

# Bokslutskommuniké

Januari - December

# 2016

# Stadshypoteks bokslutskommuniké

Januari - December 2016

**Intäkterna** uppgick till 12 415 mkr (11 779).

**Rörelseresultatet** ökade med 650 mkr och uppgick till 11 366 mkr (10 716).

**Kreditförlusterna** uppgick netto till -2 mkr (2).

**Resultatet efter skatt** uppgick till 8 857 mkr (8 322).

**Utlåningen till allmänheten** ökade med 6 %, eller 68 mdkr, till 1 151 mdkr (1 083).

**Kostnader före kreditförluster** minskade med 18 mkr och uppgick till -1 047 mkr (-1 065).

# Stadshypoteks bokslutskommuniké januari – december 2016

## JANUARI TILL DECEMBER 2016 JÄMFÖRT MED JANUARI TILL DECEMBER 2015

Stadshypoteks rörelseresultat ökade med 6% eller 650 mkr till 11 366 mkr (10 716). Räntenettet ökade med 606 mkr till 12 362 mkr (11 756).

Ökningen berodde främst på ökade utlåningsvolymerna till privatmarknaden i Sverige. Av räntenettet avsåg 577 mkr (875) filialen i Norge, 377 mkr (417) filialen i Finland samt 345 mkr (276) filialen i Danmark. Minskningen av räntenettet i den norska filialen var hänförlig till lägre marginaler på såväl privat- som företagsmarknaden, vilken dock motverkades något av ökade utlåningsvolymerna. Minskningen av räntenettet i den finska filialen förklaras främst av lägre marginaler medan räntenettet i den danska filialen ökade till följd av ökade utlåningsvolymerna till privatmarknaden. Exklusive filialerna ökade räntenettet med 875 mkr. Nettoresultatet av finansiella transaktioner ökade till 82 mkr (29).

Kostnaderna minskade med 18 mkr till -1 047 miljoner kronor (-1 065), vilket främst berodde på lägre försäljningsersättning till moderbolaget för de tjänster som kontorsrörelsen utför för bolagets räkning avseende försäljning och administration av hypotekslån.

Kreditförlusterna uppgick netto till -2 mkr (2).

## UTLÅNING

Utlåningen till allmänheten ökade med 6%, eller 68 mdkr, till 1 151 mdkr (1 083). I Sverige ökade utlåningen till allmänheten med 5%, eller 46 mdkr, till 983 mdkr (937). Utlåningen till privatmarknaden i Sverige steg med 7%, eller 46 mdkr, till 670 mdkr (624). Kreditkvaliteten på utlåningen är fortsatt mycket god. Osäkra fordringar, före avdrag för reserv för sannolika kreditförluster, minskade med 6 mkr och uppgick till 103 mkr (109). Av dessa var 41 mkr (66) oreglerade samt 62 mkr (43) sådana krediter för vilka låntagarna betalar ränta och amorteringar, men som ändå bedöms osäkra. Härutöver fanns oreglerade fordringar på 328 mkr (338) som inte bedöms vara osäkra. Efter avdrag för specifika reserveringar på -32 mkr (-32) och gruppvisa reserveringar på -4 mkr (-5) för sannolika kreditförluster uppgick osäkra fordringar till 67 mkr (72).

## FINANSIERING

Emissioner under Stadshypoteks svenska säkerställda program har uppgått till 112,7 mdkr (112,8). Under året har en nominell volym om totalt 82,7 mdkr (115,3) förfallit eller återköpts. I Norge har obligationer till ett värde av 10,2 md NOK (1,5) emitterats under året och 200 m NOK återköpts. Emissioner av säkerställda obligationer under EMTCN programmet uppgick till 2,75 md EUR (1,25), varav 0,5 md EUR avsåg den första emissionen med den under året etablerade cover-poolen i Finland som säkerhetsmassa. Under året har 1,5 md EUR, 225 m CHF, 350 m GBP samt 4,7 mdkr förfallit.

## KAPITALTÄCKNING

Den totala kapitalrelationen enligt CRD IV uppgick till 67,4% (67,8) och kärnprimärkapitalrelationen enligt CRD IV var 39,2% (40,2). Ytterligare information om kapitaltäckning lämnas i avsnittet Kapitalbas och kapitalkrav, se sidan 19.

## RATING

Under året har Fitch uppgraderat Stadshypoteks långfristiga rating från AA- till AA. Övrig rating var under året oförändrad.

Stadshypotek	Säkerställda obligationer	Långfristig	Kortfristig
Moody's	Aaa	-	P-1
Standard & Poor's		AA-	A-1+
Fitch		AA	F1+

# Resultaträkning

mkr	Jul-dec 2016	Jul-dec 2015	Förändring %	Helår 2016	Helår 2015	Förändring %
Ränteintäkter	10 153	10 415	-3	20 295	21 884	-7
Räntekostnader	-3 825	-4 527	-16	-7 933	-10 128	-22
<b>Räntenetto</b>	<b>6 328</b>	<b>5 888</b>	<b>7</b>	<b>12 362</b>	<b>11 756</b>	<b>5</b>
Provisionsintäkter	6	6	0	13	14	-7
Provisionskostnader	-21	-10	110	-42	-20	110
<b>Provisionsnetto</b>	<b>-15</b>	<b>-4</b>	<b>275</b>	<b>-29</b>	<b>-6</b>	<b>383</b>
<b>Nettoreultat av finansiella transaktioner</b>	<b>39</b>	<b>-30</b>	<b>-</b>	<b>82</b>	<b>29</b>	<b>183</b>
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 352</b>	<b>5 854</b>	<b>9</b>	<b>12 415</b>	<b>11 779</b>	<b>5</b>
Personalkostnader	-46	-47	-2	-94	-89	6
Övriga administrationskostnader	-480	-468	3	-947	-963	-2
Avskrivningar	-3	-6	-50	-6	-13	-54
<b>Summa kostnader</b>	<b>-529</b>	<b>-521</b>	<b>2</b>	<b>-1 047</b>	<b>-1 065</b>	<b>-2</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>	<b>5 823</b>	<b>5 333</b>	<b>9</b>	<b>11 368</b>	<b>10 714</b>	<b>6</b>
Kreditförluster, netto	-7	-1	600	-2	2	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 816</b>	<b>5 332</b>	<b>9</b>	<b>11 366</b>	<b>10 716</b>	<b>6</b>
Skatt	-1 288	-1 191	8	-2 509	-2 394	5
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 528</b>	<b>4 141</b>	<b>9</b>	<b>8 857</b>	<b>8 322</b>	<b>6</b>
Nettovinst per aktie, före och efter utspädning, kr	27 951	25 562		54 674	51 370	

# Totalresultat

mkr	Jul-dec 2016	Jul-dec 2015	Förändring %	Helår 2016	Helår 2015	Förändring %
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 528</b>	<b>4 141</b>	<b>9</b>	<b>8 857</b>	<b>8 322</b>	<b>6</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<b>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</b>						
Kassafördessäkringar	-3 315	-123	-	-1 262	-695	82
Periodens omräkningsdifferens	170	-239	-	407	-329	-
Skatt på poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen						
– kassafördessäkringar	730	27	-	278	153	82
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 113</b>	<b>3 806</b>	<b>-44</b>	<b>8 280</b>	<b>7 451</b>	<b>11</b>

# Resultatets utveckling per halvår

mkr	Jul-dec 2016	Jan-jun 2016	Jul-dec 2015	Jan-jun 2015	Jul-dec 2014
Ränteintäkter	10 153	10 142	10 415	11 469	13 060
Räntekostnader	-3 825	-4 108	-4 527	-5 601	-7 647
<b>Räntenetto</b>	<b>6 328</b>	<b>6 034</b>	<b>5 888</b>	<b>5 868</b>	<b>5 413</b>
Provisionsnetto	-15	-14	-4	-2	-4
<b>Nettoresultat av finansiella transaktioner</b>	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>-30</b>	<b>59</b>	<b>-75</b>
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 352</b>	<b>6 063</b>	<b>5 854</b>	<b>5 925</b>	<b>5 334</b>
Personalkostnader	-46	-48	-47	-42	-44
Övriga administrationskostnader	-480	-467	-468	-495	-713
Avskrivningar	-3	-3	-6	-7	-7
<b>Summa kostnader</b>	<b>-529</b>	<b>-518</b>	<b>-521</b>	<b>-544</b>	<b>-764</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>	<b>5 823</b>	<b>5 545</b>	<b>5 333</b>	<b>5 381</b>	<b>4 570</b>
Kreditförluster, netto	-7	5	-1	3	26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 816</b>	<b>5 550</b>	<b>5 332</b>	<b>5 384</b>	<b>4 596</b>

