



FINANSPOLICY

HSB BRF SNÖSÄTRA 229



Brf
Snösätra 229



1. INLEDNING

HSB Bostadsrättsförening Snösätra 2229 med organisationsnummer 716417-7995 har datum 2015-06-17 fastställt finanspolicy för att reglera föreningens finansiella verksamhet. Policyn gäller tills styrelsen beslutar om ändring. Finanspolicy ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, det vill säga förvaltning av likviditet, kredithantering/lånehantering och sammanhängande riskhantering.

Målet är att inom det givna riskmandatet nå bästa möjliga:

- avkastning på placerade medel,
- finansieringskostnad på upplånade medel,
- långsiktiga plan för underhåll och dess avsättning (Fondavsättning enligt underhållsplan).

För att uppnå målet ska föreningen ha möjlighet att utnyttja de produkter som finns på marknaden inom ramen för denna policy.

SYFTE

Finanspolicy ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, det vill säga förvaltning av likviditet, kredithantering/kapitalförsörjning och den sammanhängande riskhanteringen för respektive bostadsrättsförening i HSB. Ramverket ska uttrycka styrelsens inriktning beträffande hanteringen av de finansiella riskerna och säkerställa att även legala ramar åtföljs. En sund hantering av finansiell risk ska säkerställas genom god framförhållning, funktionsåtskillnad och god kontroll.

Utgångspunkt

Utgångspunkten är, att föreningen inte ska agera spekulativt med sin låne- och placeringsportfölj. Inriktningen är att åstadkomma kontrollerade och lätt budgeterbara kapitalkostnader, som inte riskerar att leda till avgiftshöjningar p.g.a. räntesvängningar eller valutakurssvängningar i marknaden. Lån till rörlig ränta ska därför undvikas, såvida sådana lån inte upptas temporärt i avvaktan på avtal om lån till fast ränta. Lån till rörlig ränta kan undantagsvis upptas och garderas med ränteswapavtal under begränsad löptid.

Huvudinriktningen är dock, att teckna avtal om lån till fast ränta och på spridda löptider.



Ansvarsfördelning

Styrelsen ansvarar, inför föreningens medlemmar och årsstämman, för att en god intern kontroll och en god riskhantering tillämpas i föreningens finansiella verksamhet. Den interna kontrollen omfattar främst redovisningsmässig kontroll av lån och placeringar, bevakning av förfallotider, uppsägningstider och omplaceringar samt av amorteringsmöjligheter. Riskhanteringen omfattar främst kontroll av ränterisker, löptidsrisker, motpartsrisker och valutarisker.

MÅL

Föreningens firma och ändamål, § 1 och § 2 i *Stadgarna*.

Föreningens firma är HSB Brf Snösätra i Stockholm. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Målet med finansverksamheten är att:

- Iaktta medlemmarnas intressen vad gäller såväl den löpande som den långsiktiga kapitalförvaltningen, d.v.s. upptagande av lån respektive placering av tillfällig överskottslikviditet.
- Uppnå bästa möjliga kapitalkostnad (räntekostnad netto) under kontrollerat och begränsat risktagande.
- Hantera och kontrollera de finansiella riskerna; löptidsrisker, ränterisker, motpartsrisker och valutarisker.
- Säkerställa att föreningen alltid har tillgång till den likviditet och finansiering som är nödvändig och önskvärd.
- Upprätthålla en god soliditet.
- Uppfylla kraven enligt gällande lagstiftning för bostadsrättsföreningar samt föreningens stadgar.



2. ANSVAR

Styrelsens ansvar:

- Har det övergripande ansvaret för alla finansiella risker.
- Är ansvarig för att ha riktlinjer för finansiell riskhantering beskrivna i en finanspolicy.
- Beslutar angående avvikelser från policyn, som dock ska bestämmas på årsstämman.
- Är ansvarig för att policyn är aktuell och uppdateras en gång per år, vilket ska ske årligen snarast efter föreningsstämman.
- Ska regelbundet ta del av och utvärdera information om föreningens finansiella risker.
- Säkerställer att finanspolicyn efterlevs och att resurser finns för uppföljning och kontroll av finansiella risker.
- Övervakar risker och limiter i enlighet med policyn.
- Upprätthålla en långsiktig underhållsplan
- Alla placeringar av lån och likvidmedel skall föregås av protokollfört styrelsebeslut

3. LIKVIDITETSPOLICY

Medel i föreningen ska placeras med spridning av risker till betryggande säkerhet samt ge en långsiktigt god avkastning. Föreningen ska upprätthålla en god soliditet som med marginal uppfyller de krav på solvens som krävs av kreditgivarna. Soliditeten bör aldrig understiga 20 %. (Soliditeten anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital).

