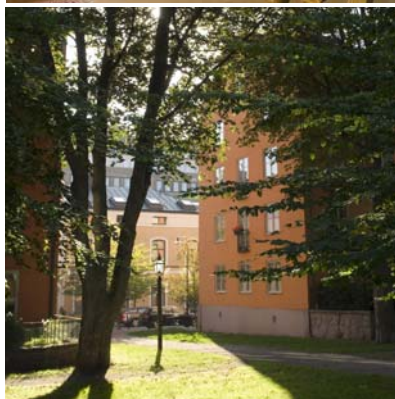


Delårsrapport

JANUARI–SEPTEMBER 2007



- Utlåningen ökade med 31 mdkr (24) till 511 mdkr
- Rörelseresultatet uppgick till 3 110 mnkr (3 408)
- Återvinningarna översteg periodens kreditförluster



Stadshypotek

– ett Handelsbanksföretag

Stadshypoteks delårsrapport januari–september 2007

Resultat

Stadshypoteks rörelseresultat uppgick under perioden till 3 110 mnkr. Resultatet för motsvarande period föregående år var 3 408 mnkr. Förändringen av resultatet beror huvudsakligen på att räntenettet har minskat. Priskonkurrensen på marknaden har fortsatt, vilket inneburit en marginalpress även under det tredje kvartalet. Stadshypoteks utlåningsvolym på privatmarknaden har fortsatt att utvecklas mycket positivt under perioden. Ökningen har dock inte kunnat kompensera för de sjunkande utlåningsmarginalerna vid en jämförelse med motsvarande period föregående år. Därutöver har räntenettet även under perioden januari till september påverkats negativt av effekter som är hänförliga till beslut avseende återköp av obligationer i samband med övergången till IFRS. Effekterna avtar successivt fram till 2008. Vid en jämförelse med det andra kvartalet 2007 är räntenettet 42 mnkr lägre under det tredje kvartalet, vilket främst förklaras av minskade marginaler.

Kreditförluster

Återvinningarna översteg nya kreditförluster och uppgick netto till 58 mnkr (82), vilket motsvarar en kreditförlustnivå på -0,02% (-0,02) av utlåningen. Per den 30 september 2007 uppgick Stadshypoteks osäkra fordringar före avdrag för reserv för sannolika kreditförluster till 273 mnkr (430). Av de osäkra fordringarna var 35 mnkr (45) oreglerade samt 238 mnkr (385) sådana krediter för vilka låntagarna betalar ränta och amorteringar, men som ändå bedöms osäkra till följd av tveksamhet beträffande låntagarnas betalningsförmåga och säkerhetens värde. Härutöver fanns oreglerade fordringar på 297 mnkr (328) som inte bedöms vara osäkra. Efter avdrag för reserv för sannolika kreditförluster uppgick osäkra fordringar till 197 mnkr (317).

Utlåningstillväxt

Utlåningen till allmänheten uppgick till 511 mdkr, vilket innebar en ökning med 31 mdkr under perioden. Utvecklingen av Stadshypoteks andel av nettoökningen på privatmarknaden har fortsatt varit mycket positiv under perioden. Stadshypoteks totala marknadsandel av bolåneinstitutens utlåning på privatmarknaden uppgick till 26,6%. Stadshypoteks starka ställning som en ledande aktör på företagsmarknaden har bibehållits och marknadsandelen uppgick till 34,4%.

Kapitaltäckning

Den 1 februari 2007 infördes nya kapitaltäckningsregler, de så kallade Basel II reglerna. De nya reglerna innebär omfattande förändringar dels i hur beräkningen av kapitalkrav skall

genomföras, dels i hur en tillfredställande kapitalbas säkerställs. De nya reglerna införs successivt då övergångsregler innebär en anpassning under tre år. Kapitaltäckningsgraden uppgick den 30 september 2007 till 9,7 (8,2). Primärkapitalrelationen uppgick den 30 september 2007 till 6,9 (6,9). Ytterligare information om kapitaltäckning lämnas i avsnittet kapitalbas och kapitalkrav.

