



§ 48

Dnr 2016/KS 0387 003

Revidering av ägardirektiv för Tyresö bostäder AB

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Ägardirektiven för Tyresö bostäder revideras enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Beskrivning av ärendet

Det finns en gemensam finanspolicy för kommunen och dess helägda bolag beslutad av kommunfullmäktige den 17 juni 2014. Denna anger regler kring finansiering och kapitalförvaltning. I ägardirektiven för Tyresö Bostäder AB finns också ett avsnitt som omfattar finansiering och kapitalförvaltning.

För att renodla de två styrdokument, föreslår kommunstyrelseförvaltningen att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ägardirektiven för Tyresö bostäder AB, vad gäller finansiering och kapitalförvaltning, anger att bolaget ska följa finanspolicy för kommunen och dess helägda bolag. Förvaltningen föreslår även ett tillägg om lån.

Kommunledningsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att ägardirektiven för Tyresö bostäder revideras enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Bilagor

Kommunledningsutskottet protokollsutdrag 2017-02-23 §23.pdf

Tjänsteskrivelse Revidering av ägardirektiv för Tyresö bostäder AB.pdf

Ägardirektiv Tyresö bostäder.pdf

PM avseende avsteg från ägardirektiv avseende räntebindning.pdf

Protokollsutdrag från styrelsen för Tyresö Bostäder om Finanspolicy (ändrad räntebindningsstrategi).pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande

UTDRAG

§ 23

Dnr 2016/KS 0387 003

Revidering av ägardirektiv för Tyresö bostäder AB**Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige**

- Ägardirektiven för Tyresö bostäder revideras enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Beskrivning av ärendet

Det finns en gemensam finanspolicy för kommunen och dess helägda bolag beslutad av kommunfullmäktige den 17 juni 2014. Denna anger regler kring finansiering och kapitalförvaltning. I ägardirektiven för Tyresö Bostäder AB finns också ett avsnitt som omfattar finansiering och kapitalförvaltning.

För att renodla de två styrdokument, föreslår kommunstyrelseförvaltningen att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ägardirektiven för Tyresö bostäder AB, vad gäller finansiering och kapitalförvaltning, anger att bolaget ska följa finanspolicyn för kommunen och dess helägda bolag. Förvaltningen föreslår även ett tillägg om lån.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Revidering av ägardirektiv för Tyresö bostäder AB.pdf

Ägardirektiv Tyresö bostäder.pdf

PM avseende avsteg från ägardirektiv avseende räntebindning.pdf

Protokollsutdrag från styrelsen för Tyresö Bostäder om Finanspolicy (ändrad räntebindningsstrategi).pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Anders Linder
Ekonom
08-5782 93 42
Anders.linder@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-02-09
1 (2)

Diarienummer
2016/KS 0387 003

Kommunledningsutskottet

Revidering av ägardirektiv för Tyresö Bostäder AB

Förslag till beslut

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Ägardirektiven för Tyresö bostäder revideras enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Kommunstyrelseförvaltningen



Bo Renman
Kommundirektör



Anders Linder
Ekonom

Beskrivning av ärendet

Det finns en gemensam finanspolicy för kommunen och dess helägda bolag beslutad av kommunfullmäktige den 17 juni 2014. Denna anger regler kring finansiering och kapitalförvaltning. I ägardirektiven för Tyresö Bostäder AB finns också ett avsnitt som omfattar finansiering och kapitalförvaltning.

För att renodla de två styrdokument, föreslår kommunstyrelseförvaltningen att ägardirektiven för Tyresö bostäder AB vad gäller finansiering och kapitalförvaltning, anger att bolaget ska följa finanspolicyn för kommunen och dess helägda bolag. Att som hittills ange särskilda regler för finansiering och kapitalförvaltning i ägardirektiven, riskerar att direktiven står i konflikt med reglerna i finanspolicyn och att båda styrdokument behövs uppdateras vid behov av revidering inom området.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår även ett tillägg i ägardirektivet vad gäller finansiering och kapitalförvaltning, att lån endast får upptas mot kommunal borgen, och inte genom inteckning i bolaget. Detta för att det gynnar kommunkoncernen som helhet.

Förslag till ändring av ägardirektiv för Tyresö bostäder AB

Innehållet under avsnitt 3 ”Finansiering och kapitalförvaltning” stryks i sin helhet och ersätts med texten: Bolaget ska följa den av kommunfullmäktige beslutad ”finanspolicy för Tyresö kommun och dess helägda företag”.