# Balansräkning

mkr		31 Dec 2016	31 Dec 2015
<b>Tillgångar</b>			
Utlåning till kreditinstitut		12 027	10 516
Utlåning till allmänheten	Not 7	1 150 611	1 082 659
Värdeförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring		35	28
Aktier och andelar i koncernföretag		0	0
Derivatinstrument	Not 8	22 746	20 514
Immateriella tillgångar		12	14
Materiella tillgångar		0	0
Aktuell skattefordran		-	71
Övriga tillgångar		701	1 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 393	1 408
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 187 525</b>	<b>1 116 431</b>
<i>varav Koncernfordringar</i>	<i>Not 14</i>	<i>34 849</i>	<i>31 093</i>
<b>Skulder och eget kapital</b>			
Skulder till kreditinstitut		497 110	472 238
Emitterade värdepapper	Not 9	612 787	568 416
Derivatinstrument	Not 8	4 429	4 145
Aktuell skatteskuld		188	-
Uppskjuten skatteskuld		735	1 012
Övriga skulder		10 143	9 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 415	8 031
Efterställda skulder		21 700	20 700
<b>Summa skulder</b>		<b>1 154 507</b>	<b>1 083 815</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		4 050	4 050
Andra fonder		10 782	11 347
Balanserad vinst		9 329	8 897
Årets resultat		8 857	8 322
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 018</b>	<b>32 616</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>1 187 525</b>	<b>1 116 431</b>
<i>varav Koncernskulder</i>	<i>Not 14</i>	<i>533 896</i>	<i>506 740</i>

# Förändring i eget kapital

Jan-dec 2015 mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Balanserade vinstmedel	Totalt
	Aktiekapital*	Reservfond	Säkringsreserv	Omräkningsreserv		
Eget kapital 31 december 2014	4 050	8 106	4 133	-21	16 100	32 368
Årets resultat					8 322	8 322
Övrigt totalresultat			-542	-329		-871
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-542</b>	<b>-329</b>	<b>8 322</b>	<b>7 451</b>
Lämnade koncernbidrag					-9 235	-9 235
Skatteeffekt på koncernbidrag					2 032	2 032
Eget kapital 31 december 2015	4 050	8 106	3 591	-350	17 219	32 616

Jan-dec 2016 mkr	Aktiekapital*	Reservfond	Fond för internt utvecklad programvara	Säkringsreserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt
Årets resultat						8 857	8 857
Övrigt totalresultat				-984	407		-577
<b>Årets totalresultat</b>				<b>-984</b>	<b>407</b>	<b>8 857</b>	<b>8 280</b>
Fond för internt utvecklad programvara			12			-12	-
Lämnade koncernbidrag						-10 100	-10 100
Skatteeffekt på koncernbidrag						2 222	2 222
Eget kapital 31 december 2016	4 050	8 106	12	2 607	57	18 186	33 018

\* Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning, 162 000.

Övrigt totalresultat utgörs främst av den effektiva delen av förändringen i verkligt värde på ränte- och valutaränteswappar som utgör säkringsinstrument i kassaflödessäkring. Kassaflödessäkring används för att hantera exponeringar för variationer i kassaflöden hänförliga till förändringar i rörlig ränta på ut- och upplåning. Vidare används kassaflödessäkring för att säkra

valutarisken i framtida kassaflöden hänförliga till upplåning i utländsk valuta. Utlåning och upplåning värderas till upplupet anskaffningsvärde medan derivaten som säkrar dessa poster marknadsvärderas. Över tid går derivatens marknadsvärden till noll vid förfall för varje enskild säkring, men innebär volatilitet i övrigt totalresultat under löptiden. Sådana värde-

förändringar på säkringsderivat i kassaflödessäkringar uppgick under perioden till -984 mkr (-542) efter skatt. Värdeförändringarna härrör främst från förändringar i respektive valutas diskonteringsräntor samt tidsfaktorn som innebär att derivatens marknadsvärden går mot noll fram till förfall.

# Kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	Helår 2016	Helår 2015
Rörelseresultat	11 366	10 716
Justering för ej kassaflödespåverkande poster i rörelseresultatet	186	506
Betalda inkomstskatter	-169	-314
Förändring i den löpande verksamhetens tillgångar och skulder	-1 841	-3 200
<b>Kassaflöde av löpande verksamhet</b>	<b>9 542</b>	<b>7 708</b>
<b>Kassaflöde av investeringsverksamhet</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
Förlagslån	1 000	-
Utbetalt koncernbidrag	-9 235	-7 180
<b>Kassaflöde av finansieringsverksamhet</b>	<b>-8 235</b>	<b>-7 180</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 304</b>	<b>528</b>
Likvida medel vid årets början	5 516	5 129
Årets kassaflöde	1 304	528
Kursdifferens i likvida medel	207	-141
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 027</b>	<b>5 516</b>
<i>Likvida medel utgörs av disponibla medel hos bank och motsvarande institut, exklusive medel på spärrat konto.</i>		
Likvida medel hos bank och motsvarande institut	7 027	5 516
Medel på spärrat konto i bank hänförliga till emission av säkerställda obligationer	5 000	5 000
<b>Utlåning till kreditinstitut</b>	<b>12 027</b>	<b>10 516</b>

## Nyckeltal

	Jul-dec 2016	Jul-dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Placeringsmarginal, %	1,08	1,07	1,07	1,08
K/I-tal före kreditförluster, %	8,3	8,9	8,4	9,0
K/I-tal efter kreditförluster, %	8,4	8,9	8,4	9,0
Räntabilitet på eget kapital, %	25,2	24,1	24,4	24,2
Total kapitalrelation, CRD IV, %	67,4	67,8	67,4	67,8
Primärkapitalrelation, CRD IV, %	39,2	43,1	39,2	43,1
Kärnprimärkapitalrelation, CRD IV, %	39,2	40,2	39,2	40,2

För definitioner och beräkning av nyckeltal se sidorna 21 och 22.



# Noter

## NOT 1 Redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Innehållet i bokslutskommunikén följer därutöver tillämpliga bestämmelser i lagen (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd FFFS 2008:25 om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Vid upprättandet av redovisningen tillämpas även RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Stadshypoteks dotterbolag utgörs av det vilande bolaget Svenska Intecknings Garanti AB Sigab. I enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) kap. 7 §7 punkt 4 har Stadshypotek inte upprättat koncernredovisning då dotterbolaget är av ringa betydelse.

Den 1 januari 2016 trädde föreskrifter (FFFS 2015:20) om ändring i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2008:25) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag i kraft. Den största skillnaden är

att belopp motsvarande periodens internt utvecklade programvara överförs från fritt eget kapital till bundet eget kapital i posten Fond för internt utvecklad programvara.

ESMA har publicerat riktlinjer för upplysningar om alternativa nyckeltal som bör följas i finansiella rapporter som offentliggörs efter den 3 juli 2016. Riktlinjerna innebär att upplysning har utökats vad avser finansiella mått som inte definieras i IFRS. Enligt kraven i riktlinjerna upplyser Stadshypotek om definitioner och avstämningar av alternativa nyckeltal på sidan 22.

I övrigt är Stadshypoteks bokslutskommuniké upprättad i enlighet med samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpades i årsredovisningen 2015.

### REGELVERKSFÖRÄNDRINGAR

IFRS 9 Finansiella instrument, som ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, har antagits för tillämpning av EU. Standarden ska tillämpas från och med räkenskapsåret 2018. Standarden omfattar tre områ-

den: klassificering och värdering, nedskrivning samt allmän säkringsredovisning. Stadshypotek arbetar med att analysera de finansiella effekterna mer i detalj av den nya standarden.

Vidare har IFRS 15 Revenue from contracts with customers antagits för tillämpning av EU. Standarden ska tillämpas från och med räkenskapsåret 2018. Den nuvarande bedömningen är att den nya standarden inte får någon väsentlig inverkan på Stadshypoteks finansiella rapporter, kapitaltäckning eller stora exponeringar.

Ingen av de övriga förändringar i redovisningsregelverket som är utfärdade för tillämpning bedöms få någon väsentlig inverkan på Stadshypoteks finansiella rapporter, kapitaltäckning, stora exponeringar eller andra förhållanden enligt tillämpliga rörelse regler.

