2018-02-09

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Finansiell rapport

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att fastställa finansiell rapport enligt bilagt förslag.

Sammanfattning

-

Ekonomiska konsekvenser

-

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

1. Finansiell rapport 2017-12-31

Expediering

-

higab

FINANSIELL RAPPORT

	2017-12-31	
Nettolåneskuld	**Fastighetslån**	**Aktieförvärvslån**
Räntebärande lån TKR	-2 753 440	-1 190 000
Självkostnadsavtal	1 163 596	
Checkkredit (50')	58 501	
Nettolåneskuld	**-1 531 343**	**-1 190 000**
Genomsnittlig räntebindningstid,år	**1,14**	**3,35**
Genomsnittlig ränta	**2,01%**	**0,26%**

Lån	**Fastighetslån**		**Aktieförvärvslån**	
Motpart	**Lån via Gbg Stad**	**Kontolösning**	**Kommuninvest**	**Summa**
Belopp, TKR	-853 440	-1 900 000	-1 190 000	**-3 943 440**

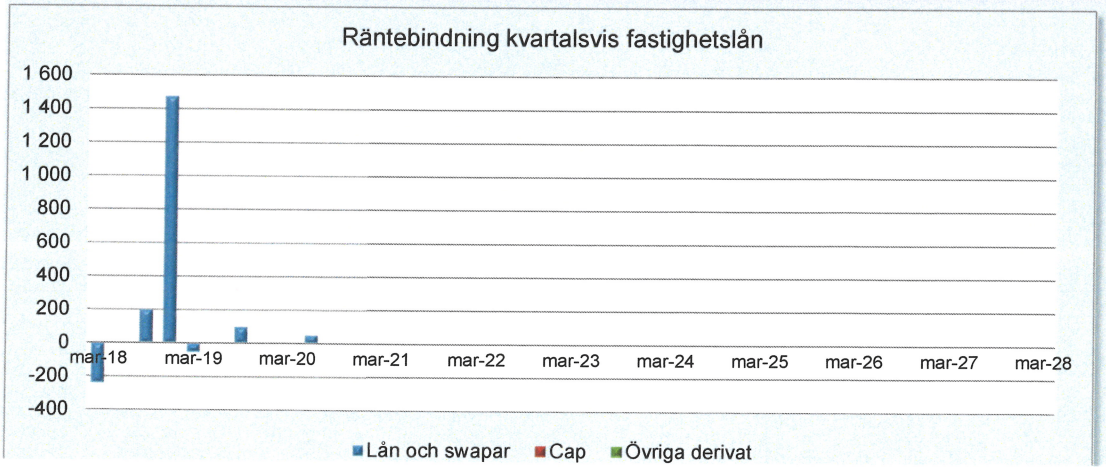
Självkostnadsavtal				
Kund	**Räddningstj.**	**Gbg univ.**	**Got Event**	**Spårvägen**
Finansierat belopp, TKR	78 850	65 224	76 940	284 444
Kund	**Västra Göt.reg**	**Gbg stad**		**Summa**
Finansierat belopp, TKR	24 740	633 398		**1 163 596**

Räntebindning fastighetslån (inkl derivat)

Löptid	**< 3 mån**	**< 1år**	**< 2år**	**< 3år**
Belopp, TKR	-242 061	1 434 508	45 059	51 776
Räntetak	0	0	0	0
Genomsnittlig takränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nettoexponering	**-242 061**	**1 434 508**	**45 059**	**51 776**
Exponering per period	**-15,8%**	**93,7%**	**2,9%**	**3,4%**

Löptid	**< 4år**	**< 5år**	**> 5år**
Belopp, TKR	0	0	0
Räntetak	0	0	0
Genomsnittlig takränta	0,00%	0,00%	0,00%
Nettoexponering	**0**	**0**	**0**
Exponering per period	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**

Förfallostruktur avseende räntebindning - fastighetslån



Checkräkningskredit

Totalt, MKR	50
Utnyttjat, MKR	0
Disponibelt, MKR	**50**

Kapitalbindning aktielån, år

Genomsnittlig löptid kapitalskuld, månader	36,0
Tillåten lägsta löptid, månader	24,0
Nuvarande löptid vs riktmått	**12,0**
Kapitalskuld som faller inom 12 månader	0,0%
Tillåten andel enligt policy	35,0%
Nuvarande andel vs riktmått	**35,0%**

Ränterisk aktielån, år

Riktmått, år	2,61
Riskmandat att avvika från riskmått	.+/- 1 År
Tillåtet löptidsintervall	1,55 - 3,55 År
Nuvarande ränterisk år vs riktmått	**0,74**
Ränteexponering inom 12 månader	**0,0%**
Tillåten högsta exponering	50,0%
Nuvarande andel vs riktmått	**50,0%**