Dessutom föreslås tillägget: ”Lån får endast tas upp mot kommunal borgen. Lån får inte tas upp genom inteckning i bolaget”.

Ägardirektiv för Tyresö Bostäder AB

Styrelsen och verkställande ledning för Tyresö Bostäder AB har - utöver vad som framgår av gällande lag, bolagsordning och beslut av kommunen/ägaren som meddelas i enskilda ärenden – att iaktta följande riktlinjer i ledningen av bolaget:

1. BOLAGETS ÄNDAMÅL

Tyresö Bostäder AB ska aktivt engageras i arbetet med att uppnå Tyresö kommuns vision för 2030.

Bolaget ska vara ett välskött och långsiktigt agerande bostadsserviceföretag inom Tyresö kommun.

Bolagets huvudinriktning

- På affärsmässiga grunder ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden inom Tyresö kommun.
- Bolaget ska verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområdena samt ge förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.
- Bolaget ska handha bostadsförmedling inom kommunen.

Bolaget ska förutom vad som anges ovan även uppmärksamma bostadsförsörjningen för följande tre grupper

- ungdomar som söker sitt första egna boende
- äldre som efterfrågar anpassade boenden och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet.
- personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden. I detta ligger bland annat att hantera förturer i bostadskön enligt närmare överenskommelse med kommunens socialförvaltning.

Hur bolaget avser arbeta för att nå de angivna syftena redovisas till kommunen i en treårig bolagsplan. Planen ska utgå från de mål med mera som beslutats i kommunens treåriga kommunplan och beskriva hur bolaget avser arbeta för att uppfylla målen.

Väsentligare nyförvärv, nybyggnation eller försäljning av fastigheter ska godkännas av kommunen.

2. EKONOMISKT MÅL

Bolaget ska drivas så att en förräntning - före skatt men exklusive eventuella realisationsvinster eller -förluster - uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta¹ till dess att en soliditet om 15 procent har uppnåtts. Därefter bedrivs verksamheten så att lägst den soliditetsnivån upprätthålls.

Till kommunen ska bolaget årligen lämna en utdelning på aktiekapitalet (15 miljoner kronor) som med en procentenhet överstiger den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår. Utdelningen får inte överstiga det resultat som uppnåtts.

¹ Den av Sveriges Kommuner och Landsting rekommenderade internränta som Tyresö kommun tillämpar avses återspegla den genomsnittliga finansieringskostnaden för kommunala investeringar. Internräntan fastställs för ett budgetår i taget.

3. FINANSIERING OCH KAPITALFÖRVALTNING

Bolaget ska följa den av kommunfullmäktige beslutad "finanspolicy för Tyresö kommun och dess helägda företag".

Lån får endast tas upp mot kommunal borgen. Lån får inte tas upp genom inteckning i bolaget.

Bolagets upplåning ska bedrivas med inriktningen att ge en långsiktigt betryggande finansiering till så låg kostnad som möjligt utan stort risktagande. För att begränsa refinansieringsrisken får inte mer än 30 procent av lånestocken förfalla under en 12-månadersperiod. För att begränsa ränterisken får högst 50 procent av lånen ha ränteförfall inom den närmaste 12-månadersperioden. Övriga ränteförfall bör vara spridda över åtminstone en treårsperiod.

För att kommunens och bolagets sammantagna finansieringskostnad ska bli så låg som möjligt tecknar kommunen borgen för bolagets lån.

Bolagets likvida medel ska placeras på ett betryggande sätt, genom inlåning i bank eller i räntebärande papper som ges ut av svenska staten.

Lån i utländsk valuta, som inte omedelbart säkras i svenska kronor, får inte tas upp.

Den närmare regleringen av finansiering och kapitalförvaltning ska ske genom en av bolagets styrelse beslutad finanspolicy som redovisas till kommunen.

4. RAPPORTERING TILL ÄGAREN M M

Bolaget ska, förutom årsredovisning, till kommunen

- under verksamhetsåret avge periodrapporter som förutom resultaträkning för perioden omfattar en resultatprognos för året. Av rapporterna skall vidare aktuellt uthyrningsläge, aktuell lånestock och viktigare händelser redovisas. Rapporteringen samordnas tidsmässigt med vad som gäller för kommunens egen verksamhet,
- minst en gång per år redovisa en långtidsbedömning över bolagets ekonomi,
- minst en gång per år redovisa hur arbetet enligt den under punkt 1 angivna bolagsplanen fortskrider samt
- löpande inge styrelseprotokoll.