Rating

Stadshypoteks rating var oförändrad.

Stadshypotek

	Långfristig	Kortfristig
Moody's	Aa1	P-1
Standard & Poor's	AA-	A-1+
Fitch	AA-	F1+

Säkerställda obligationer

Moody's	Aaa
---------	-----

Redovisningsprinciper

Redovisningen följer av EU antagna redovisningsstandarder från IASB. Därutöver tillämpas även vad som följer av lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) samt redovisningsföreskrifter utfärdade av Finansinspektionen. Delårsrapporten är även anpassad till dessa. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i den senaste årsredovisningen har tillämpats.

Stockholm den 23 oktober 2007

Lars Kahn Lund
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Resultaträkning koncernen

mnkr	jan-sep 2007	jan-sep 2006	Förändr. %	Kv 3 2007	Kv 3 2006	Förändr. %	Helår 2006	
Ränteintäkter	15 818	12 926	22%	5 559	4 468	24%	17 645	
Räntekostnader	-12 932	-9 718	33%	-4 641	-3 482	33%	-13 465	
Räntenetto	2 886	3 208	-10%	918	986	-7%	4 180	
Nettoresultat av finansiella transaktioner	319	250	28%	6	-2	-	312	
Provisionsintäkter	8	8	0%	2	2	0%	11	
Provisionskostnader	-38	-43	-12%	-12	-15	-20%	-58	
Summa intäkter	3 175	3 423	-7%	914	971	-6%	4 445	
Allmänna administrationskostnader								
Personalkostnader	-24	-14	71%	-9	-5	80%	-20	
Övrigt	-99	-83	19%	-33	-27	22%	-122	
Avskrivning enligt plan	0	0	-	0	0	-	0	
Summa kostnader	-123	-97	27%	-42	-32	31%	-142	
Resultat före kreditförluster	3 052	3 326	-8%	872	939	-7%	4 303	
Kreditförluster netto	Not 1	58	82	-29%	9	17	-47%	278
Rörelseresultat	3 110	3 408	-9%	881	956	-8%	4 581	
Skatt	-871	-931	-6%	-247	-244	1%	-1 259	
Periodens resultat	2 239	2 477	-10%	634	712	-11%	3 322	
Nettovinst per aktie, kr	13,82	15,29						

Balansräkning koncernen

mnkr	30 sep 2007	30 sep 2006	31 dec 2006
Tillgångar			
Utlåning till kreditinstitut	5 191	4 042	5 495
Utlåning till allmänheten	Not 2	511 354	469 483
Derivatinstrument	Not 3	2 187	2 328
Materiella tillgångar	0	0	0
Övriga tillgångar	14 252	3 442	3 917
Summa tillgångar	532 984	479 295	490 722
Skulder och eget kapital			
Skulder till kreditinstitut	128 762	136 878	141 196
Emitterade värdepapper mm	360 751	307 773	311 687
Derivatinstrument	Not 3	3 503	3 300
Övriga skulder och avsättningar	9 557	6 318	10 099
Förlagslån	8 300	3 500	3 500
Summa skulder	510 873	457 769	470 850
Eget kapital	Not 4	22 111	21 526
Summa skulder och eget kapital	532 984	479 295	490 722

