

Finansiell månads- och riskrapport AB Stockholmshem augusti 2007

med bilaga 1, Stockholms stads betalningsberedskap

Sammanfattning och kommentarer

AB Stockholmshems (Bolaget) låneportfölj uppgick per den 31 augusti till 7.810 mnkr. Detta är en ökning av låneportföljen med 825 mnkr sedan årsskiftet. Av ramen för totalt engagemang mot Stockholms stad är 86 % av denna utnyttjad, vilket är i linje med prognos för verksamhetsåret. Bolagets ränteduration (räntebindningstid) uppgick vid månadsskiftet till 1,18 år, vilket är inom ramarna för 2007 års målduration på 1,25 år (+/- 0,4 år).

Marknadskommentarer samt räntegrafer

Internationellt

Oron som uppstod under sommaren efter uppdagandet om osäkra krediter på USA:s stora hus- och bolånemarknad har ändrat förutsättningarna för centralbankerna världen över. Än så länge bedöms problemen vara så pass specifika för USA att det är tveksamt om exempelvis ECB kommer att ändra sina planer om att ytterligare strama åt penningpolitiken.

När turbulens uppstod på marknaden i USA sänkte Fed det så kallade diskontot. Själva sänkningen var inte så viktig i sig som signaleringen i samband med sänkningen. I ett pressmeddelande medgav Fed att kreditåtstramningen och osäkerheten kan leda till lägre tillväxt framöver och att nedåtriskerna för ekonomin ökat betydligt. Efter detta började marknaden förvänta en sänkning av räntan vid nästa möte den 18 september.

Förväntningarna om en sänkning i september har sedan stärkts. De flesta tror nu att Fed sänker räntan från nuvarande 5,25 % till 5,00 %. Det förväntas också att Fed ska fortsätta sänka räntan under hösten. Den mer utdragna tillväxtsvackan möjliggör ett sådant scenario. Som så ofta förut blir det en balansgång för Fed. Räntesänkningar lindrar verkningarna av krisen, men måste avvägas mot inflationsriskerna.

För en månad sedan rådde det inget tvivel om att ECB skulle höja räntan ytterligare ett steg i september. I och med oron i USA har läget blivit mer osäkert. ECB kan mycket väl välja att lämna räntan oförändrad. Argumenten för en fortsatt åtstramning finns dock kvar vilket gör det troligt med en höjning på 0,25 procentenheter till 4,25 %.

Sverige

Vid Riksbankens nästa penningpolitiska möte den 6 september förväntas en höjning med 0,25 procentenheter till 3,75 %. Sannolikt kommer Riksbanken att hänvisa till en stark ekonomi, ökade inflationsrisker och att kreditturbulensen inte påverkat svenska förhållanden i den utsträckning att det utgör ett problem. Problemen på den amerikanska bostads- och kreditmarknaden utgör dock ett stort potentiellt hot för den globala ekonomin.

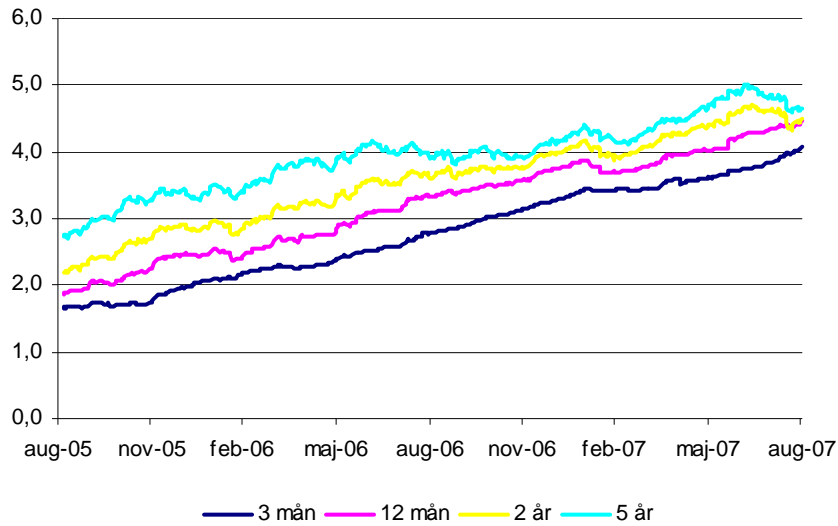


Diagram 1: Ränteutveckling för 3- och 12-månaders STIBOR samt den 2- och 5-åriga swappräntan.