Vid ordinarie årsstämma ska allmänheten beredas möjlighet att som åhörare följa stämman. Plats och tidpunkt för bolagsstämma skall på lämpligt sätt tillkännages i god tid före stämman.

5. MILJÖ

Bolaget ska arbeta för hållbarhet i fastighetsbeståndet, bland annat med minskad energianvändning och ökad användning av förnybara energikällor.

6. ÖVRIGT

Bolaget ska medverka till att samordna sin och kommunens administrativa verksamhet och utnyttja gemensamma system (t ex telefonväxel, ekonomisystem och PA-system) när det är kostnadseffektivt.

I sin inköps- och upphandlingsverksamhet ska bolaget så långt möjligt tillämpa kommunens inköbspolicy och medverka i "koncernens" inköpssamordning.

Bolaget ska i tillämpliga delar följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m.

Styrelsen ska samråda med kommunen i frågor rörande anställning eller avveckling av VD för bolaget liksom i frågor rörande VD:s lön och övriga anställningsvillkor.

Bolagets VD ingår i kommundirektörens ledningsgrupp.

Reviderad av kommunfullmäktige 2017-

PM avseende avsteg från ägardirektiv avseende räntebindning

Bakgrund

Tyresö Bostäder har sedan mitten på 90-talet jobbat strukturerat och aktivt med ränteriskhantering inom finansfunktionen. Ett led i detta är att löpande utvärdera strategin för räntebindningen. Syftet är att vid behov anpassa räntebindningen efter förändringar i marknaden och Tyresö Bostäders verksamhet.

Resultatet är att Tyresö Bostäder historiskt har haft en lägre räntekostnad till en rimlig risknivå som bolaget varit bekväm med. Eftersom ränteriskhanteringen och finansnettot i mycket stor utsträckning påverkar bolags resultat och finansiella styrka tas beslut om dessa frågor ytterst av styrelsen i Tyresö Bostäder.

Kommunens ägardirektiv

Ägardirektiven stipulerar att Tyresö Bostäder ej får överstiga 50 procent i andel rörlig (räntebindning inom 12 mån) räntebindning.

Tyresö Bostäders räntebindningsstrategi

Tyresö Bostäder har fram till nyligen haft en räntebindningsstrategi som stipulerar 40 procent andel rörlig räntebindning. Riktnivån på 40 procent omgärdas dock av riskmandat om 10 procentenheter upp och ned, vilket innebär att bolaget kan gå upp till 50 procent samt ned till 30 procent.

Anledningen till att riskmandaten finns är för att skapa en flexibilitet i hantering och administration samt att för ledningen kunna dra nytta av marknadsläget för att förkorta eller förlänga räntebindningen ytterligare. Under den senaste perioden har man exempelvis legat över 40 procent för att åtnjuta dagens extrem låga räntor i större utsträckning.

Kommande strategi

Tyresö Bostäders styrelse fattade nyligen beslut om att ändra räntebindningsstrategin och öka upp den rörliga andelen till 50 procent. För att samtidigt ta till vara på de låga ränteförväntningarna på lång sikt och även skydda framtida flöden har man beslutat om att komplettera räntebindningsstrategin med räntetak med 5 års löptid på 1,5 procent om 600 MSEK.

Räntetaket skyddar den rörliga andelen vid 3M Stibor-nivåer över 1,5 procent, dvs. om räntetaket slår i kommer den rörliga andelen att minska till åtminstone 20 procent. Bolaget är dock medvetet om att det kan bli så att räntetaket aldrig slår i, vilket inte är något problem för bolaget då försäkringspremien är låg och räntenivåer under 1,5 procent inte är problematiskt för bolaget.



Tyresö Bostäder AB

Tyresö Bostäder AB, Box 235, 135 27 Tyresö Besök: Studiovägen 10

Telefon: 08-682 61 00 Fax: 08-712 38 56 E-post: info@tyresobostader.se

Organisationsnr: 556482-8787 Bankgiro: 461-0374 www.tyresobostader.se

Den nya strategin stipulerar en rörlig andel om 50 procent, tillsammans med riskmandat om 10 procentenheter upp respektive ned. Det ger Tyresö Bostäder möjlighet att variera den rörliga andelen mellan 40 procent och 60 procent. Det övre riskmandatet strider därmed mot ägardirektivet på maximalt 50 procent rörlig andel.