Break-Even ränta

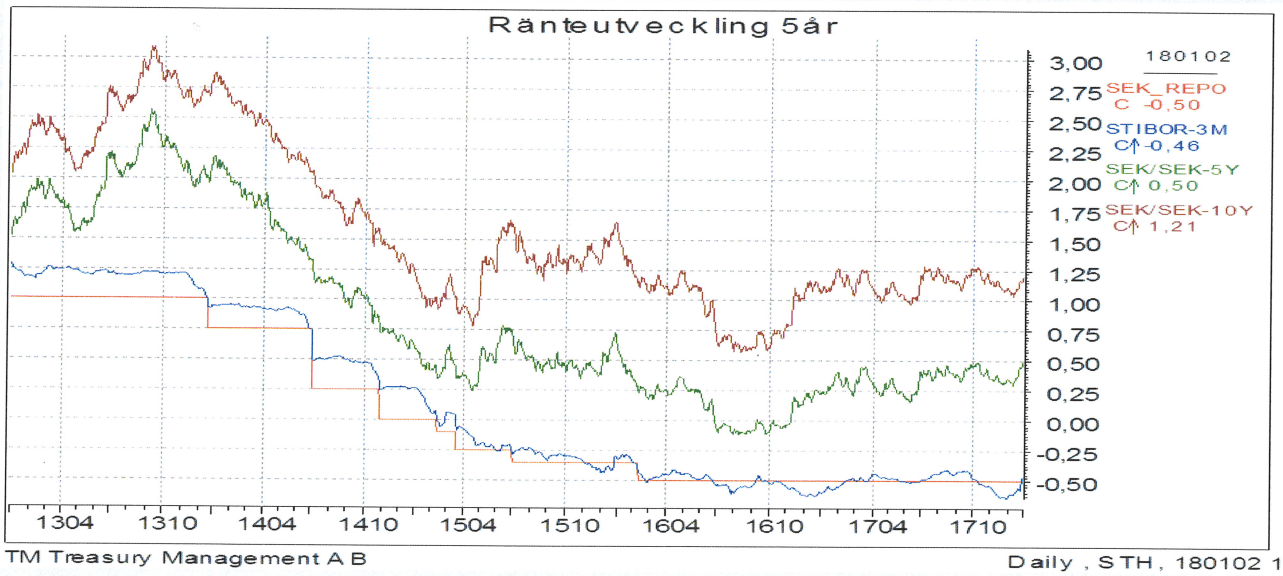
Räntenivå för break-even i resultat år 1	9,55%
Räntenivå för break-even i resultat år 2	9,67%
Räntenivå för break-even i resultat år 3	9,79%
Räntenivå för break-even i resultat år 4	9,91%
Räntenivå för break-even i resultat år 5	10,03%

Känslighetsanalys

Hyresintäkter	+/- 1%	7 583
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%	7 583
Underhållskostnad	+/- 1%	1 851
Driftskostnad	+/- 1%	1 200
Lånekostnad - marknadsränta*	+/- 1%	27 213
	+/- 2%	54 427
Lånekostnad vid förändring på kommande 12 månaders förfall	+/- 1%	14 345
	+/- 2%	28 690

* Förändringar i räntenivån är momentant beräknad och omfattar hela lånestocken, medan det i verkligheten slår igenom först vid en lånekonvertering av räntan.

Yieldkurva 2013 - 2017



Utveckling låneskuld aktielån

Datum	Snittrta	Löptid
2015-03-31	0,81%	2,37
2015-08-31	0,81%	1,95
2015-12-31	0,81%	1,62
2016-03-31	0,81%	1,37
2016-08-31	0,81%	2,46
2016-12-31	0,81%	2,13
2017-03-31	0,81%	4,05 (3,55 när forwardswaparna startar)
2017-08-31	0,42%	3,68
2017-12-31	0,26%	3,35

Upptagna lån / derivat med räntebindningstid > 12 månader

Datum	Typ	Lånenr.	Belopp, Mnkr	Ränta / takränta, %	Löptid, år	Ffd
2016-06-14	Fast swap	454	200	0,14%	3,00	2020-09-30
2016-06-14	Fast swap	456	300	0,34%	4,00	2021-09-30
2016-09-07	Fast swap	458	300	0,27%	5,00	2022-09-30
2017-01-09	Fast swap	463	190	-0,10%	2,00	2019-09-30
2017-01-09	Fast swap	465	100	0,12%	3,00	2020-09-30
2017-01-09	Fast swap	467	100	0,33%	4,00	2021-09-30
2017-12-20	Fast Lån (Gu)	2020-12-20-1	65	0,26%	3,00	2020-12-20
2017-12-20	Fast Lån (Gu)	2023-12-20-1	65	1,05%	6,00	2023-12-20
2017-12-20	Fast Lån (Gu)	2020-12-20-2	225	0,26%	3,00	2020-12-20
2017-12-20	Fast Lån (Gu)	2023-12-20-2	225	1,05%	6,00	2023-12-20
Summa			**1 770**	**0,35%**	**3,95**	