PLACERING AV LIKVIDITET

Föreningen har transaktionskonto (avistamedel) i HSB Stockholm.

Beräknad överskottslikviditet kan placeras separat på en rimlig löptid som motsvarar det planerade framtida behovet av medlen. Placeringar ska ha en låg riskprofil och får endast ske i kapitalgaranterade räntebärande produkter i SEK.

Följande emittenter/värdepapper är tillåtna:

Svenska staten, svenska kommuner och landsting, svenska bostadsfinansieringsinstitut, banker och institut som står under Finansinspektionens (FI) tillsyn.



Placering får även ske i räntefonder och specialinlåning hos emittenter enligt ovan och HSB Stockholm. Belåning av placerade tillgångar får inte ske.

Upplåning med syfte för att placera i likvida medel, så kallad räntearbitrage, får inte förekomma. Däremot kan till exempel upplåning ske i förtid inför en framtida låneomsättning, varvid ett kortfristigt placeringsbehov kan uppstå för dessa medel.

4. KREDITPOLICY

UPPLÅNING

Föreningens lånestrategi är att upplåningen ska ha en hög flexibilitet utifrån parametrar som kredittid, ränteförfall, räntebindningstid och ränterisker. För att uppnå syftet ska föreningen kunna utnyttja de finansiella produkter som marknaden kan erbjuda.

För att undvika kraftig kortfristig påverkan på föreningens resultat ska föreningens ränteexponering vara fördelad på ett balanserat sätt. Upptagande av nya krediter sker efter beslut i styrelsen och övriga frågor handläggs av styrelsen utsedd person/grupp.

För att sprida de olika riskerna bör låneportföljens förfallotidpunkter harmonisera med föreningens kapitalbehov och fastställda risker vid finansiering. En jämn förfallostruktur över tiden ska därför eftersträvas varvid även likviditetsaspekter av större ränteförfall ska beaktas vid valet av tidpunkt.

Upplåning ska ske med beaktande av föreningens likviditetssituation, penningmarknadsläget, kalkylränta samt planerad investeringstakt. För att underlätta låneadministrationen bör föreningens lån slås ihop till större belopp.

Vid upplåning gäller:

- ska ske till lägsta möjliga kostnad,
- erhålla amorteringsvillkor anpassade till bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet, samt återspeglas i styrelsens beslut.
- förhandla om kreditgivarens uttag av kostnader,
- konkurrensutsätta kreditgivaren vid varje omsättning,
- betryggande säkerhet och utan spekulativa inslag.
- All upplåning skall ske i svensk valuta



Lånefinansiering får ske enligt nedan:

Lån hos svenska staten, svensk bank eller svenskt finansinstitut/
försäkringsbolag/pensionsanstalt.

Offertförfrågan och urvalskriterier vid val av finansiell motpart

Vid nyupptagande, eller omplacering, av lån ska offertförfrågan adresseras till minst tre olika kreditgivare.

Valet av offererande kreditgivare ska grundas på bl.a. nedanstående kriterier. Kreditgivarna ska:

- Ha en uttalad inriktning och vilja att finansiera bostadsrättsföreningar (långsiktig inriktning).
- Företrädesvis ha en särskild enhet för fastighetslån till bostadsrättsföreningar.
- Inte vara till salu eller under överlåtelседiskussioner med köpare vars ambition vad gäller krediter till bostadsrättsföreningar är okänd eller oprioriterad.
- Ha en kreditrating som ligger minst i genomsnittet av i Sverige verksamma kreditgivare.
- Ha ett begränsat antal klagomålsärenden beträffande sin utlåning och övriga bankverksamhet (enligt Konsumenternas Bank- & Finansbyrå respektive Allmänna Reklamationsnämnden och motsvarande organisationer i utlandet).

Eftersom det kan vara svårt att exakt jämföra offertvillkoren ska i upphandlingsunderlaget (offertförfrågan) specificeras per vilket datum som räntenoteringen ska göras. Som gemensam referensränta kan t.ex. svenska statens obligationsränta på motsvarande löptider användas, eller STIBOR, om offertgivarna ser det som möjligt och relevant. I annat fall kan vid jämförelsen väljas en specificerad gemensam avstämningsdag och -tidpunkt för samtliga kreditgivare. Offertgivarna ska alltid specificera tillkommande avgifter och andra förutsättningar för kreditgivningen.