Anledningen till att bolaget vill ha möjlighet att gå över 50 procent och upp mot 60 procent andel rörlig räntebindning är för att vid behov kunna öka den rörliga andelen ytterligare i syfte att åtnjuta ännu lägre räntekostnader. Det kan exempelvis vara nödvändigt i en miljö där inflationen fortsatt är extremt låg vilket påverkar intäkterna då det kommer vara svårt att öka hyrorna i samma utsträckning som tidigare.

Alternativ

- A) Kommunen godkänner Tyresö Bostäder att avvika från ägardirektivet med argumentet att Tyresö Bostäder gjort en väl bearbetad analys över sin verksamhet och ränteriskexponering samt att den rörliga andelen har ett extra skydd i form av räntetak vid nivåer över 1,5 procent på 3M Stibor. Vid den nivån minskar den rörliga risken avsevärt.
- B) Tyresö Bostäder får anpassa strategin och riskmandaten efter ägardirektiven, oaktat vad som är optimalt för bolaget.

Tyresö 2016-11-22



Maria Öberg
VD

§ 18 Finanspolicy, bilaga

Efter genomfört strategitest som tagits fram av bolagets finansrådgivare Carl-Ludwig Wennergren, JLL föreslås en förändrad räntebindningsstrategi.

Förändringen kan genomföras fullt ut först efter att ägaren ger tillstånd till avsteg från ägardirektivet. Avsteget skulle innebära att bolaget får utöka andelen lån med ränteförfall inom den närmaste 12-månadersperioden till max 60 %.

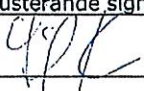
Styrelsen beslutade att ändra den nuvarande räntebindningsstrategin så att låneportföljen omfattar 50 % till rörlig ränta och resterande 50 % till fast ränta som fördelas med 20 % med bindningstid inom ett till två år, 20 % med bindningstid inom två till tre år samt 10 % med bindningstid mellan tre till fyra år.

Tillåten avvikelse inom löptidsintervall med +/- 10 %, förutsatt att ägaren medger avsteg från sitt ägardirektiv enligt förslaget.

Vidare beslutas att inhandla ett räntetak om 600 miljoner kronor på fem år till en fastställd taksränta på STIBOR 1,5 %

Finanspolicyn i övrigt är oförändrad sedan föregående beslut.

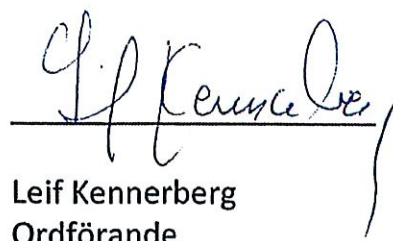
Styrelsen beslutade att fastställa finanspolicyn i sin helhet.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Finanspolicy

Tyresö Bostäder AB

Fastställd 2016-10-26



Leif Kennerberg
Ordförande



Maria Öberg
VD



Tyresö Bostäder AB – Finanspolicy

1	INLEDNING.....	1
1.1	SYFTE	1
1.2	MÅLSÄTTNING.....	1
1.3	KAPITALFÖRSÖRJNING OCH KAPITALSTRUKTUR.....	1
1.4	UPPDATERING AV FINANSPOLICYN.....	1
2	ANSVARSFÖRDELNING OCH ADMINISTRATIVA REGLER	1
2.1	STYRELSENS ANSVAR	1
2.2	VDS ANSVAR	2
2.3	FINANSFUNKTIONENS ANSVAR.....	2
2.4	INTERN KONTROLL	2
2.5	RAPPORTERING	2
3	LÅNEFINANSIERING.....	2
3.1	MÅLSÄTTNING LÅNEFINANSIERING	2
3.2	RIKTLINJER	3
3.3	SÄKERHETER.....	3
4	RISKHANTERING.....	4
4.1	MÅLSÄTTNING OCH PRINCIPER	4
4.2	RÄNTEBINDNINGSSTRATEGI	4
4.3	RISKRAMAR.....	4
5	LIKVIDITETSHANTERING.....	5
5.1	MÅLSÄTTNING	5
5.2	LIKVIDITETSPLANERING	5
5.3	LIKVIDITETSRESERV OCH KREDITLÖFTEN	5
5.4	TILLÅTNA INSTRUMENT OCH MOTPARTER	5
6	INFORMATIONSSYSTEM.....	6
6.1	LÄNERESKONTRA	6
6.2	FINANSMARKNAD	6
6.3	BESLUTSSTÖD	6
BILAGOR		
	<i>Riskmandat och måltal</i>	<i>Bilaga (1)</i>
	<i>Motparter och riskbelopp</i>	<i>Bilaga (2)</i>
	<i>Administrativa regler</i>	<i>Bilaga (3)</i>
	<i>Rapportering</i>	<i>Bilaga (4)</i>
	<i>Ordlista</i>	<i>Bilaga (5)</i>



1 Inledning

1.1 Syfte

- Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Tyresö Bostäder AB skall bedrivas
- Finanspolicyn fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Tyresö Bostäder får ta. Vidare fastställs ansvarsfördelning och administrativa regler
- Finanspolicyn skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen
- Avsteg från denna finanspolicy kräver godkännande av styrelsen.