Resultaträkning moderbolaget

mnkr	jan-sep 2007	jan-sep 2006	Förändr. %	Kv 3 2007	Kv 3 2006	Förändr. %	Helår 2006
Ränteintäkter	15 818	12 926	22%	5 559	4 468	24%	17 645
Räntekostnader	-12 932	-9 718	33%	-4 641	-3 482	33%	-13 465
Räntenetto	2 886	3 208	-10%	918	986	-7%	4 180
Nettoresultat av finansiella transaktioner	319	250	28%	6	-2	-	312
Provisionsintäkter	8	8	0%	2	2	0%	11
Provisionskostnader	-38	-43	-12%	-12	-15	-20%	-58
Summa intäkter	3 175	3 423	-7%	914	971	-6%	4 445
Allmänna administrationskostnader							
Personalkostnader	-24	-14	71%	-9	-5	80%	-20
Övrigt	-99	-83	19%	-33	-27	22%	-122
Avskrivning enligt plan	0	0	-	0	0	-	0
Summa kostnader	-123	-97	27%	-42	-32	31%	-142
Resultat före kreditförluster	3 052	3 326	-8%	872	939	-7%	4 303
Kreditförluster netto	58	82	-29%	9	17	-47%	278
Rörelseresultat	3 110	3 408	-9%	881	956	-8%	4 581
Skatt	-871	-931	-6%	-247	-244	1%	-1 259
Periodens resultat	2 239	2 477	-10%	634	712	-11%	3 322

Balansräkning moderbolaget

mnkr	30 sep 2007	30 sep 2006	31 dec 2006
Tillgångar			
Utlåning till kreditinstitut	5 191	4 042	5 495
Utlåning till allmänheten	Not 2	511 354	469 483
Derivatinstrument	Not 3	2 187	2 328
Materiella tillgångar	0	0	0
Övriga tillgångar	14 252	3 442	3 917
Summa tillgångar	532 984	479 295	490 722
Skulder och eget kapital			
Skulder till kreditinstitut	131 807	159 723	164 484
Emitterade värdepapper mm	357 706	284 928	288 399
Derivatinstrument	Not 3	3 503	3 300
Övriga skulder och avsättningar	9 557	6 318	10 099
Förlagslån	8 300	3 500	3 500
Summa skulder	510 873	457 769	470 850
Eget kapital	Not 4	22 111	21 526
Summa skulder och eget kapital	532 984	479 295	490 722

Noter

Not 1 Kreditförluster

mnkr	jan-sep 2007	jan-sep 2006	Helår 2006
Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar:			
Periodens bortskrivning avseende konstaterade kreditförluster	-7	-11	-18
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i periodens bokslut redovisas som konstaterade kreditförluster	4	5	8
Periodens reservering avseende sannolika kreditförluster	-5	-4	-13
Återfört på tidigare års konstaterade kreditförluster	33	61	259
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	33	31	42
Periodens nettokostnad för individuellt värderade lånefordringar	58	82	278

Not 2 Utlåning till allmänheten

UTLÅNING TILL ALLMÄNHETEN, SEKTOR- OCH BRANSCHFÖRDELAD

30 sep	Utlåning före beaktande av reserveringar	Reserveringar för sannolika kreditförluster	Utlåning efter beaktande av reserveringar
mnkr			
Hushåll	368 982	-10	368 972
Kommuner	6 149	-	6 149
Bostadsrättsföreningar	82 483	-39	82 444
Övriga juridiska personer	53 816	-27	53 789
Summa utlåning till allmänheten	511 430	-76	511 354

OREGLERADE FORDRINGAR PER LÅNTAGARE

30 sep	2007		2006	
mnkr	Oreglerade fordringar som inte är osäkra	Oreglerade fordringar som ingår i osäkra fordringar	Oreglerade fordringar som inte är osäkra	Oreglerade fordringar som ingår i osäkra fordringar
Hushåll	252	6	298	15
Offentlig sektor, kommunala bolag	-	-	-	-
Bostadsrättsföreningar	6	3	-	3
Övriga juridiska personer	39	26	30	27
Totalt	297	35	328	45

OSÄKRA FORDRINGAR PER LÅNTAGARE

30 sep	2007			2006		
mnkr	Osäkra fordringar	Reserv för sannolika förluster	Osäkra fordringar netto	Osäkra fordringar	Reserv för sannolika förluster	Osäkra fordringar netto
Hushåll	26	-10	16	64	-23	41
Offentlig sektor, kommunala bolag	-	-	-	-	-	0
Bostadsrättsföreningar	132	-39	93	227	-58	169
Övriga juridiska personer	115	-27	88	139	-32	107
Totalt	273	-76	197	430	-113	317

Reserverat belopp för sannolika förluster avser specifik reservering för individuellt värderade fordringar.