Vid val av motpart för finansiella placeringar gäller i princip motsvarande offertkrav och kriterier som ovan beträffande lån. Kortfristiga placeringar (löptid <1 år) till mindre belopp placeras normalt hos kontoförande bank om de villkor banken erbjuder är konkurrenskraftiga. Långfristiga placeringar ska dock upphandlas i konkurrens. Långfristiga placeringar ska endast göras i avvaktan på kommande amorteringsmöjlighet för förfallande lån.



5. RISKHANTERING

I all finansiell verksamhet finns olika typer av risker. En medveten finansförvaltning skapar möjligheter till ett rationellt hanterande av dessa.

FINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisk innebär att medel inte kan lånas upp eller bara lånas upp till kraftigt ökade kostnader till exempel vid kreditrestriktioner. Genom att försäkra sig om kreditlöften kan risken minimeras.

Vid finansiering av stora projekt ska huvuddelen av den planerade upplåningen säkras med lånelöften från presumtiva långgivare.

REFINANSIERINGSRISK

Refinansieringsrisk innebär att det i vissa situationer kan vara svårt att till fördelaktiga villkor placera om stora lånevolymer. Refinansieringsrisken är större om betydande belopp ska placeras om vid ett enda tillfälle i jämförelse med om mindre lånebelopp förfaller över en längre tidsperiod. Genom att sprida låneportföljens förfallotider jämnt över tiden reduceras refinansieringsrisken.

Föreningen bör eftersträva en förfallostruktur jämt spridd över tiden, så att maximalt 30 procent av portföljen förfaller inom samma år enligt följande:

| Inom år | Min % | Max % |
|---------|-------|-------|
| 0 - 1 | 0 | 30 |
| 1 - 2 | 0 | 30 |
| 2 - 3 | 0 | 30 |
| 3 - 4 | 0 | 30 |
| 4 - 5 | 0 | 30 |
| 5 - 6 | 0 | 30 |
| 6 - 8 | 0 | 30 |
| 8 - 10 | 0 | 30 |



RÄNTERISK

Med ränterisk avses hur avkastningen på en räntebärande tillgång/skuld påverkas av en förändring av räntenivån. Denna risk beror främst på räntebindningstiden. För att begränsa ränterisken bör räntebindningstiden för olika lån spridas över tiden.

Räntebindningstiden får ändras inom angivna gränser genom att använda godkända derivatinstrument.

Rörlig/kort bunden ränta har generellt visat sig vara ekonomiskt fördelaktigt medan långa bindningstider ger stabilitet, d.v.s. en förutsägbarhet angående ränteutgifter till en högre kostnad.

Föreningens låneportfölj bör i huvudsak kännetecknas av fasta räntor och lån med rörliga räntor får uppgå till max 20 % av den totala lånestocken. För att säkerställa en stabilitet i finansiella kostnader och på sikt minskad skuldsättningsgrad, bör reella räntekostnader kompletteras med en intern kalkylränta baserad på historiska räntekostnader samt en buffertmarginal om ca 0,5 procent. De genomsnittliga överskotten av denna kalkylränta i förhållande till de verkliga räntekostnaderna skapar en buffert för föreningen vid eventuella ränteförändringar eller andra omständigheter och kan användas för en tillfälligt högre amorteringsgrad.

Det ska eftersträvas att lånen sprids på olika räntebindningsperioder enligt följande:

| Ränteförfall | <i>Min %</i> | <i>Max %</i> |
|--------------|--------------|--------------|
| 0 - 1 | 0 | 30 |
| 1 - 2 | 0 | 20 |
| 2 - 3 | 0 | 20 |
| 3 - 4 | 0 | 20 |
| 4 - 5 | 0 | 20 |
| 5 - 6 | 0 | 20 |
| 6 - 7 | 0 | 20 |
| 7 - 8 | 0 | 20 |
| 8 - 10 | 0 | 20 |
| 10 - 15 | 0 | 20 |



VALUTARISK

Föreningen får inte ta valutarisker vid placering eller upplåning utan det ska ske i SEK.

LIKVIDITETSRISK

Likviditetsrisken innebär bl.a. att en god betalningsberedskap inte kan upprätthållas, det vill säga att föreningen inte har tillgång till likvida medel vid förutsedda/oförutsedda utbetalningstillfällen. Med god betalningsberedskap avses att inom 3 dagar kunna frigöra medel motsvarande en månads utgifter för innevarande budgetår. Grunden till god betalningsberedskap bygger på god planering, kontrakterade krediter och lånelöften. För att tillförsäkra omsättningsbarheten ska de tillgångar som är placerade i likvida instrument vid var tidpunkt kan säljas.