1.2 Målsättning

Den övergripande målsättningen för finansförvaltningen inom Tyresö Bostäder är att:

- säkerställa företagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning
- anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar

1.3 Kapitalförsörjning och kapitalstruktur

Finansfunktionen skall stödja Tyresö Bostäders förvaltnings- och investeringsverksamhet med kort- och långfristig finansiering till en kostnads- och risknivå som långsiktigt och på bästa sätt främjar ägarens mål för verksamheten.

Tyresö Bostäder skall långsiktigt eftersträva en sådan kapitalstruktur att bolaget:

- har en stark betalningsförmåga på kort och lång sikt
- upplevs av omgivningen som ett finansiellt starkt företag

Dessa övergripande mål skall balanseras mot kommunens krav på avkastning på eget kapital.

Ett övergripande långsiktigt mål för avkastning på eget kapital är fastställt av styrelsen och används som ett övergripande styrmedel för balansräkningens struktur, belåningsgrad och investeringar. Detta måltal är specificerat i bilaga 1.

1.4 Uppdatering av finanspolicyn

Denna finanspolicy skall årligen fastställas av styrelsen. Utöver detta skall finansfunktionen löpande pröva om förutsättningar i företaget eller omvärlden förändras på ett sätt som motiverar ändringar av finanspolicyns riktlinjer främst i fråga om räntebindningsstrategi och riskmandat.

2 Ansvarsfördelning och Administrativa regler

2.1 Styrelsens ansvar

Styrelsens ansvar är:

- Att minst årligen fastställa finanspolicyn med tillhörande normportfölj och riskramar
- Att genom finansrapporter fortlöpande följa finansverksamheten



2.2 VD:s ansvar

VD:s ansvar är:

- Att se till att de i finanspolicyen fastställda instruktionerna följs, samt att löpande kontrollera och utvärdera det finansiella resultatet i förhållande till normportfölj och riskramar samt initiera förändringar i finanspolicyen inför styrelsen
- Att se till att systemstöd och kompetens finns så att denna finanspolicy kan följa

2.3 Finansfunktionens ansvar

Finansfunktionen ansvarar för:

- Att se till att Tyresö Bostäders finansiella transaktioner och avtal sker inom ramen för denna finanspolicy
- Att initiera och utarbeta förslag till uppdatering av denna finanspolicy
- Att företräda företaget gentemot banker och andra finansinstitut
- Att regelbundet sammanställa finansrapporter till styrelse och VD
- Att löpande bevaka de finansiella marknaderna
- Att identifiera och hantera finansiella risker

2.4 Intern kontroll

För att minska administrativa risker vid transaktioner gällande upplåning, räntebindning, placering och derivataffärer skall ett internt beslutsunderlag innehållande samtliga överenskomna villkor upprättas. Underlaget skall undertecknas av den behöriga person som genomförde affären. Ytterligare en behörig person ska underteckna detta beslutsunderlag direkt efter att affären gjorts. Denne skall kontrollera att gjord affär följer de riktlinjer som finanspolicyen föreskriver. Beslutsunderlaget skall sedan arkiveras. Förteckning över behöriga personer och fullmakter finns i bilaga 3.

De affärshandlingar som upprättas eller erhålles och skickas till motpart skall undertecknas av två behöriga personer.

Vad gäller ovan nämnda transaktioner skall fullmakter och atteststrätter vara upprättade samt kontinuerligt vid behov uppdateras. Dessa fullmakter skall registreras och arkiveras av redovisningsfunktionen samt distribueras till aktuella parter med behov av dessa.

Samtliga kvitton och andra externa handlingar från affärsmotparter skall adresseras direkt till redovisningsfunktionen. Redovisningsfunktionen skall tillsammans med de behöriga personer som undertecknade beslutsunderlaget se till att de inregistrerade uppgifterna i finans- och redovisningssystemet överensstämmer med beslutsunderlaget och erhållna kvitton. En löpande avstämning av finanssystem och redovisningen skall ske.