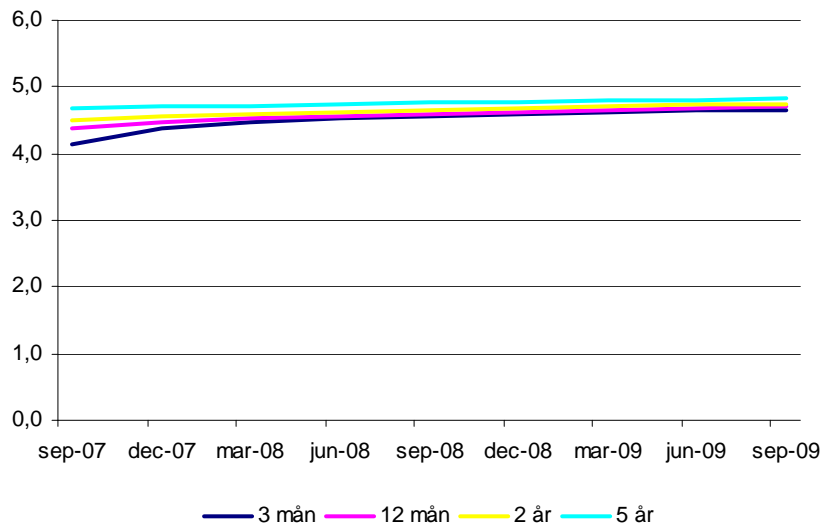


Diagram 2: Implicita terminräntor (förväntad ränteutveckling).

Skuldportföljens sammansättning och räntenivå

Motparter (kr)

<u>Långgivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal lån</u>	<u>Andel av total skuld</u>
Stockholms stad	7.793.210.874	20	100% (varav koncernkontot 1.943.210.874 kr)
SBAB	17.175.097	1	0%
Summa	7.810.385.971	21	

Fördelning långt/kort kapitalbindning samt portföljens utveckling (kr)

	<u>2007-08-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Långfristiga lån:	3.350.000.000	2.767.175.097
Kortfristiga lån:	4.460.385.971	4.218.590.280

Derivatinstrument

Inga derivatavtal har ingåtts.

Räntenivå

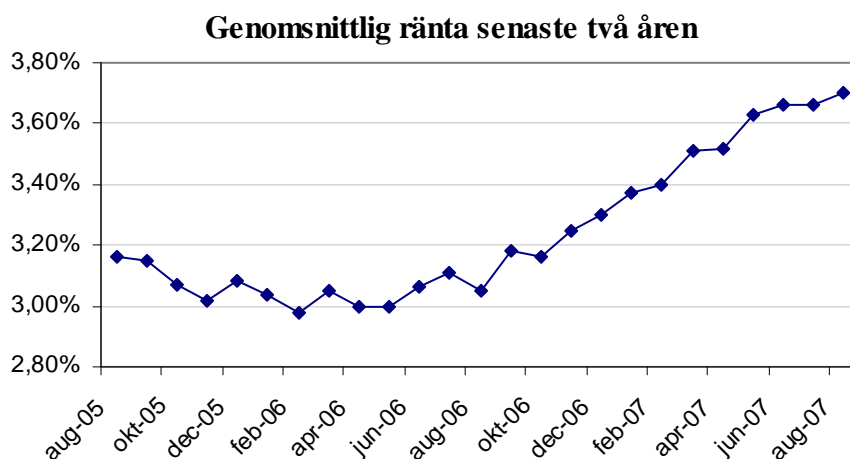


Diagram 3: Visar utvecklingen av den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen. Vid månadsslutet var den genomsnittliga räntan 3,70 %.