Följande instrument är tillåtna:

Statsskuldväxlar, statsobligationer, kommuncertifikat, kommunobligationer, bostadsobligationer, avistaräkning/specialinlåning i svensk bank eller HSB Stockholm, deposition i svensk bank, räntefonder.

MOTPARTSRISK

Motpartsrisken innebär att en motpart i handel med finansiella instrument, till exempel derivatinstrument eller köp av statsskuldsväxel, inte fullgör sin del av affärstransaktionen. Motpartsrisken begränsas genom att endast godkända motparter används.

Dessa godkända motparter är tillåtna:

- Svenska staten
- Svenska kommuner och landsting
- Svenska bostadsfinansieringsinstitut
- Banker och institut som står under Finansinspektionens tillsyn
- HSB Stockholm



DERIVATAINSTRUMENT

För derivatainstrument gäller att de inte får användas, med undantag för nedan angivna instrument.

NEDANSTÅENDE FINANSIELLA INSTRUMENT FÅR ANVÄNDAS, DOCK RESTIKTIVT:

1. Ränteterminer, FRA (Future Rate Agreement)

Rättighet och skyldighet att köpa eller sälja en underliggande vara. Används t.ex. för att säkra framtida ränteomsättning eller inlösenkostnader eller vid framtida köp/försäljning av räntepapper.

2. Ränteoptioner, (cap, floor & collar)

En option är en rättighet eller skyldighet att köpa eller sälja en underliggande ränta. Den används för att minska risken som uppstår när priset på den underliggande räntan förändras med tiden. Oftast är det underliggande lånet baserat på 3-månaders STIBOR-ränta.

Exempel på optioner är:

- Cap (*räntetak*). Föreningen betalar inte högre ränta än takräntan/maxräntan (*strike*). Premien betalas i förskott.
- Floor (*räntegolv*). Då betalar man inte lägre ränta än golvräntan/miniräntan, (*strike*). För utställande av en sådan option erhålls en premie i förskott.
- Collar (*räntekorridor*). Detta är en kombination av cap och floor och räntan rör sig inom ett visst intervall mellan taket och golvet (max- och minimiräntan).
Den erhållna premien för floor finansierar/delfinansierar premien för cap.

Utställande av en ränteoption (floor) får endast göras i kombination med en cap för att skapa en s.k. collar (*räntekorridor*) och då endast under förutsättning att det underliggande värdet för den utställda ränteoptionen uppgår till högst det underliggande värdet för den köpta ränteoptionen.



3. Ränteswappar

En swap är en transaktion där två parter avtalar att byta betalningsströmmar med varandra över en bestämd tidsperiod. För föreningen innebär det att man kan byta fasta räntebetalningar mot rörliga räntor eller rörliga mot fasta räntor utan att i förtid behöva lösa in det underliggande lånet. Detta skapar ett handlingsutrymme och kan kombineras med ränteoptioner (cap) i fallet då man byter fasta räntor mot rörliga.

Ränteswappar får endast ske med godkända motparter enligt rubriken ovan, ”Derivatinstrument.” Swaption är en option (rättighet) att få teckna en ränteswap.

6. SÄKERHET OCH Borgen

Föreningens styrelse får inte ingå borgen eller ställa annan säkerhet utan godkännande av föreningsstämman. Styrelsen får heller inte inteckna föreningens tillgångar utan stämmans godkännande. Rapportering av borgensåtaganden och inteckningar ska göras i årsredovisningen under rubriken ”ansvarsförbindelser”.

7. RAPPORTERING & UPPFÖLJNING

Rapporteringen syftar till att löpande informera om placerade tillgångar och skuldportföljens sammansättning och ska ske till styrelsen i samband med ordinarie uppföljningstillfällen.

I samband med att kommande års budget beslutas, samt en gång per kvartal, sker en genomgång av föreningens samlade finanser. Här ingår uppföljning av befintliga lån, räntor, säkerhet, kommande lånekonvertering samt likviditetsplanering. Vid varje styrelsemöte sker rapportering och uppföljning av resultat, soliditet och lividitet.

Alla avvikelser mot finanspolicyn ska noggrant protokollföras i styrelseprotokoll där motivet till avvikelsen tydligt framgår.

