2018-10-24

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 2018-09-30

Expediering

-

higab

FINANSIELL RAPPORT

	2018-09-30

Nettolåneskuld	Fastighetslån	Aktieförvärvslån
Räntebärande lån TKR	3 847 000	1 190 000
Självkostnadsavtal	-2 108 549	
Koncernkonto (100')	-40 242	
Nettolåneskuld	**1 698 209**	**1 190 000**
Genomsnittlig räntebindningstid,år	**1,45**	**2,60**
Genomsnittlig ränta	**1,51%**	**0,42%**

Lån	Fastighetslån		Aktieförvärvslån	
Motpart	**Lån via Gbg Stad**	**Koncernkonto**	**Kommuninvest**	**Summa**
Belopp, TKR	3 847 000	-40 242	1 190 000	**4 996 758**

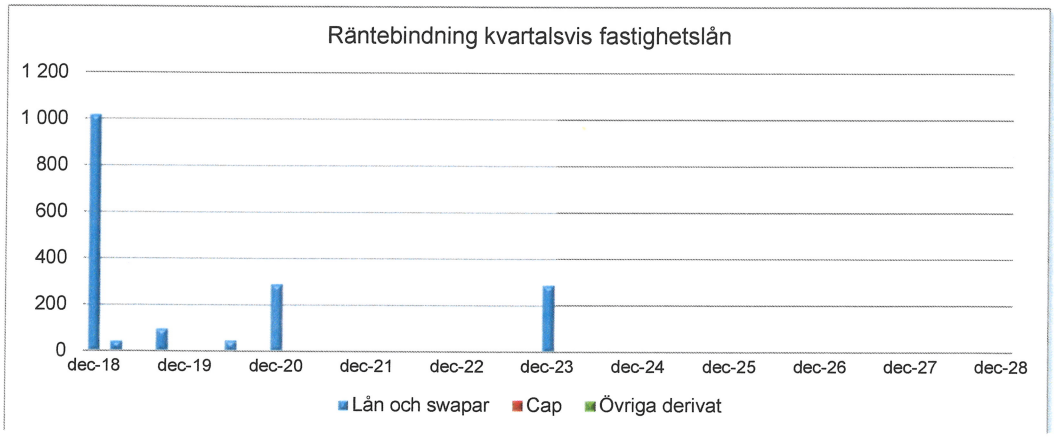
Självkostnadsavtal				
Kund	**Räddningstj.**	**Gbg univ.**	**Got Event**	**Spårvägen**
Finansierat belopp, TKR	77 400	1 003 819	74 162	291 111
Kund	**Västra Göt.reg**	**Gbg stad**		**Summa**
Finansierat belopp, TKR	23 715	638 342		**2 108 549**

Räntebindning fastighetslån (inkl derivat)

Löptid	< 3 mån	< 1år	< 2år	< 3år
Belopp, TKR	1 019 524	1 166 032	50 000	292 177
Räntetak	0	0	0	0
Genomsnittlig takränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nettoexponering	**1 019 524**	**1 166 032**	**50 000**	**292 177**
Exponering per period	**56,7%**	**64,8%**	**2,8%**	**16,2%**

Löptid	< 4år	< 5år	> 5år
Belopp, TKR	0	0	290 000
Räntetak	0	0	0
Genomsnittlig takränta	0,00%	0,00%	0,00%
Nettoexponering	**0**	**0**	**290 000**
Exponering per period	**0,0%**	**0,0%**	**16,1%**

Förfallostruktur avseende räntebindning - fastighetslån



Checkräkningskredit

Totalt, MKR	100
Tillgodo/utnyttjat, MKR	40
Disponibelt, MKR	**140**

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	**-0,01**
Ränteexponering inom 12 månader	**0,0%**
Tillåten högsta exponering	50,0%
Nuvarande andel vs riktmått	**50,0%**

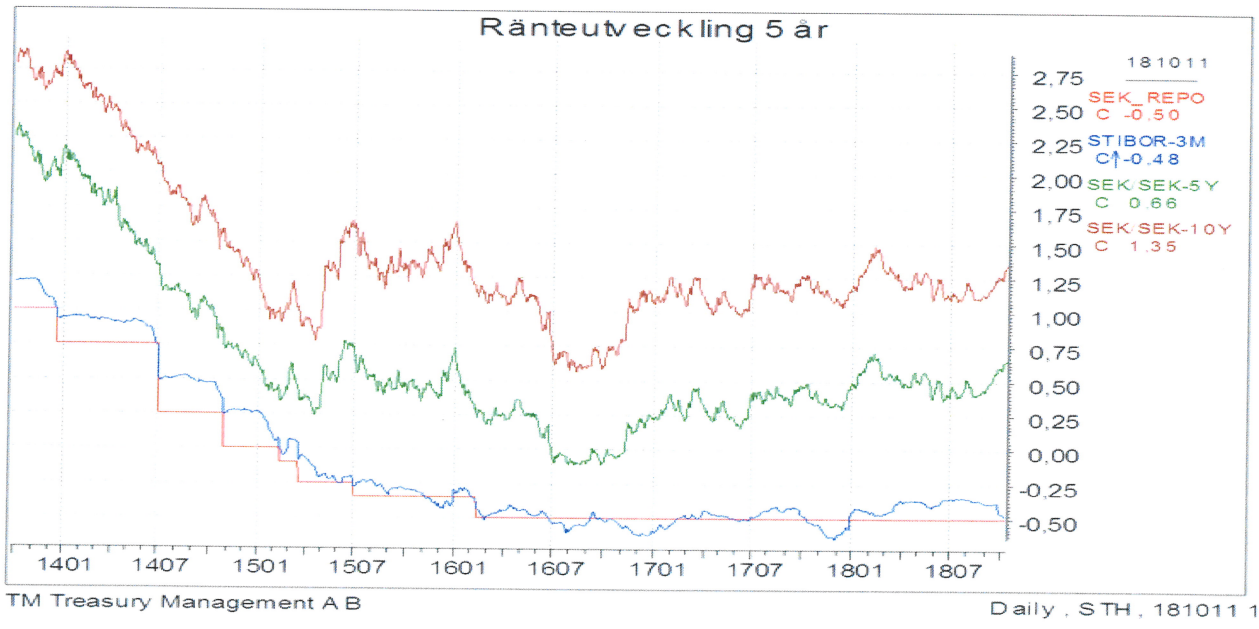
Break-Even ränta

Räntenivå för break-even i resultat år 1	7,18%
Räntenivå för break-even i resultat år 2	7,30%
Räntenivå för break-even i resultat år 3	7,41%
Räntenivå för break-even i resultat år 4	7,53%
Räntenivå för break-even i resultat år 5	7,65%

Känslighetsanalys

Hyresintäkter	+/- 1%	7 551
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%	7 551
Underhållskostnad	+/- 1%	1 274
Driftskostnad	+/- 1%	1 289
Lånekostnad - marknadsränta*	+/- 1%	-28 882
	+/- 2%	-57 764
Lånekostnad vid förändring på kommande 12 månaders förfall	+/- 1%	11 660
	+/- 2%	23 321

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



Utveckling låneskuld aktielån

Datum	Snittrta	Löptid
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
2018-03-31	0,26%	3,10
2018-08-31	0,37%	2,68

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**	