## NOT 2 Övriga upplysningar

### RISK OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Utvecklingen inom regelverksområdet fortsätter i snabb takt. Stadshypoteks låga risktolerans, goda kapitalisering och, som en del av Handelsbankenkoncernen, starka likviditetssituation gör Stadshypotek väl rustad att verka även under nya striktare regelverk samt under betydligt svårare marknadsförutsättningar än de som varit under de senaste åren.

### RISKKONTROLL

Stadshypoteks verksamhet bedrivs med en kontrollerad låg risknivå. De risker som föreligger i Stadshypotek är kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk, operativ risk samt affärsrisk.

Kreditrisk är risken för att Stadshypotek ska drabbas av ekonomisk förlust som följd av att Stadshypoteks motparter inte kan fullfölja sina kontraktssenliga förpliktelser. Marknadsrisk härrör från prisförändringar på de finansiella marknaderna. De marknadsriskerna som påverkar Stadshypotek är ränterisk och valutakursrisk. Per 2016-12-31 uppgick Stadshypoteks ränterisk vid en parallell höjning av avkastningskurvan med 1 procentenhet till -446 mkr (-348). Likviditetsrisk utgörs av risken för att Stadshypotek inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser när dessa för-

faller utan att drabbas av oacceptabla kostnader eller förluster. Operativa risker definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade interna processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Definitionen inkluderar legal risk. Styrelsen i Stadshypotek fastställer policyer som beskriver hur olika risker skall hanteras och rapporteras. Stadshypoteks verkställande direktör fastställer därutöver riktlinjer och instruktioner för hantering och kontroll av samtliga riskslag. Utgångspunkten för dessa dokument är de policyer som Handelsbankens styrelse fastställt ska gälla för hantering och rapportering av risker inom Handelsbankenkoncernen i sin helhet. Stadshypoteks riskhantering syftar till att säkerställa att det strikta förhållningssätt till risk som dess styrelse har beslutat efterlevs.

Stadshypoteks utlåningsrörelse är samordnad med Handelsbankens verksamhet, vilket bland annat innebär att Stadshypoteks utlåning sker genom bankens kontorsnät. Vidare hanteras Stadshypoteks upplåning av Handelsbankens finansavdelning. Via individuella uppdragsavtal anges de tjänster som Handelsbanken ska utföra för Stadshypoteks räkning. Affärsverksamheten i Stadshypotek bedrivs således

utifrån samma grundläggande principer som gäller inom Handelsbanken. Bankens kultur präglas av en tydlig ansvarsfördelning där varje del av affärsverksamheten bär det fulla ansvaret för sina affärer och för att risker hanteras. Den som bäst känner kunden och marknadsförutsättningarna har bäst möjlighet att bedöma risken och kan också på ett tidigt stadium agera om eventuella problem uppkommer. Varje kontor och varje resultatansvarig enhet bär ansvaret för att hantera uppkomna problem. En följd av detta är att det finns starka incitament till hög riskmedvetenhet och till försiktighet i affärsverksamheten. Ansvarstagandet hos den som fattar affärsbeslut kompletteras med en kontroll av att risktagandet inte blir för stort i den enskilda affären eller i den lokala verksamheten. För utlåning innebär det att större krediter limiteras och provas i en särskild kreditorganisation. Limitbeslut fattas på kontors-, regional- eller central nivå, beroende på kreditlimitens storlek. För marknads- och likviditetsrisker innebär motsvarande kontroll inom Stadshypotek att bolagets styrelse fastställer limiter som begränsar dessa risker.

Inom Stadshypotek finns en från affärsverksamheten oberoende riskkontroll som ansvarar för löpande uppföljning och kontroll av verksam-

## NOT 2 Övriga upplysningar, forts.

hetens samtliga risker, främst kredit-, marknads-, likviditets- och operativa risker.

Riskkontrollen utför daglig beräkning och kontroll av att riskexponeringen inryms inom tilldelade limiter. Rapportering av limitutnyttjande genomförs såväl internt inom bolaget som till moderbolagets centrala riskkontroll. Därutöver föreligger regelbunden rapportering av limitutnyttjande till Stadshypoteks VD och styrelse.

Stadshypotek omfattas även av den centrala riskkontrollen i Handelsbanken som har till uppgift att identifiera och mäta Handelsbankens risker samt tillse att hanteringen av riskerna tillfredsställer koncernens låga risktolerans. Den centrala riskkontrollen ansvarar för oberoende rapportering av risker för den finansiella företagsgruppen där Stadshypotek är en del. Vidare utvecklar och tillhandahåller den centrala riskkontrollen modeller för riskmätning som tillämpas i Stadshypoteks verksamhet, samt utför vissa beräkningar som utgör underlag för delar av Stadshypoteks externa rapportering. Information om kreditrisker med avseende på kreditförluster samt oreglerade respektive osäkra fordringar återfinns i not 6 och 7 i denna bokslutskommuniké.

### BEREDSKAP FÖR LIKVIDITETSKRIS

Inom Stadshypotek finns en beredskapsplan för hantering av en ansträngd likviditetssituation, vilken bland annat beskriver bolagets likviditetsskapande åtgärder. Stadshypotek omfattas av ett avtal om likviditetsstöd inom Handelsbankenkoncernen. Enligt avtalet håller Handelsbanken likviditetsreserv för Handelsbankenkoncernen i sin helhet och ansvarar därmed för att Stadshypotek uppfyller kravet på likviditetsreserv i enlighet med Finansinspektionens föreskrift FFFS 2010:7. Vidare regleras att parterna, i enlighet med artikel 8 i CRR och kapitel 6, § 1 i FFFS 2014:12, ska förse varandra med nödvändigt likviditetsstöd.

Stadshypoteks likviditetssituation stress-testas på regelbunden basis. Stresstesterna fokuserar på effekterna på kort sikt vid vissa för verksamheten relevanta antaganden, exempelvis störningar på marknaden för säkerställda obligationer. Inom den centrala riskkontrollen utförs stresstester med fokus på långsiktiga störningar för hela koncernen där Stadshypoteks likviditetsbehov beaktas.

### KAPITALPLANERING

Stadshypotek har vidare en rutin för löpande kapitalplanering som skall säkerställa att Stadshypotek har ett tillräckligt stort kapital för att trygga bolagets fortlevnad i händelse av att en allvarlig förlust skulle inträffa, trots de åtgärder som vidtas för att hantera riskerna. Metoden för beräkning av det ekonomiska kapitalet tillförsäkras att samtliga risker beaktas på ett enhetligt sätt när kapitalbehovet bedöms.

### KAPITALKRAV

Finansinspektionen publicerade den 24 maj två promemorior rörande högre kapitalkrav för företagsexponeringar. Den ena promemorian behandlar behovet av högre riskvikter för företagsexponeringar inom ramen för Pelare 1 och den andra behandlar ett löptidsgolv på minst 2,5 år inom ramen för Pelare 2. Stadshypotek bedömer att bolaget är väl kapitaliserat även med hänsyn tagen till dessa kapitalkrav.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Det finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

## NOT 3 Räntenetto

mkr	Jul-dec 2016	Jul-dec 2015	Förändring %	Helår 2016	Helår 2015	Förändring %
<b>Ränteintäkter</b>						
Utlåning till allmänheten	10 065	10 321	-2	20 116	21 691	-7
Utlåning till kreditinstitut	88	94	-6	179	193	-7
<b>Summa</b>	<b>10 153</b>	<b>10 415</b>	<b>-3</b>	<b>20 295</b>	<b>21 884</b>	<b>-7</b>
<b>Räntekostnader</b>						
Skulder till kreditinstitut	-1 196	-934	28	-2 241	-2 184	3
Emitterade värdepapper	-3 981	-5 004	-20	-8 479	-10 434	-19
Efterställda skulder	-235	-226	4	-448	-479	-6
Derivatinstrument*	1 720	1 742	-1	3 503	3 177	10
Avgift till resolutionsfond (stabilitetsfond 2015)	-133	-104	28	-267	-207	29
Övrigt	0	-1	-100	-1	-1	0
<b>Summa</b>	<b>-3 825</b>	<b>-4 527</b>	<b>-16</b>	<b>-7 933</b>	<b>-10 128</b>	<b>-22</b>
<b>Räntenetto</b>	<b>6 328</b>	<b>5 888</b>	<b>7</b>	<b>12 362</b>	<b>11 756</b>	<b>5</b>

\* Räntenettet från derivatinstrument, som är hänförliga till Stadshypoteks upplåning, vilka kan ha både positiv och negativ inverkan på räntekostnader.