2.5 Rapportering

Finansrapporter skall produceras med syfte att dels utgöra underlag för planering och beslut, dels att vara ett styr- och kontrollmedel över hur väl finansfunktionen följer finanspolicyen. Finansrapportens innehåll och rapporteringsfrekvens beskrivs i bilaga 4.

3 Lånefinansiering

3.1 Målsättning lånefinansiering

Tyresö Bostäder skall vara en så attraktiv låntagare och ha en sådan framförhållning att man alltid kan erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och säkerheter.



Tyresö Bostäder AB – Finanspolicy

Låneverksamheten skall utformas för att möta Tyresö Bostäders samlade finansieringsbehov. Varje lånebeslut skall fattas med hänsyn till både Tyresö Bostäders aktuella behov av lånefinansiering och de nedan beskrivna målsättningarna för låneverksamheten.

Strukturen på Tyresö Bostäders låneportfölj skall uppfylla följande övergripande mål:

- Låg refinansieringsrisk
- Hög flexibilitet med avseende på räntebindning och säkerheter
- Enkel administration

3.2 Riktlinjer

Följande riktlinjer skall långsiktigt följas:

- Tre till fyra huvudleverantörer av finansiering
- Ingen enskild långivare med mer än 50 % av den totala lånevolymen
- Högst 30 % av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling ett enskilt år
- Refinansieringsrisken skall begränsas så att inte likviditetsproblem uppstår. Tyresö Bostäder skall alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar
- Eftersträva låneavtal som ger möjlighet till ändring av räntebindning före ordinarie räntejusteringstidpunkt till självkostnadspris
- I avtal som förutsätter eller ger möjlighet till räntejustering eller förändrad räntebindning under avtalstiden bör en "riskfri" basränta eftersträvas, dvs en basränta som inte är beroende av långivarens upplåningskostnad (t.ex. stibor)
- Nya låneavtal bör ej vara mindre än 30 Mkr
- Vid upplåning där lånetiden överstiger ett år och lånebeloppet 30 Mkr skall minst tre långivare tillfrågas innan avslut sker (gäller ej ramavtal).

3.3 Säkerheter

3.3.1 Principer för säkerhetsutnyttjande

Tyresö Bostäder skall sträva efter att utnyttja säkerheterna effektivt, vilket förutsätter hög flexibilitet i låneavtalen och undvikande av inlåsning av säkerheter. Tyresö Bostäder skall också aktivt i upplåning söka en optimal kombination av belåningsgrad, pris och flexibilitet.

3.3.2 Borgen

Så länge som borgensramen hos Tyresö kommun inte är fullt utnyttjad och lägre finansieringskostnad erhålls med borgen som säkerhet bör i första hand kommunal borgen utnyttjas som säkerhet.

3.3.3 Pantbrev

Pantsättning av fastigheter skall om möjligt ske med högst en långivare per fastighet och med samma lånekonverteringsdag för olika lån med pantbrev i en och samma fastighet. Antalet pantbrev bör långsiktigt reduceras så att endast ett pantbrev finns uttaget per fastighet. Generell pantsättning bör undvikas.

På lång sikt bör pantsättning endast i undantagsfall ske per enskild fastighet. Den långsiktiga målsättningen bör vara att pantsättning i normalfallet bör ske genom portföljpantsättning, dvs ett antal fastigheter pantsätts tillsammans som säkerhet för ett låneavtal. Vid portföljpantsättning bör det finnas:

- möjlighet till utbyte av pantbrev inom avtalet
- möjlighet att frigöra överhypotek



- möjlighet att utnyttja uttagna pantbrev på för låntagaren effektivast sätt, dvs undvika att långgivaren genom amortering eller värdestegring väsentligt reducerar sin belåningsgrad i de intecknade fastigheterna.

4 Riskhantering

4.1 Målsättning och principer

Riskhanteringsens målsättning är dels att eliminera sådana risker som hotar Tyresö Bostäders betalningsförmåga på kort och lång sikt, dels att skapa handlingsutrymme för finansfunktionen att arbeta aktivt med räntepositioner inom givna riskramar.

Riskramar och riskhantering för finansfunktionen skall ta hänsyn till företagets samlade risker och riskutrymme. Vid mätning och styrning av ränterisk skall hänsyn till derivat och placeringar tas, dvs. det är företagets nettopositioner som skall mätas och styras.

