

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 extremlåga 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.

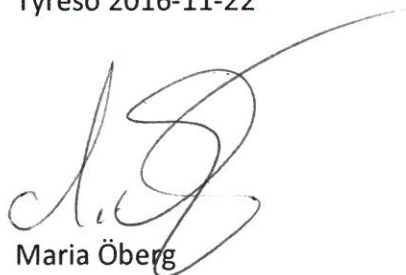
Den nya strategin stipulerar en rörlig andel om 50 procent, tillsammans med riskmandat om 10 procentenheter upp respektive ned. Det ger Tyresö Bostäder möjlighet att variera den rörliga andelen mellan 40 procent och 60 procent. Det övre riskmandatet strider därmed mot ägardirektivet på maximalt 50 procent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