OSÄKRA FORDRINGAR PER OBJEKT

30 sep	2007			2006		
mnkr	Osäkra fordringar	Reserv för sannolika förluster	Osäkra fordringar netto	Osäkra fordringar	Reserv för sannolika förluster	Osäkra fordringar netto
Småhus	16	-6	10	30	-11	19
Bostadsrätter	1	-1	0	4	-2	2
Privatmarknad	17	-7	10	34	-13	21
Flerbostadshus	193	-66	127	331	-97	234
Kontors- och affärshus	63	-3	60	65	-3	62
Företagsmarknad	256	-69	187	396	-100	296
Totalt	273	-76	197	430	-113	317

Not 3 Derivatinstrument

30 sep mnkr	Ränteinstrument		Valutainstrument	
	Verkligt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
Positiva värden	1 857	1 857	330	330
Negativa värden	3 187	3 187	316	316

Stadshypotek använder framförallt ränteswappar som säkringsinstrument för att skydda sig mot värdeförändringar till följd av förändringar i marknadsräntan. För dessa säkringar tillämpas säkringsredovisning i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Dessutom används ränteswappar, valutaterminer och ränteoptioner som skydd för marknadsvärderingar utan att säkringsredovisning tillämpas.

Not 4 Förändring av eget kapital

mnkr	30 sep 2007	30 sep 2006	31 dec 2006
Ingående eget kapital	19 872	19 049	19 049
Lämnade koncernbidrag			-3 471
Skatt på lämnade koncernbidrag			972
Periodens resultat	2 239	2 477	3 322
Utgående eget kapital	22 111	21 526	19 872

KASSAFLÖDESANALYS

mnkr	jan-sep 2007	jan-sep 2006	Helår 2006
Kassaflöde av löpande verksamhet	-1 633	7 783	9 236
Kassaflöde av investeringsverksamhet	0	0	0
Kassaflöde av finansieringsverksamhet	362	-4 703	-8 736
Periodens kassaflöde	-1 271	3 080	500
Likvida medel vid periodens början	1 462	962	962
Periodens kassaflöde	-1 271	3 080	500
Likvida medel vid periodens slut	191	4 042	1 462

OMSÄTTNING EGNA SKULDINSTRUMENT

Stadshypotek emitterar och återköper egna emitterade skuldinstrument. Omsättningen är ett led i finansieringen av verksamheten.

Under perioden uppgick omsättningen till:

Emitterat (sålt)	233 mdkr
Återköpt	24 mdkr
Förfall	184 mdkr

Resultatets utveckling per kvartal

mnkr	Kv 3 2007	Kv 2 2007	Kv 1 2007	Kv 4 2006	Kv 3 2006
Ränteintäkter	5 559	5 240	5 019	4 719	4 468
Räntekostnader	-4 641	-4 280	-4 011	-3 747	-3 482
Räntenetto	918	960	1 008	972	986
Nettoresultat av finansiella transaktioner	6	205	108	62	-2
Provisionsnetto	-10	-9	-11	-12	-13
Summa intäkter	914	1 156	1 105	1 022	971
Allmänna administrationskostnader					
Personalkostnader	-9	-9	-6	-6	-5
Övrigt	-33	-35	-31	-39	-27
Avskrivning enligt plan	0	0	0	0	0
Summa kostnader	-42	-44	-37	-45	-32
Resultat före kreditförluster	872	1 112	1 068	977	939
Kreditförluster	9	20	29	196	17
Rörelseresultat	881	1 132	1 097	1 173	956