4.2 Räntebindningsstrategi

4.2.1 Normportfölj

Räntebindningsstrategin skall uttryckas i en normportfölj i form av den förfallostruktur avseende räntebindning, uttryckt per löptidsintervall som beskriver den strategi som bäst passar företagets verksamhet och önskad risknivå enligt styrelsens beslut. Handlingsfriheten för finansfunktionen avseende den verkliga portföljen i förhållande till normportföljen skall anges genom en maximal avvikelse från normportföljens förfallostruktur.

Den av styrelsen beslutade normportföljen och intervall för maximal avvikelse samt ränteriskmandatet beskrivs i bilaga 1.

Finansfunktionen ansvarar för att löpande pröva normportföljens utseende och vid behov skall VD föreslå styrelsen ändringar i normportföljen.

Normportföljens utseende skall vara en avvägning av kort räntebindning för att långsiktigt sänka räntekostnaden och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnader. Denna avvägning bestäms av räntemarknadens utseende och företagets förmåga att klara negativa scenarier samt av styrelsens risksyn.

4.3 Riskramar

4.3.1 Ränteriskmandat

Finansfunktionen skall årligen ta fram förslag till ränteriskmandat som fastställs av styrelsen. Ränteriskmandatet anger hur mycket verklig portfölj maximalt får avvika från normportföljen. Om riskmandatet överskrids är det finansfunktionens ansvar att utan onödigt dröjsmål återställa låneportföljens räntebindningsstruktur inom ränteriskramarna. Ränteriskmandatet beskrivs i bilaga 1.

4.3.2 Motpartsrisk

Tyresö Bostäder skall sträva efter att sprida motpartsrisker. Tyresö Bostäder får göra derivataffärer med de motparter och de riskbelopp som specificeras i bilaga 2.



4.3.3 Valutarisk

Lån i utländsk valuta får tas upp endast under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken elimineras.

4.3.4 Derivat

Endast sådana derivatinstrument eller kombinationer av instrument där finansfunktionen har god insikt om instrumentens funktion, prissättning och risker får användas. Användandet av derivatinstrument förutsätter också administrativa system som kan hantera dessa affärer.

Ränteterminer, ränteoptioner och ränteswappar får användas så länge ränteriskramarna inte överskrids.

Valutaderivat får endast användas för att säkra utlandslån.

5 Likviditetshantering

5.1 Målsättning

Tyresö Bostäder skall i sin likviditetshantering inte bedriva spekulativ affärsverksamhet.

Tyresö Bostäder skall i sin likviditetshantering sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Överskottslikviditet skall i första hand användas för att lösa räntebärande lån, dock med beaktande av skrivningen om likviditetsreserv. Tyresö Bostäder skall eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetshantering.

5.2 Likviditetsplanering

För att identifiera betalningsflöden skall prognoser över nettokassaflödet göras löpande månadsvis med en till två månaders framförhållning.

5.3 Likviditetsreserv och kreditlöften

Ett långsiktigt mål för likviditetens storlek skall fastställas av styrelsen. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet, t.ex. vid ökad beredskap för större affärer.

5.4 Tillåtna instrument och motparter

Den totala limiten på Tyresö Bostäders placeringar är en avvägning mellan kravet på likviditetsreserv och målsättningen att använda överlikviditet för lösen av lån. Tyresö Bostäder får placera likvida medel i följande former:

- Inlåning i bank
- Köp av räntebärande värdepapper som specificeras i bilaga 2
- Aktier och derivatinstrument är inte tillåtna i medelsförvaltningen utan särskilt beslut i styrelsen

Den genomsnittliga återstående löptiden på placeringsportföljen skall vara högst ett år. Placeringar får endast ske i värdepapper med likviddag senast 3 bankdagar efter affärsdag. Om externa förvaltningsavtal upprättas måste förvaltaren garantera att finanspolicyns regler kommer att följas.



6 Informationssystem

6.1 Lånereskontra

Tyresö Bostäder skall ha en lånereskontra som kan hantera finansportföljen på ett tillfredställande sätt.

6.2 Finansmarknad

Tyresö Bostäder skall själva eller genom samarbetspartners ha tillgång till marknadsbevakningssystem som gör det möjligt för finansfunktionen att följa rörelser i den svenska kapitalmarknaden.

6.3 Beslutsstöd

Tyresö Bostäder skall själva eller genom samarbetspartners ha tillgång till modeller för analys och beslutsstöd som möjliggör att denna finanspolicy kan följas.



Bilaga 1

Riskmandat och måltal

Normportfölj

Den av styrelsen fastställda normportföljen och maximalt tillåtna avvikelser från denna uttryckt i procentenheter följer nedan.