## NOT 4 Nettoresultat av finansiella transaktioner

mkr	Jul-dec 2016	Jul-dec 2015	Förändring %	Helår 2016	Helår 2015	Förändring %
Säkringsredovisning	-4	-36	-89	-8	-111	-93
<i>varav säkring av verkligt värde</i>	-6	-35	-83	-11	-112	-90
<i>varav ineffektivitet på kassaflödessäkringar</i>	2	-1	-	3	1	200
Lånefordringar, anskaffningsvärderade	136	144	-6	272	304	-11
Finansiella skulder, anskaffningsvärderade	-112	-206	-46	-224	-361	-38
Ej säkringsredovisade derivat	-3	53	-	-4	181	-
Övrigt	22	15	47	46	16	188
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>-30</b>	<b>-</b>	<b>82</b>	<b>29</b>	<b>183</b>

I resultatposten säkring av verkligt värde ingår nettoresultatet av orealiserade och realiserade förändringar av verkligt värde på finansiella tillgångar som omfattas av denna säkringsredovisning. Ränteintäkter och räntekostnader avseende säkringsinstrument redovisas i räntenettot. Värdeförändringar på säkringsinstrument i kassaflödessäkringar som överstiger värdeförändringar på säkrade framtida kassaflöden redovisas på raden "ineffektivitet på kassaflödessäkringar". Ej säkringsredovisade derivat ingår i kategorin innehav för handelsändamål.

Lånefordringar, anskaffningsvärderade, avser ränteskillnadsersättning avseende lån och andra fordringar som återbetalats i förtid. Finansiella skulder, anskaffningsvärderade, avser realiserade kursdifferenser vid återköp av obligationer.

## NOT 5 Övriga administrativa kostnader

mkr	Jul-dec 2016	Jul-dec 2015	Förändring %	Helår 2016	Helår 2015	Förändring %
Lokalkostnader	-4	-4	0	-7	-7	0
Datakostnader	-56	-57	-2	-114	-116	-2
Kommunikation	-1	-1	0	-1	-1	0
Resor och marknadsföring	-1	-1	0	-3	-3	0
Köpta tjänster	-407	-395	3	-802	-816	-2
Materialanskaffning	0	0	0	0	0	0
Andra omkostnader	-11	-10	10	-20	-20	0
<b>Summa</b>	<b>-480</b>	<b>-468</b>	<b>3</b>	<b>-947</b>	<b>-963</b>	<b>-2</b>

## NOT 6 Kreditförluster

mkr	Jul-dec 2016	Jul-dec 2015	Förändring %	Helår 2016	Helår 2015	Förändring %
<b>Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar</b>						
Periodens reserveringar	-14	-4	250	-15	-11	36
Återförda tidigare gjorda reserveringar	3	1	200	5	4	25
<b>Summa</b>	<b>-11</b>	<b>-3</b>	<b>267</b>	<b>-10</b>	<b>-7</b>	<b>43</b>
<b>Gruppvis reservering</b>						
Gruppvis reservering för individuellt värderade lånefordringar	-1	-2	-50	1	-1	-
<b>Bortskrivningar</b>						
Periodens konstaterade kreditförluster	-12	-12	0	-24	-36	-33
Utnyttjad andel av tidigare reserveringar	3	5	-40	10	18	-44
Återfört på tidigare års konstaterade kreditförluster	14	11	27	21	28	-25
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>-30</b>
<b>Kreditförluster, netto</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>600</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

Osäkra fordringar mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Osäkra fordringar	103	109
Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar	-32	-32
Gruppvis reservering för individuellt värderade lånefordringar	-4	-5
<b>Osäkra fordringar, netto</b>	<b>67</b>	<b>72</b>
Andel osäkra fordringar, %	0,01	0,01
Reserveringsgrad för osäkra fordringar, %	31,2	29,6
Kreditförlustnivå, %	0,00	-0,00
Oreglerade fordringar som inte är osäkra	328	338

## NOT 7 Utlåning till allmänheten

Utlåning till allmänheten per låntagarkategori	31 dec 2016			31 dec 2015		
	Utlåning före beaktande av reserveringar	Reserveringar för sannolika kreditförluster	Utlåning efter beaktande av reserveringar	Utlåning före beaktande av reserveringar	Reserveringar för sannolika kreditförluster	Utlåning efter beaktande av reserveringar
mkkr						
Hushåll	830 089	-18	830 071	765 109	-18	765 091
Offentlig sektor, kommunala bolag	24 701	-	24 701	30 111	-	30 111
Bostadsrättsföreningar	162 125	-12	162 113	152 046	-7	152 039
Övriga juridiska personer	133 732	-2	133 730	135 430	-7	135 423
<b>Summa utlåning till allmänheten före beaktande av gruppvis reservering</b>	<b>1 150 647</b>	<b>-32</b>	<b>1 150 615</b>	<b>1 082 696</b>	<b>-32</b>	<b>1 082 664</b>
Gruppvis reservering		-4	-4		-5	-5
<b>Summa utlåning till allmänheten</b>	<b>1 150 647</b>	<b>-36</b>	<b>1 150 611</b>	<b>1 082 696</b>	<b>-37</b>	<b>1 082 659</b>
<b>varav i den utländska verksamheten</b>						
Hushåll	120 154	-1	120 153	103 253	-	103 253
Offentlig sektor, kommunala bolag	10 383	-	10 383	11 193	-	11 193
Bostadsrättsföreningar	30 067	-	30 067	24 945	-	24 945
Övriga juridiska personer	6 735	-	6 735	6 550	-	6 550
<b>Summa utlåning till allmänheten i den utländska verksamheten före beaktande av gruppvis reservering</b>	<b>167 339</b>	<b>-1</b>	<b>167 338</b>	<b>145 941</b>	<b>-</b>	<b>145 941</b>
Gruppvis reservering		-1	-1		-	-
<b>Summa utlåning till allmänheten i den utländska verksamheten</b>	<b>167 339</b>	<b>-2</b>	<b>167 337</b>	<b>145 941</b>	<b>-</b>	<b>145 941</b>

Utlåning till allmänheten per typ av säkerhet	31 dec 2016			31 dec 2015		
	Utlåning före beaktande av reserveringar	Reserveringar för sannolika kreditförluster	Utlåning efter beaktande av reserveringar	Utlåning före beaktande av reserveringar	Reserveringar för sannolika kreditförluster	Utlåning efter beaktande av reserveringar
mkkr						
Småhus	564 661	-16	564 645	527 725	-17	527 708
Bostadsrätter	209 448	-2	209 446	184 313	-1	184 312
Ägarlägenheter	16 848	-	16 848	15 767	-	15 767
<b>Privatmarknad</b>	<b>790 957</b>	<b>-18</b>	<b>790 939</b>	<b>727 805</b>	<b>-18</b>	<b>727 787</b>
Flerbostadshus	293 904	-14	293 890	283 784	-14	283 770
Kontors- och affärshus	65 786	-	65 786	71 107	-	71 107
<b>Företagsmarknad</b>	<b>359 690</b>	<b>-14</b>	<b>359 676</b>	<b>354 891</b>	<b>-14</b>	<b>354 877</b>
<b>Summa utlåning till allmänheten före beaktande av gruppvis reservering</b>	<b>1 150 647</b>	<b>-32</b>	<b>1 150 615</b>	<b>1 082 696</b>	<b>-32</b>	<b>1 082 664</b>
Gruppvis reservering		-4	-4		-5	-5
<b>Summa utlåning till allmänheten</b>	<b>1 150 647</b>	<b>-36</b>	<b>1 150 611</b>	<b>1 082 696</b>	<b>-37</b>	<b>1 082 659</b>
<b>varav i den utländska verksamheten</b>						
Småhus	98 165	-1	98 164	83 256	-	83 256
Bostadsrätter	5 251	-	5 251	4 333	-	4 333
Ägarlägenheter	16 848	-	16 848	15 767	-	15 767
<b>Privatmarknad</b>	<b>120 264</b>	<b>-1</b>	<b>120 263</b>	<b>103 356</b>	<b>-</b>	<b>103 356</b>
Flerbostadshus	46 820	-	46 820	42 286	-	42 286
Kontors- och affärshus	255	-	255	299	-	299
<b>Företagsmarknad</b>	<b>47 075</b>	<b>-</b>	<b>47 075</b>	<b>42 585</b>	<b>-</b>	<b>42 585</b>
<b>Summa utlåning till allmänheten i den utländska verksamheten före beaktande av gruppvis reservering</b>	<b>167 339</b>	<b>-1</b>	<b>167 338</b>	<b>145 941</b>	<b>-</b>	<b>145 941</b>
Gruppvis reservering		-1	-1		-	-
<b>Summa utlåning till allmänheten i den utländska verksamheten</b>	<b>167 339</b>	<b>-2</b>	<b>167 337</b>	<b>145 941</b>	<b>-</b>	<b>145 941</b>

NOT 7 Utlåning till allmänheten, forts.

