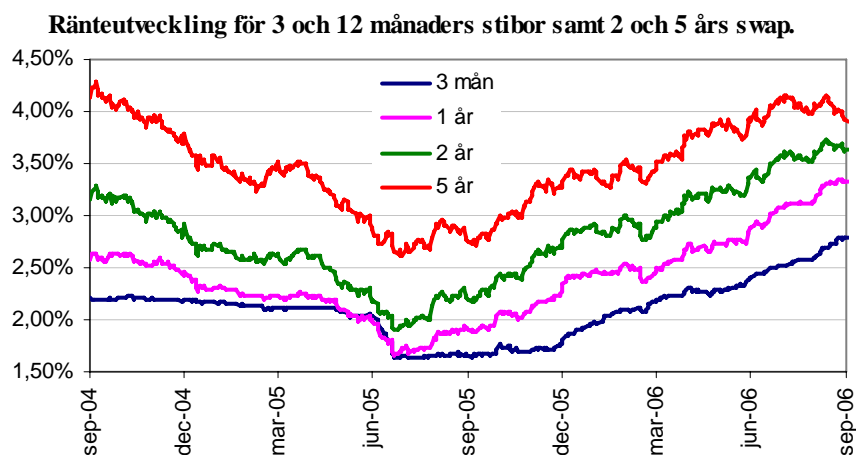


Diagram 1

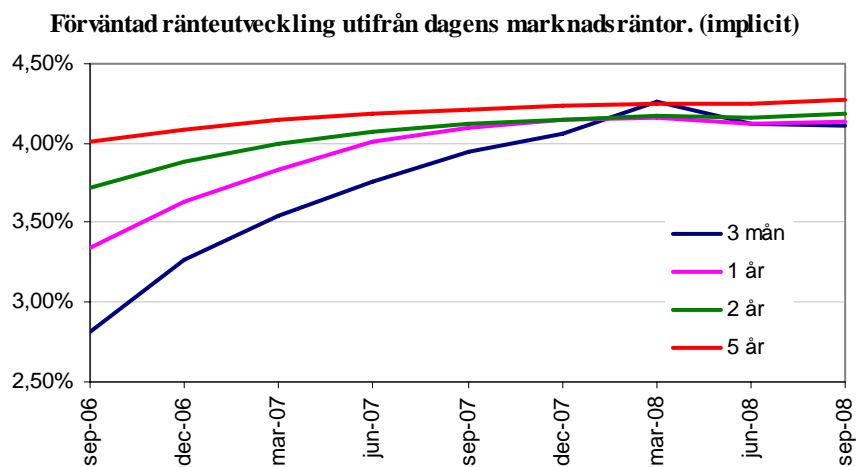


Diagram 2

Skuldportföljens sammansättning och räntenivå

Motparter (kr)

<u>Långivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal lån</u>	<u>Andel av total skuld</u>
Stockholm Stad	6.787.262.744	29	100% (varav koncernkontot 987.262.744 kr)
SBAB	17.175.097	1	0%
Summa	6.804.437.841	30	

Fördelning långt/kort kapitalbindning samt portföljens utveckling (kr)

	<u>2006-08-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Långfristiga lån:	3.617.175.097	3.817.175.097
Kortfristiga lån:	3.187.262.744	2.395.821.670

Derivatinstrument

För närvarande har Bolaget ett ränteswapavtal om nominellt 200 mnkr. Motpart är Stockholm Stad. Syftet med ränteswapen är att förlänga skuldportföljens duration. Inga övriga derivatavtal har ingåtts.