Andel av den totala låneportföljen med räntebindningsförfall inom följande löptidsintervall:

År	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-
Andel förfall	50 %	20 %	20 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Tillåten avvikelse inom löptidsintervall:

År	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-
Maximal andel	60 %	27,5 %	27,5 %	15 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Minimal andel	40 %	12,5 %	12,5 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Tyresö Bostäder skall löpande kontrollera och rapportera låneportföljens avvikelse från normportföljen med avseende på förfallostruktur.

Ett räntetak på 600 mkr införs med takgräns STIBOR max 1,5 %.

Ränteriskmandat

Riskmandatet specificeras som maximal tillåten procentuell avvikelse av låneskuld per löptidsintervall, vilket går att utläsa ovan under rubriken normportfölj, samt av en maximal avvikelse i summan av räntekostnad och marknadsvärde mellan normportföljen och låneportföljen

1. Avvikelsen i summan av räntekostnad och marknadsvärde mellan normportföljen och låneportföljen får högst vara 10 Mkr.

Om finansfunktionen överskrider det av styrelsen fastställda ränteriskmandatet måste finansfunktionen utan onödigt dröjsmål återställa låneportföljen inom riskmandatet.

Måltal kapitalstruktur

Styrelsen har fastställt följande långsiktiga måltal för kapitalstrukturen:

Avkastning eget kapital - Kommunens vid vart år gällande internränta jämte 0,5 %.

Bilaga 2

Motparter och riskbelopp

Godkända motparter vid placeringar i värdepapper, total limit 1 300 Mkr:

Emittent	Max löptid	Beloppsgräns per kategori	Beloppsgräns per emittent
Svenska staten	1 år	Obegränsad inom total limit	Obegränsad inom total limit

Godkända motparter vid derivataffärer, total limit 1 300 Mkr:

Motpart	Max löptid	Beloppsgräns per kategori	Beloppsgräns per motpart
Nordisk bank med rating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's)	10 år	Obegränsad inom total limit	500 Mkr
Motpart med rating om minst AA- (S&P) eller Aa 3 (Moody's)	10 år	Obegränsad inom total limit	500 Mkr





Datum 2017-02-23
Tid 09:00-11:00
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2017-02-24

Paragrafer 15 - 31

Sekreterare

Hillevi Elvhage

Ordförande

Fredrik Saweståhl

Justerande

Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet
Sammanträdesdatum 2017-02-23
Datum då anslaget sätts upp 2017-02-27
Datum då anslaget tas ned 2017-03-21
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift

Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

am PB



Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Ulrica Riis-Pedersen (C), från och med § 17 kl. 09.10
 Helen Dwyer (C), tjänstgörande ersättare för Ulrica Riis-Pedersen (C) § 15-16
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Andreas Jonsson (M)
 Anna Steele (L)
 Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 30
 Ingrid Bardh, tf ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 30
 Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen
 Catarina Stavenberg, seniorkonsult, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 20
 Eva Liliequist, biträdande HR-chef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 16
 Jan Nilsson, chef fastighetsenheten, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 20
 Inger Carlsson, handläggare, kommunstyrelseförvaltningen, från och med § 17
 Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 30
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
 Anders Linder, ekonom, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 24
 Helene Bergström, flyktingstrateg, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 17
 Bernt Eklund, projektsamordnare, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 20
 Per Leckström, fastighetsstrateg, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 20

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande



Frånvarande

Karin Ljung (S)

Inger Gemicioglu (V)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------



Datum 2017-03-13
Tid 18:30–19:35
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justerings plats och tid Kommunkansliet 2017-03-20

Paragrafer 34 – 35 och 37 – 59

Sekreterare

Hillevi Elvhage

Ordförande

Fredrik Saweståhl

Justerande

Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2017-03-13
Datum då anslaget sätts upp 2017-03-21
Datum då anslaget tas ned 2017-04-12
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift

Hillevi Elvhage

am

Utdragsbestyrkande



Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Anna Steele (L), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (L)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Carl Johan Karlson (S)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Anders Wickberg (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
 Annika Henningsson (M)
 Mats Larsson (L)
 Helen Dwyer (C)
 Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)
 Peter Bylund (MP)
 Marie Axelsson Ahl (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Ingrid Bardh, tf ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen, sekreterare under §§ 37-59
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen
 Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen
 Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S
Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
Linda Wikman, brottsförebyggande strateg, kommunstyrelseförvaltningen, § 34
Anders Linder, controller, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
Lotta Stjernfeldt (M)
Lennart Jönsson (S)
Karin Ljung (S)
Inger Gemicioglu (V)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------