Oreglerade fordringar per låntagarkategori	31 dec 2016		31 dec 2015	
	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
mkr				
Hushåll	308	35	316	50
Offentlig sektor, kommunala bolag	-	-	-	-
Bostadsrättsföreningar	-	-	-	-
Övriga juridiska personer	20	6	22	16
<b>Totalt</b>	<b>328</b>	<b>41</b>	<b>338</b>	<b>66</b>
<b>varav i den utländska verksamheten</b>				
Hushåll	68	4	70	2
Offentlig sektor, kommunala bolag	-	-	-	-
Bostadsrättsföreningar	-	-	-	-
Övriga juridiska personer	3	0	8	1
<b>Summa oreglerade fordringar i den utländska verksamheten</b>	<b>71</b>	<b>4</b>	<b>78</b>	<b>3</b>

Oreglerade fordringar per typ av säkerhet	31 dec 2016		31 dec 2015	
	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
mkr				
Småhus	237	33	254	46
Bostadsrätter	39	7	31	9
Ägarlägenheter	22	0	21	2
<b>Privatmarknad</b>	<b>298</b>	<b>40</b>	<b>306</b>	<b>57</b>
Flerbostadshus	1	1	14	9
Kontors- och affärshus	29	-	18	0
<b>Företagsmarknad</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>32</b>	<b>9</b>
<b>Totalt</b>	<b>328</b>	<b>41</b>	<b>338</b>	<b>66</b>
<b>varav i den utländska verksamheten</b>				
Småhus	49	4	56	1
Bostadsrätter	-	-	1	-
Ägarlägenheter	22	0	21	2
<b>Privatmarknad</b>	<b>71</b>	<b>4</b>	<b>78</b>	<b>3</b>
Flerbostadshus	-	-	-	-
Kontors- och affärshus	-	-	-	-
<b>Företagsmarknad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa oreglerade fordringar i den utländska verksamheten</b>	<b>71</b>	<b>4</b>	<b>78</b>	<b>3</b>

NOT 7 Utlåning till allmänheten, forts.

Osäkra fordringar per låntagarkategori	31 dec 2016			31 dec 2015		
	Osäkra fordringar	Reserv för sannolika förluster	Osäkra fordringar netto	Osäkra fordringar	Reserv för sannolika förluster	Osäkra fordringar netto
<i>mkr</i>						
Hushåll	69	-18	51	72	-18	54
Offentlig sektor, kommunala bolag	-	-	-	-	-	-
Bostadsrättsföreningar	27	-12	15	21	-7	14
Övriga juridiska personer	7	-2	5	16	-7	9
<b>Totalt</b>	<b>103</b>	<b>-32</b>	<b>71</b>	<b>109</b>	<b>-32</b>	<b>77</b>
<b>varav i den utländska verksamheten</b>						
Hushåll	8	-1	7	2	0	2
Offentlig sektor, kommunala bolag	-	-	-	-	-	-
Bostadsrättsföreningar	-	-	-	-	-	-
Övriga juridiska personer	0	0	0	1	0	1
<b>Summa osäkra fordringar i den utländska verksamheten</b>	<b>8</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Osäkra fordringar per typ av säkerhet	31 dec 2016			31 dec 2015		
	Osäkra fordringar	Reserv för sannolika förluster	Osäkra fordringar netto	Osäkra fordringar	Reserv för sannolika förluster	Osäkra fordringar netto
<i>mkr</i>						
Småhus	65	-16	49	68	-17	51
Bostadsrätter	8	-2	6	10	-1	9
Ägarlägenheter	0	0	0	1	0	1
<b>Privatmarknad</b>	<b>73</b>	<b>-18</b>	<b>55</b>	<b>79</b>	<b>-18</b>	<b>61</b>
Flerbostadshus	30	-14	16	30	-14	16
Kontors- och affärshus	0	0	0	0	0	0
<b>Företagsmarknad</b>	<b>30</b>	<b>-14</b>	<b>16</b>	<b>30</b>	<b>-14</b>	<b>16</b>
<b>Totalt</b>	<b>103</b>	<b>-32</b>	<b>71</b>	<b>109</b>	<b>-32</b>	<b>77</b>
<b>varav i den utländska verksamheten</b>						
Småhus	8	-1	7	2	0	2
Bostadsrätter	-	-	-	-	-	-
Ägarlägenheter	0	0	0	1	0	1
<b>Privatmarknad</b>	<b>8</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Flerbostadshus	-	-	-	-	-	-
Kontors- och affärshus	-	-	-	-	-	-
<b>Företagsmarknad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa osäkra fordringar i den utländska verksamheten</b>	<b>8</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Reserverat belopp för sannolika förluster i tabeller avseende osäkra fordringar utgörs av specifik reservering för individuellt värderade fordringar.

## NOT 8 Derivatinstrument

mkr	Marknadsvärde 31 dec 2016	Marknadsvärde 31 dec 2015
<b>Positiva värden</b>		
Ränteinstrument	8 708	10 599
Valutainstrument	14 038	9 915
<b>Summa</b>	<b>22 746</b>	<b>20 514</b>
<b>Negativa värden</b>		
Ränteinstrument	1 388	1 255
Valutainstrument	3 041	2 890
<b>Summa</b>	<b>4 429</b>	<b>4 145</b>
<b>Netto</b>	<b>18 317</b>	<b>16 369</b>

## NOT 9 Emitterade värdepapper

mkr	2016	2015
<b>Emitterade värdepapper vid årets ingång</b>	<b>568 416</b>	<b>579 485</b>
Emitterade	155 758	171 274
Återköpta	-41 932	-56 841
Förfallna	-68 170	-112 183
Kursdifferenser, valutaeffekter mm	-1 285	-13 319
<b>Emitterade värdepapper vid årets utgång</b>	<b>612 787</b>	<b>568 416</b>



## NOT 10 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

31 dec 2016 mkr	Lån och andra fordringar	Derivat som ej utgör formella säkringar	Derivat identifierade som säkrings- instrument	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke finansiella tillgångar/skulder	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar</b>							
Utlåning till kreditinstitut	12 027					12 027	12 027
Utlåning till allmänheten	1 150 611					1 150 611	1 161 681
Värdeförändring på ränte- säkrad post i portföljsäkring	35					35	
Derivatinstrument			22 746			22 746	22 746
Övriga tillgångar	2 094				12	2 106	2 106
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 164 767</b>	<b>-</b>	<b>22 746</b>		<b>12</b>	<b>1 187 525</b>	<b>1 198 560</b>
<b>Skulder</b>							
Skulder till kreditinstitut				497 110		497 110	501 783
Emitterade värdepapper				612 787		612 787	623 522
Derivatinstrument		1	4 428			4 429	4 429
Övriga skulder				17 558	923	18 481	18 481
Efterställda skulder				21 700		21 700	23 350
<b>Summa skulder</b>		<b>1</b>	<b>4 428</b>	<b>1 149 155</b>	<b>923</b>	<b>1 154 507</b>	<b>1 171 560</b>