Segmentsredovisning

jan-sep mnkr	2007			2006		
	Privat	Företag	Totalt	Privat	Företag	Totalt
Räntenetto	2 130	756	2 886	2 356	852	3 208
Nettoresultat av finansiella transaktioner	235	84	319	184	66	250
Provisionsnetto	-22	-8	-30	-26	-9	-35
Summa intäkter	2 343	832	3 175	2 514	909	3 423
Summa kostnader	-91	-32	-123	-71	-26	-97
Resultat före kreditförluster	2 252	800	3 052	2 443	883	3 326
Kreditförluster	23	35	58	24	58	82
Rörelseresultat	2 275	835	3 110	2 467	941	3 408

Privatmarknad definieras som utlåning med säkerhet i en- och tvåfamiljshus, fritidshus, bostadsrätter eller bostadsjordbruk. Företagsmarknad utgörs av utlåning med säkerhet i flerbostadshus, familj jordbruk, affärs- och kontorshus eller lån till stat och kommun.

Transaktioner med närstående

30 sep Koncernfordringar/koncernskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
BALANSRÄKNING				
Koncernfordringar				
Utlåning till kreditinstitut	5 174	4 021	5 174	4 021
Derivatinstrument	2 187	1 978	2 187	1 978
Övriga tillgångar	156	42	156	42
Summa	7 517	6 041	7 517	6 041
Koncernskulder				
Skulder till kreditinstitut	114 924	136 878	114 924	136 878
Derivatinstrument	3 378	3 300	3 378	3 300
Övriga skulder	230	199	230	199
Förlagslån	8 300	3 500	8 300	3 500
Summa	126 832	143 877	126 832	143 877
RESULTATRÄKNING				
Ränteintäkter	209	92	209	92
Räntekostnader	-3 085	-2 389	-3 085	-2 389
Provisionskostnader	-25	-31	-25	-31
Övriga administrationskostnader	-80	-71	-80	-71
Summa	-2 981	-2 399	-2 981	-2 399

Under ovanstående rubriker i balans- och resultaträkningen förekommer koncernmellanhavanden, antingen mellan företagen inom Stadshypotekskoncernen eller mellan dessa och andra företag inom Handelsbankskoncernen.

Nyckeltal

	jan-sep 2007	jan-sep 2006	Helår 2006
Placeringsmarginal, %	0,76	0,92	0,89
K/I-tal före kreditförluster, %	3,9	2,8	3,2
K/I-tal efter kreditförluster, %	2,0	0,4	-3,0
Kreditförlustnivå, %	-0,02	-0,02	-0,06
Andel osäkra fordringar, %	0,03	0,10	0,06
Reserveringsgrad för osäkra fordringar, %	29,7	26,3	27,7
Räntabilitet på eget kapital, %	13,4	15,0	15,1
Kapitaltäckningsgrad, %	9,7	8,2	8,3
Primärkapitalrelation, %	6,9	6,9	7,1

Övriga upplysningar

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

En beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hur de hanteras i koncernen lämnas i bolagets årsredovisning för 2006. Det har ej inträffat några väsentliga förändringar sedan årsredovisningen publicerades som inte redogörs för i denna rapport.

Kapitalbas och kapitalkrav

KAPITALBAS

mnkr	30 sep 2007	30 sep ³⁾ 2006	31 dec ³⁾ 2006
Primärt kapital ¹⁾	19 872	19 049	
Primärt kapital ²⁾	22 111	21 526	19 872
Supplementärt kapital	8 300	3 500	3 500
Kapitalbas¹⁾	28 172	22 549	
Kapitalbas²⁾	30 411	25 026	23 372