Risk

Kapital

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

	<u>Utnyttjat</u>	<u>Ram</u>	<u>Utnyttjad andel</u>
Totalt engagemang	7.810	9.050	86 %
Varav koncernkonto	1.943		

*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

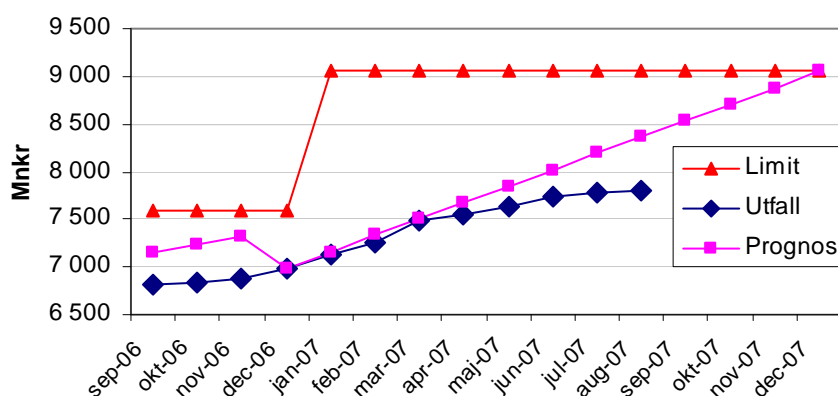


Diagram 4: Visar prognos (linjär) enligt budget samt verkligt utfall på den del av den totala skuldportföljen som omfattas av limiten.

Ränterisk

Duration

Durationen för Bolagets skuldportfölj uppgick per den 31 augusti till 1,18 år (1,22 år föregående månad). 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

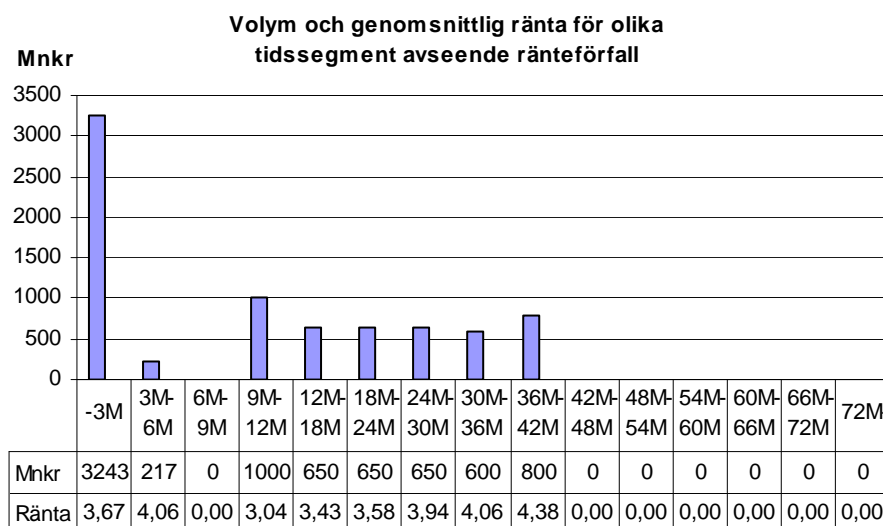


Diagram 5: Visar inom vilken tidsperiod skulderna förfaller till räntjustering. X-axeln visar månader. Observera att det första året är intervallet 3 månader, därefter 6 månader.

Känslighetsanalys

Ränta +1%	2007	2008	2009	2010-
Resultatpåverkan (mnkr)	-9,0	-38,5*	-52,7*	-78,1*

* Ackumulerat

På en rullande 12 månaders basis är känsligheten -32,6 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: Varje ränteförfall i perioden * 1% * 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 3 756 mnkr.