31 dec 2015 mkr	Lån och andra fordringar	Derivat som ej utgör formella säkringar	Derivat identifierade som säkrings- instrument	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke finansiella tillgångar/skulder	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar</b>							
Utlåning till kreditinstitut	10 516					10 516	10 516
Utlåning till allmänheten	1 082 659					1 082 659	1 093 346
Värdeförändring på ränte- säkrad post i portföljsäkring	28					28	
Derivatinstrument		2	20 512			20 514	20 514
Övriga tillgångar	2 629				85	2 714	2 714
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 095 832</b>	<b>2</b>	<b>20 512</b>		<b>85</b>	<b>1 116 431</b>	<b>1 127 090</b>
<b>Skulder</b>							
Skulder till kreditinstitut				472 238		472 238	474 250
Emitterade värdepapper				568 416		568 416	578 295
Derivatinstrument		70	4 075			4 145	4 145
Övriga skulder				17 304	1 012	18 316	18 316
Efterställda skulder				20 700		20 700	22 079
<b>Summa skulder</b>		<b>70</b>	<b>4 075</b>	<b>1 078 658</b>	<b>1 012</b>	<b>1 083 815</b>	<b>1 097 085</b>

## NOT 11 Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

31 december 2016 mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Derivatinstrument	-	22 746	-	22 746
<b>Summa finansiella tillgångar till verkligt värde</b>	<b>-</b>	<b>22 746</b>	<b>-</b>	<b>22 746</b>
<b>Skulder</b>				
Derivatinstrument	-	4 429	-	4 429
<b>Summa finansiella skulder till verkligt värde</b>	<b>-</b>	<b>4 429</b>	<b>-</b>	<b>4 429</b>

  

31 december 2015 mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Derivatinstrument	-	20 514	-	20 514
<b>Summa finansiella tillgångar till verkligt värde</b>	<b>-</b>	<b>20 514</b>	<b>-</b>	<b>20 514</b>
<b>Skulder</b>				
Derivatinstrument	-	4 145	-	4 145
<b>Summa finansiella skulder till verkligt värde</b>	<b>-</b>	<b>4 145</b>	<b>-</b>	<b>4 145</b>

### VÄRDERINGSPROCESSEN

Den oberoende riskkontrollen inom Stads- hypotek ansvarar för att det finns ändamålsenliga instruktioner och processer för värdering av finansiella instrument till verkligt värde. Generellt baseras värderingarna på externt genererad data i så stor utsträckning som är möjligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Vid modellvärdering används alltid värderingsmodeller som är vedertagna på marknaden. De modeller och indata som ligger till grund för värderingarna valideras regelbundet av den oberoende riskkontrollen för att säkerställa att de överensstämmer med marknadspraxis och vedertagen finansiell teori. Nya och förändrade värderingsmodeller valideras alltid innan de tas i bruk.

Stadshypotek omfattas även av Handelsbankenkoncernens riktlinjer och instruktioner för värdering av finansiella instrument. Principiellt viktiga värderingsfrågor behandlas av Handelsbankenkoncernens värderingskommitté där såväl centrala som lokala risk- och ekonomifunktioner finns representerade. Värderingskommittén säkerställer att övergripande instruktioner för värdering av finansiella instrument följs på ett konsistent sätt i hela Handelsbankenkoncernen och tjänar som ett stöd för beslutsfattande i värderings- och redovisningsfrågor.

### PRINCIPER FÖR VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT TILL VERKLIGT VÄRDE

Verkligt värde definieras som priset till vilken en tillgång skulle kunna säljas eller en skuld överföras i en normal transaktion mellan oberoende

marknadsaktörer. För finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad likställs verkligt värde med det aktuella marknadspriset. Som aktiv betraktas en sådan marknad där noterade priser med lätthet och regelbundenhet finns tillgängliga på en reglerad marknad, handelsplats, tillförlitlig nyhetstjänst eller motsvarande och där erhållna prisuppgifter lätt kan verifieras genom regelbundet förekommande transaktioner. Det aktuella marknadspriset motsvaras i regel av aktuell köpkurs för finansiella tillgångar respektive aktuell säljkurs för finansiella skulder.

För finansiella instrument för vilka tillförlitliga uppgifter om marknadspris saknas, bestäms verkligt värde med hjälp av värderingsmodeller. De värderingsmodeller som används bygger på indata som i allt väsentligt kan verifieras med marknadsobservationer, exempelvis marknadsräntor. Vid behov görs en justering för andra variabler som en marknadsaktör förväntas ta i beaktande vid prissättningen.

Stadshypoteks derivatkontrakt, däribland ränteswappar och olika typer av linjära valuta-derivat, värderas med värderingsmodeller som bygger på noterade marknadsräntor och andra marknadspriser. Värderingen av icke-linjära derivatkontrakt som inte handlas aktivt bygger även på en rimlig skattning av marknadsbaserad indata, exempelvis volatilitet.

### VÄRDERINGSHIERARKIN

Finansiella instrument värderade till verkligt värde har i tabellerna kategoriserats med avseende på hur de värderats och graden av marknadsdata som använts vid värderingen. Kategoriseringen framgår som nivå 1–3 i tabel-

len. Som grund för indelningen ligger den värderingsmetod som använts på balansdagen.

Finansiella instrument som värderas till aktuellt marknadspris kategoriseras som nivå 1. Finansiella instrument som värderas med värderingsmodeller som i allt väsentligt bygger på marknadsdata kategoriseras som nivå 2. I nivå 2 ingår ränte- och valutarelaterade derivat. Finansiella instrument som värderats med värderingsmodeller som i väsentlig utsträckning bygger på indata som inte går att verifiera med externa marknadsuppgifter kategoriseras som nivå 3.

### PRINCIPER FÖR UPPLYSNINGAR OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FINANSIELLA INSTRUMENT SOM REDOVISAS TILL ANSKAFFNINGSVÄRDE ELLER UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Upplysningar om verkligt värde på finansiella instrument som redovisas till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde framgår av tabellen nedan. Dessa instrument består i allt väsentligt av utlåning och upplåning. För betalningsmedel samt kortfristiga fordringar och skulder har det redovisade värdet bedömts vara en godtagbar estimering av det verkliga värdet. Fordringar och skulder med förfallodag alternativt med en tidpunkt för nästkommande räntesättning som infaller inom 30 dagar, har definierats som kortfristiga.

Värderingen av utlåning till fast ränta baseras på aktuell marknadsränta med justering för antagande om marknadsmässig kredit- och likviditetsriskpremie. Premien har antagits vara lika med genomsnittlig marginal för nytulning

## NOT 11 Värdering av finansiella instrument till verkligt värde, forts.

vid mättidpunkten. Emitterade värdepapper har värderats till aktuellt marknadspris i den mån ett sådant funnits tillgängligt. Upplåning för vilken marknadsprisinformation inte funnits har värderats med en värderingsmodell som bygger på marknadsdata i form av priser eller räntor för

liknande instrument. I tabellen nedan har den värdering som ligger till grund för uppgifterna om verkligt värde på finansiella instrument som redovisas till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde kategoriserats i den värderingshierarki som beskrivits ovan. I nivå 1 redo-

visas räntebärande skulder för vilka det finns ett aktuellt marknadspris. Utlåning har kategoriserats som nivå 3 med anledning av de antaganden om kredit- och likviditetspremie som använts. Övriga instrument är kategoriserade som nivå 2.

Finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde 31 december 2016 mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Utlåning till allmänheten	-	-	1 161 681	1 161 681
<b>Summa</b>	-	-	<b>1 161 681</b>	<b>1 161 681</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	-	501 783	-	501 783
Emitterade värdepapper	552 897	70 625	-	623 522
Efterställda skulder	-	23 350	-	23 350
<b>Summa</b>	<b>552 897</b>	<b>595 758</b>	-	<b>1 148 655</b>

Finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde 31 december 2015 mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Utlåning till allmänheten	-	-	1 093 346	1 093 346
<b>Summa</b>	-	-	<b>1 093 346</b>	<b>1 093 346</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	-	474 250	-	474 250
Emitterade värdepapper	514 080	64 215	-	578 295
Efterställda skulder	-	22 079	-	22 079
<b>Summa</b>	<b>514 080</b>	<b>560 544</b>	-	<b>1 074 624</b>

## NOT 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

31 december mkr	2016	2015
För egna skulder ställda säkerheter*	667 920	622 726
Övriga ställda säkerheter	-	-
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>667 920</b>	<b>622 726</b>
Ansvarsförbindelser	-	-
Åtaganden	1 592	2 178
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>1 592</b>	<b>2 178</b>

\* Säkerhetsmassan består av krediter som lämnats mot pant i småhus, fritidshus och flerbostadshus samt i bostadsrätter med belåningsgrad inom 75% av marknadsvärdet samt i kontors- och affärshus med belåningsgrad inom 60% av marknadsvärdet och fyllnadssäkerhet i form av likvida medel på spärrat konto. Ett separat register förs över tillgångsmassan och de säkerställda obligationerna samt derivat hänförliga till dessa. I händelse av bolagets obestånd har innehavarna av Stadshypoteks säkerställda obligationer förmånsrätt enligt förmånsrättslagen i de tillgångar som är registrerade som säkerhetsmassa. Om tillgångarna i säkerhetsmassan vid tiden för ett konkursbeslut uppfyller de villkor som uppställts i lagen skall de i stället hållas fortsatt åtskilda från konkursboets övriga tillgångar och skulder. Innehavarna av obligationerna skall i sådant fall erhålla fortsatt kontraktsevenliga betalningar enligt obligationsvillkoren fram till förfall.

