

§ 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 %.

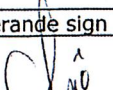
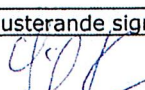

Styrelsen beslutade att ändra den nuvarande räntebindningsstrategin så att låneportföljen omfattar 50 % till rörlig ränta och resterande 50 % till fast ränta som fördelas med 20 % med bindningstid inom ett till två år, 20 % med bindningstid inom två till tre år samt 10 % med bindningstid mellan tre till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

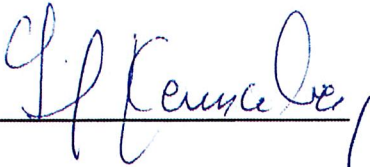
Styrelsen beslutade att fastställa finanspolicyn i sin helhet.

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	RÄNTEBINDINGSSTRATEGI	4
4.3	RISKAMAR	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	LÅNERESKONTRA	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 attesträtter 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.

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 långgivare 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 långgivarens 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 långgivare 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 långgivare 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 måttal

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.

Måttal kapitalstruktur

Styrelsen har fastställt följande långsiktiga måttal 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 (Moodys)	10 år	Obegränsad inom total limit	500 Mkr
Motpart med rating om minst AA- (S&P) eller Aa 3 (Moodys)	10 år	Obegränsad inom total limit	500 Mkr

