
2018-09-24

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 2018-08-31

Expediering

-

FINANSIELL RAPPORT
2018-08-31
Nettolåneskuld

| | |
|-----------------------|--|
| Räntebärande lån TKR | |
| Självkostnadsavtal | |
| Koncernkonto (100') | |
| Nettolåneskuld | |

Fastighetslån

| |
|------------------|
| 3 847 000 |
| -2 108 549 |
| 77 792 |
| 1 816 243 |

Aktieförvärvslån

| |
|------------------|
| 1 190 000 |
| 1 190 000 |

Genomsnittlig räntebindningstid, år
Genomsnittlig ränta

1,54
1,65%
2,68
0,37%
Lån

Motpart
Belopp, TKR

Fastighetslån

| | |
|-------------------------|-----------|
| Lån via Gbg Stad | 3 847 000 |
|-------------------------|-----------|

Aktieförvärvslån

| | | | | | |
|---------------------|--------|---------------------|-----------|--------------|-----------|
| Koncernkonto | 77 792 | Kommuninvest | 1 190 000 | Summa | 5 114 792 |
|---------------------|--------|---------------------|-----------|--------------|-----------|

Självkostnadsavtal

Kund
Finansierat belopp, TKR
Kund
Finansierat belopp, TKR

| | | | | | | | |
|-----------------------|--------|------------------|-----------|------------------|--------|------------------|------------------|
| Räddningstj. | 77 400 | Gbg univ. | 1 003 819 | Got Event | 74 162 | Spårvägen | 291 111 |
| Västra Göt.reg | 23 715 | Gbg stad | 638 342 | Summa | | | 2 108 549 |

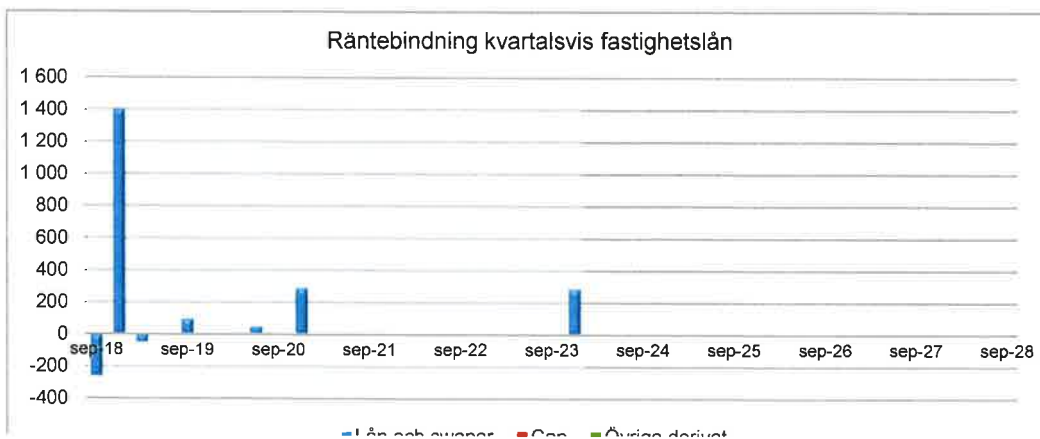
Räntebindning fastighetslån (inkl derivat)

Löptid
Belopp, TKR
Räntetak
Genomsnittlig takränta
Nettoexponering
Exponering per period

| | | | | |
|------------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | < 3 mån | < 1år | < 2år | < 3år |
| Belopp, TKR | -51 203 | 1 084 067 | 150 000 | 292 177 |
| Räntetak | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Genomsnittlig takränta | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Nettoexponering | -51 203 | 1 084 067 | 150 000 | 292 177 |
| Exponering per period | -2,8% | 59,7% | 8,3% | 16,1% |

Löptid
Belopp, TKR
Räntetak
Genomsnittlig takränta
Nettoexponering
Exponering per period

| | | | |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | < 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% | 16,0% |

Förfallostruktur avseende räntebindning - fastighetslån


Checkräkningskredit

| | |
|------------------|-----|
| Totalt, MKR | 100 |
| Utnyttjat, MKR | -78 |
| Disponibelt, MKR | 22 |

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 | 0,07 |
| Ränteexponering inom 12 månader | 0,0% |
| Tillåten högsta exponering | 50,0% |
| Nuvarande andel vs riktmått | 50,0% |

Break-Even ränta

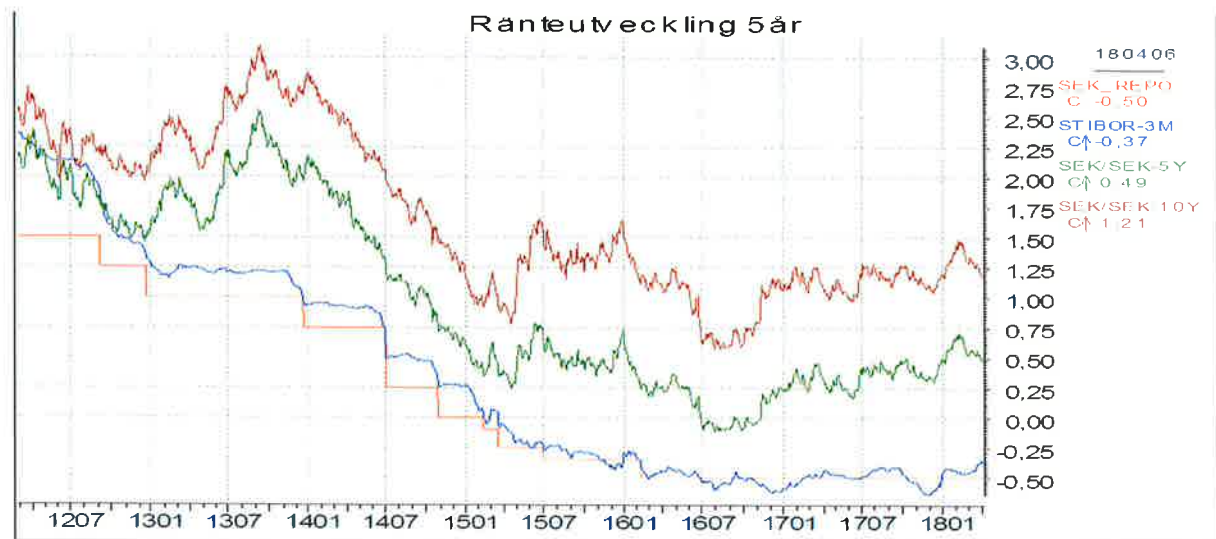
| | |
|--|-------|
| Räntenivå för break-even i resultat år 1 | 6,90% |
| Räntenivå för break-even i resultat år 2 | 7,01% |
| Räntenivå för break-even i resultat år 3 | 7,12% |
| Räntenivå för break-even i resultat år 4 | 7,24% |
| Räntenivå för break-even i resultat år 5 | 7,35% |

Känslighetsanalys

| | | |
|--|--------|---------|
| Hysesintäkter | +/- 1% | 7 551 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1% | 7 551 |
| Underhållskostnad | +/- 1% | 1 274 |
| Driftskostnad | +/- 1% | 1 289 |
| Lånekostnad - marknadsränta* | +/- 1% | -30 062 |
| | +/- 2% | -60 125 |
| Lånekostnad vid förändring på kommande 12 månaders förfall | +/- 1% | 10 841 |
| | +/- 2% | 21 681 |

* 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 | Snitttrta | 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 | |