Räntenivå

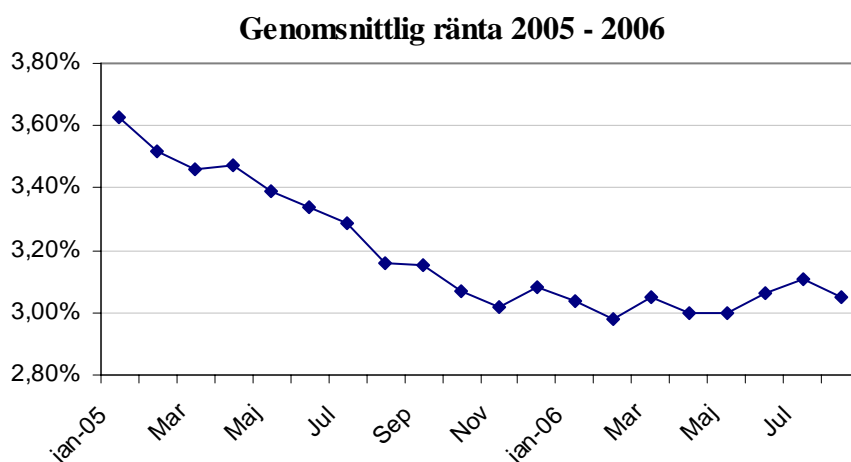


Diagram 3: Visar utvecklingen av den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen. (från 2006 inkl. koncernkontot) Per den sista augusti uppgick den genomsnittliga räntan till 3,05 %.

Risk

Kapital

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

	<u>Utnyttjat</u>	<u>Ram</u>	<u>Utnyttjad andel</u>
Totalt engagemang	6.804	7.600	90 %
Varav koncernkonto	987	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

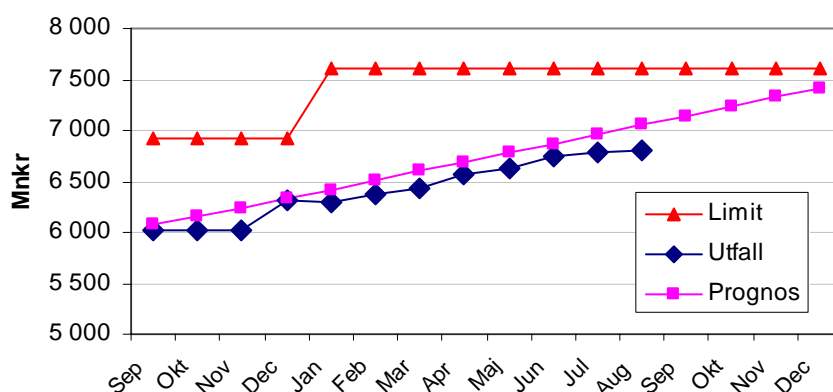


Diagram 4: Visar prognos (linjär) enligt prognos 1 samt verkligt utfall på den del av den totala skuldportföljen som omfattas av limiten.

Ränterisk

Duration

Durationen på Bolagets skuldportfölj uppgick per den 31 augusti till 1,10 år (1,18 år per den 31 juli). 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

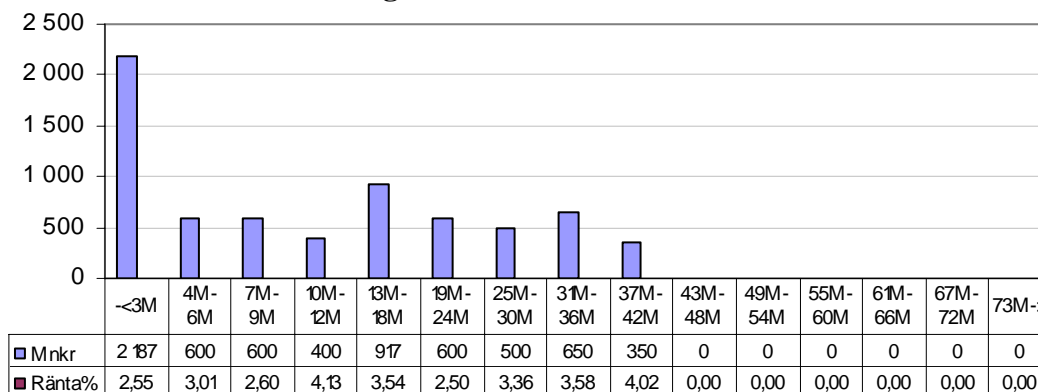


Diagram 5: Visar inom vilken tidsperiod skulderna förfaller till räntejustering. X-axeln visar månader. Observera att det första året är intervallet 3 månader, därefter 6 månader.

Känslighetsanalys

Ränta +1%	2006	2007	2008	2009-
Resultatpåverkan (mnkr)	-6,0	-35,1*	-49,5*	-68,0*

* Ackumulerat

På en rullande 12 månaders basis är känsligheten -26,7 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).