## NOT 13 Segmentsinformation

Resultaträkning mkr	Helår 2016			Helår 2015		
	Privat	Företag	Totalt	Privat	Företag	Totalt
Räntenetto	9 229	3 133	12 362	8 566	3 190	11 756
Provisionsnetto	-22	-7	-29	-4	-2	-6
Nettoreultat av finansiella transaktioner	62	20	82	21	8	29
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 269</b>	<b>3 146</b>	<b>12 415</b>	<b>8 583</b>	<b>3 196</b>	<b>11 779</b>
<b>Kostnader</b>	<b>-784</b>	<b>-263</b>	<b>-1 047</b>	<b>-777</b>	<b>-288</b>	<b>-1 065</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>	<b>8 485</b>	<b>2 883</b>	<b>11 368</b>	<b>7 806</b>	<b>2 908</b>	<b>10 714</b>
Kreditförluster, netto	-1	-1	-2	4	-2	2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 484</b>	<b>2 882</b>	<b>11 366</b>	<b>7 810</b>	<b>2 906</b>	<b>10 716</b>
Utlåning till allmänheten	790 939	359 672	1 150 611	727 787	354 872	1 082 659

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

Geografisk segmentsinformation mkr	Helår 2016		Helår 2015	
	Intäkter	Totala tillgångar	Intäkter	Totala tillgångar
Sverige	11 087	1 015 817	10 202	967 279
Norge	598	80 881	875	67 777
Danmark	345	39 676	276	31 642
Finland	385	51 151	426	49 733
<b>Totalt</b>	<b>12 415</b>	<b>1 187 525</b>	<b>11 779</b>	<b>1 116 431</b>

## NOT 14 Transaktioner med närstående

Koncernfordringar/koncernskulder mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>BALANSRÄKNING</b>		
<b>Koncernfordringar</b>		
Utlåning till kreditinstitut	12 027	10 516
Derivatinstrument	22 746	20 512
Övriga tillgångar	76	65
<b>Summa</b>	<b>34 849</b>	<b>31 093</b>
<b>Koncernskulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	497 110	472 220
Derivatinstrument	4 429	4 145
Övriga skulder	10 657	9 675
Efterställda skulder	21 700	20 700
<b>Summa</b>	<b>533 896</b>	<b>506 740</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>		
Ränteintäkter	180	195
Räntekostnader*	809	509
Provisionskostnader	-7	0
Övriga administrationskostnader	-908	-925
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>-221</b>

\* I räntekostnader ingår räntor från derivatinstrument vilka kan ha både positiv och negativ inverkan på räntekostnader.

Stadshypoteks affärsverksamhet är starkt decentraliserad. Grundidén är att organisation och arbetssätt ska utgå från Handelsbanken-koncernens bankkontor, vilka har ett ansvar för den enskilde kundens samtliga affärer. En konsekvens av detta är att Stadshypoteks utlåningsrörelse bedrivs genom Handelsbankens svenska

kontorsrörelse och utlåningsrörelsen i Stadshypoteks filialer i Norge, Danmark och Finland bedrivs genom Handelsbankens kontorsrörelse i respektive land. Kreditgivningen ska genomföras i den omfattning och på de villkor som anges i Stadshypoteks Kreditpolicy och Kreditinstruktion, vilka årligen fastställs av styrelsen i Stadshypotek.

I Kreditinstruktionen framgår bland annat maximalt tillåten belåning för olika fastighetstyper samt de beslutandenivåer som gäller för Stadshypoteks utlåning via bankkontoren. I Kreditinstruktionen framgår även att för lånebelopp över viss storlek sker en förhandsgranskning av ärendet och ett godkännande av fastigheten lämnas av Stads-

**NOT 14** Transaktioner med närstående, forts.

hypoteks kreditkommitté innan utbetalning genomförs. Vidare hanteras Stadshypoteks upplåning av Handelsbankens finansavdelning. De tjänster som Handelsbanken utför för Stadshypoteks räkning regleras i uppdragsavtal mellan

parterna. Huvuddelen av koncernmellanhandlarna avser således moderbolaget Handelsbanken. De tjänster som Stadshypotek köper från moderbolaget, vilka ingår i övriga administrationskostnader, utgörs främst av försäljnings-

ersättning, IT-tjänster och finansfunktionen. Därutöver utgörs koncernmellanhandlarna av upplåning från moderbolaget, derivattransaktioner och utlåning till moderbolaget.

**NOT 15** Kapiteltäckning

Uppgifter som redovisas i detta avsnitt avser minimikapitalkraven enligt Pelare 1. Den 1 januari 2014 trädde den europeiska kapiteltäckningsförordningen (CRR) i kraft och den 2 augusti 2014 genomfördes direktivet CRD IV i Sverige. Kapitalbas och kapitalkrav från och med 2014 är beräknade i enlighet med det nya EU-regelverket. Samtliga hänvisningar till CRD IV i denna bokslutskommuniké avser hela det nya regelverket oavsett rättsakt (förordning, direktiv, genomförandeakt eller nationell implementering).

Kapitalbas mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Eget kapital	33 018	32 616
Avdrag för årets resultat	-	-
Avdrag för immateriella tillgångar	-12	-14
Prisjusteringar (verkligt värde)	0	0
Justering för kassaflödessäkringar	-2 607	-3 591
Särskilt avdrag för IRK-institut	-236	-214
<b>Kärnprimärkapital</b>	<b>30 163</b>	<b>28 797</b>
Primärkapitaltillskott	-	2 100
<b>Primärkapital</b>	<b>30 163</b>	<b>30 897</b>
Eviga förlagslån	5 300	5 300
Tidsbundna förlagslån	16 400	12 400
<b>Supplementärt kapital</b>	<b>21 700</b>	<b>17 700</b>
<b>Kapitalbas</b>	<b>51 863</b>	<b>48 597</b>
<b>Kapitalkrav</b> mkr	<b>31 dec 2016</b>	<b>31 dec 2015</b>
Kreditrisk enligt schablonmetoden	18	33
Kreditrisk enligt IRK-metoden	4 782	4 500
Operativ risk	1 360	1 205
<b>Summa kapitalkrav</b>	<b>6 160</b>	<b>5 738</b>
Justering enligt Basel 1-golv	39 017	36 555
<b>Kapitalkrav, Basel 1-golv</b>	<b>45 177</b>	<b>42 293</b>
<b>Total kapitalbas, Basel 1-golv</b>	<b>52 099</b>	<b>48 811</b>
<b>Kapiteltäckningsanalys</b>	<b>31 dec 2016</b>	<b>31 dec 2015</b>
Kärnprimärkapitalrelation, CRD IV	39,2%	40,2%
Primärkapitalrelation, CRD IV	39,2%	43,1%
Total kapitalrelation, CRD IV	67,4%	67,8%
Riskenxponeringsbelopp CRD IV, mkr	76 997	71 718
Kapitalbas i förhållande till kapitalkrav enligt Basel 1-golv	115%	115%
Institutspecifika buffertkrav	3,8%	3,5%
<i>varav krav på kapitalkonserveringsbuffert</i>	2,5%	2,5%
<i>varav krav på kontracyklisk kapitalbuffert</i>	1,3%	1,0%
Kärnprimärkapital tillgängligt att användas som buffert	34,7%	35,7%