KAPITALKRAV

mnkr	30 sep 2007	30 sep 2006	31 dec 2006
Kreditrisk enligt schablonmetoden	1		
Kreditrisk enligt IRK-metoden	4 712		
Operativ risk, reducerad enligt övergångsregler 2007	630		
Totalt kapitalkrav enligt Basel II	5 343		
Justering enligt övergångsregler 2007	17 778		
Kapitalkrav enligt Basel II, övergångsregler	23 121		
Risikvägd volym enligt Basel I	304 218	274 381	281 431
Kapitalkrav enligt Basel I (8% av riskvägd volym)	24 337		
Övergångsregler ger lägsta tillåtna kapitalkrav (95% av Basel I)	23 121		
Operativ risk, enligt Basel II	666		

¹⁾ Exklusive under kvartalet upparbetade vinstmedel då delårsrapporten ej är granskad av revisorer.

²⁾ Inklusivt under kvartalet upparbetade vinstmedel.

³⁾ Beräknat enligt då gällande regelverk.

KAPITALTÄCKNINGSANALYS

	30 sep 2007	30 sep 2006	31 dec 2006
Kapitalkrav i Basel II jämfört med Basel I	22%		
Kapitalkrav i Basel II jämfört med övergångsregler 2007	23%		
Kapitaltäckningsgrad enligt Basel II ¹⁾	42,2%		
Kapitaltäckningsgrad enligt Basel I ¹⁾	9,3%	8,2%	
Kapitaltäckningsgrad enligt övergångsregler 2007 ¹⁾	9,7%		
Kapitaltäckningsgrad enligt Basel II ²⁾	45,5%		
Kapitaltäckningsgrad enligt Basel I ²⁾	10,0%	9,1%	8,3%
Kapitaltäckningsgrad enligt övergångsregler 2007 ²⁾	10,5%		
Primärkapitalrelation enligt Basel II ¹⁾	29,8%		
Primärkapitalrelation enligt Basel I ¹⁾	6,5%	6,9%	
Primärkapitalrelation enligt övergångsregler 2007 ¹⁾	6,9%		
Primärkapitalrelation enligt Basel II ²⁾	33,1%		
Primärkapitalrelation enligt Basel I ²⁾	7,3%	7,8%	7,1%
Primärkapitalrelation enligt övergångsregler 2007 ²⁾	7,7%		
Kapitalbas i förhållande till kapitalkrav Basel II ²⁾	569%		
Kapitalbas i förhållande till kapitalkrav Basel I ²⁾	125%		
Kapitalbas i förhållande till kapitalkrav enligt övergångsregler 2007 ²⁾	132%		

Sifferuppgifterna som redovisas i detta avsnitt avser minimikapitalkraven enligt Pelare 1 i de nya kapitaltäckningsreglerna, Basel II. När det i tabellerna anges enligt Basel II är utgångspunkten hur minimikapitalkraven ser ut 2010, det vill säga efter det att övergångsreglerna upphört att gälla. Stadshypotek avser att år 2010 använda den avancerade IRK-metoden för företagsexponeringar, vilken bedöms sänka minimikapitalkravet ytterligare.

KREDITRISKER IRK

30 sep mnkr	Exponering efter kreditriskskydd (EAD)	Genomsnittlig riskvikt	Kapitalkrav
Företag	146 758	30%	3 508
Hushåll	353 655	4%	1 204
Total IRK	500 413	12%	4 712

Kapitalkravet enligt Basel II sjunker jämfört med kraven enligt Basel I med 78%. Av sänkningen svarar hushåll för cirka 87% och företag för cirka 13%. En hög andel krediter till hushåll med fastigheter som säkerhet medför att kapitalkravet går ned. Även för krediter till företag sjunker kapitalkraven och den genomsnittliga riskvikten var knappt 30% av exponeringen, EAD. Att kapitalkravet går ned beror på bolagets selektiva kundurval och kredittagarnas höga kvalitet.



Stadshypotek

– ett Handelsbanksföretag

Organisationsnummer 556459-6715, 103 70 Stockholm, Telefon 08-701 54 00, www.stadshypotek.se