## NOT 15 Kapitaltäckning, forts.

Kreditrisk IRK		Exponeringsbelopp		Genomsnittlig riskvikt i %		Kapitalkrav	
31 december		2016	2015	2016	2015	2016	2015
mkr							
<b>Företag</b>		<b>311 382</b>	<b>303 628</b>	<b>6,6</b>	<b>6,8</b>	<b>1 640</b>	<b>1 646</b>
varav övrig utlåning, grundmetod		5	463	49,1	8,0	0	3
varav övrig utlåning, avancerad metod		311 377	303 165	6,6	6,8	1 640	1 643
- Stora företag		164	191	31,8	43,5	4	7
- Medelstora företag		10 723	8 687	19,8	20,1	170	139
- Fastighetsbolag		145 265	148 258	10,0	10,2	1 159	1 206
- Bostadsrättsföreningar		155 225	146 029	2,5	2,5	307	291
<b>Hushåll</b>		<b>805 338</b>	<b>741 976</b>	<b>4,9</b>	<b>4,8</b>	<b>3 142</b>	<b>2 854</b>
varav Privatpersoner		798 588	735 284	4,8	4,7	3 053	2 770
varav Små företag		6 750	6 692	16,5	15,7	89	84
<b>Summa IRK</b>		<b>1 116 720</b>	<b>1 045 604</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>4 782</b>	<b>4 500</b>

Kapitalkrav kreditrisk schablonmetoden*		2016			2015		
31 december		Exponeringsvärde	Genomsnittlig riskvikt %	Kapitalkrav	Exponeringsvärde	Genomsnittlig riskvikt %	Kapitalkrav
mkr							
Stater och centralbanker		3 397	0,0	0	4 427	0,0	0
Kommuner		27 277	0,0	0	29 632	0,0	0
Institut		46 895	0,0	0	43 686	0,0	0
Företag		8	100,0	1	11	100,0	1
Övriga poster		211	100,0	17	402	100,0	32
<b>Summa</b>		<b>77 788</b>	<b>0,3</b>	<b>18</b>	<b>78 158</b>	<b>0,5</b>	<b>33</b>

\* Uppgifter om kapitalkrav för exponeringsklasser där exponeringar förekommer.

## Bruttosoliditetsgrad

Från och med 2015 gäller enligt CRD IV ett rapporteringskrav avseende en icke-riskbaserad så kallad bruttosoliditetsgrad (leverage ratio). Ett bindande krav är ännu inte beslutat men EU-kommissionen publicerade den 23 november 2016 sitt förslag på tillämpning om 3 procent.

31 december		2016	2015
mkr			
Balansräkning enligt redovisningsreglerna		1 187 525	1 116 431
Justering för skillnader mellan bokfört värde och bruttosoliditetsexponering – derivat		7 823	7 719
Tillgångar redovisade utanför balansräkningen, brutto (före justeringar av konverteringsfaktorer)		422	805
Avdrag från tillgångar utanför balansräkningen efter tillämpning av konverteringsfaktorer		-211	-403
Tillgångar redovisade utanför balansräkningen netto		211	402
Ytterligare justeringar enligt CRR artikel 429.4		-2 855	-3 819
<b>Tillgångar som bruttosoliditetsgraden beräknas på</b>		<b>1 192 704</b>	<b>1 120 733</b>
<b>Kapital som bruttosoliditetsgraden kan beräknas på</b>			
Primärkapital		30 163	30 897
<b>Bruttosoliditetsgrad</b>			
Bruttosoliditetsgrad beräknat på primärkapital		2,53%	2,76%

## NOT 16 Väsentliga händelser efter balansdagen

Det finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

# Beräkning av nyckeltal

För definitioner se sid 22.

Räntabilitet på eget kapital mkr	Jul-dec 2016	Jul-dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
<b>Eget kapital per 31 december</b>	33 018	32 616	33 018	32 616
Justering säkringsreserv	-2 607	-3 591	-2 607	-3 591
Lämnat koncernbidrag återläggs	7 878	7 203	7 878	7 203
<b>Summa justerat eget kapital per 31 december</b>	<b>38 289</b>	<b>36 228</b>	<b>38 289</b>	<b>36 228</b>
<b>Justerat eget kapital genomsnitt*</b>	<b>35 980</b>	<b>34 298</b>	<b>36 368</b>	<b>34 444</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 528</b>	<b>4 141</b>	<b>8 857</b>	<b>8 322</b>
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>	<b>25,2%</b>	<b>24,1%</b>	<b>24,4%</b>	<b>24,2%</b>

\* Ett genomsnitt av utgående balans vid de tre respektive fem senaste kvartalen.

# Definitioner

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures) är finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som varken definieras i IFRS eller i kapitaltäckningsregelverket. Stadshypotek använder alternativa nyckeltal för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna. Dessa behöver inte vara jämförbara med liknande nyckeltal som presenteras av andra bolag.

### K/I-tal

Summa kostnader i förhållande till summa intäkter. K/I-talet beräknas före och efter kreditförluster inklusive värdeförändring på övertagen egendom.

### Kreditförlustnivå

Kreditförluster i förhållande till utlåning till allmänheten vid årets början.

### Oreglerad fordran

Fordran för vilken ränta, amortering eller övertrassering är förfallen till betalning sedan mer än 60 dagar.

### Osäker fordran

Fordringar klassificeras som osäkra om kontrakterade kassaflöden sannolikt inte kommer att fullföljas. Varje fordran som ger upphov till specifik reservering ingår i osäkra fordringar med sitt fulla belopp även om delar täcks av säkerheter.

### Osäkra fordringar, andel

Osäkra fordringar netto i förhållande till total utlåning till allmänheten och kreditinstitut (exklusive banker).

### Placeringsmarginal

Räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

### Reserveringsgrad exklusive gruppvisa reserveringar

Totala reserveringar exklusive gruppvisa reserveringar i relation till brutto osäkra fordringar.

### Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital justerat för nyemission, utdelning samt värdeförändringar på derivat i kassaflödessäkringar.

## NYCKELTAL DEFINIERADE I KAPITALTÄCKNINGSGRUPPVERKET

### Bruttosoliditetsgrad

Primärkapitalet i förhållande till totala tillgångar inklusive vissa poster utanför balansräkningen omräknade med konverteringsfaktorer definierade i standardmetoden samt regleringsmässiga justeringar från kapitalbasen.

### Kapitalbas/Totalt kapital

Kapitalbasen består av summan av primärkapital och supplementärt kapital.

### Kärnprimärkapital

Kärnprimärkapital är en delkomponent av kapitalbasen och består i huvudsak av eget kapital. Avdrag görs för bland annat upparbetad utdelning, goodwill och andra immateriella tillgångar samt skillnaden mellan förväntad förlust och gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster.

### Kärnprimärkapitalrelation

Kärnprimärkapital i relation till riskvägda tillgångar.

### Kärnprimärkapitalrelation tillgängligt att användas som buffert

Kärnprimärkapitalrelation efter avdrag för den del av kärnprimärkapitalet som krävs för att uppfylla samtliga formella krav.

### Primärkapital

Kärnprimärkapital inklusive primärkapitaltillskott.

### Primärkapitalrelation

Primärt kapital i förhållande till riskvägda tillgångar.

### Primärkapitaltillskott

Primärkapitaltillskott utgörs av eviga förlagslån som uppfyller de krav som anges i förordning (EU) nr 575/2013 och därmed får räknas med i primärkapitalet.

### Riskvägda tillgångar

Summa riskexponeringsbelopp. Utgör underlag för legalt kapitalkrav.

### Supplementärt kapital

Supplementärt kapital är en delkomponent av kapitalbasen och består av förlagslån som uppfyller de krav som anges i förordning (EU) nr 575/2013 för att räknas med i supplementärkapitalet.

### Total kapitalrelation

Total kapitalbas för kapitaltäckningsändamål i relation till riskvägda tillgångar.



# Avlämnande av rapport

Härmed avlämnas denna bokslutskommuniké  
Stockholm den 8 februari 2017

**Ulrica Stolt Kirkegaard**  
Verkställande direktör

Årsredovisningen 2016 publiceras under vecka 8  
och finns då tillgänglig på [www.stadshypotek.se](http://www.stadshypotek.se)

Nästa rapport: avges den 18 juli 2017

## Fakta om bolaget

**Firma:** Stadshypotek AB (publ).

**Organisationsnummer:** 556459-6715.

**Ägarförhållanden:** Dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ), organisationsnummer 502007-7862.  
Banken avger koncernredovisning som omfattar Stadshypotek AB.

### ADRESS

**Stadshypotek AB**

**Besöksadress:** Torsgatan 12

**Postadress:** 103 70 Stockholm

**Tel:** 08-701 54 00, **Fax:** 08-701 55 40

**Hemsida:** [www.stadshypotek.se](http://www.stadshypotek.se)

