



# Finanspolicy

## HSB Brf Vingen i Skarpnäck



# 1. Inledning

HSB Bostadsrättsförening Vingen har datum 2009-10-13 fastställt denna finanspolicy för att reglera föreningens finansiella verksamhet. Policyn gäller tills styrelsen beslutar om ändring. Finanspolicyn ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, dvs. förvaltning av likviditet, kredithantering/lånehantering och sammanhängande riskhantering för HSB brf Vingen.

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

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

## Mål

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

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vingen 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.

# 2. Ansvar

Styrelsens ansvar:

- Har det övergripande ansvaret för alla finansiella risker inom HSB brf Vingen.
- Är ansvarig för att ha riktlinjer för finansiell riskhantering beskrivna i en finanspolicy.
- Beslutar angående avvikelser från policyn.
- 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.
- Utarbetar en långsiktig underhållsplan på 20 - 30 år för att möjliggöra en god långsiktig ekonomisk planering.

### 3. Likviditetspolicy

Medel i föreningen ska placeras med spridning av risker till betryggande säkerhet samt ge en långsiktigt god avkastning.

#### Placering av likviditet

Föreningen har transaktionskonto (avistamedel) i HSB Stockholm.

Beräknad överskottslikviditet kan placeras separat på en maximal 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, s.k. räntearbitrage, får inte förekomma. Däremot kan t.ex. 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 att:

- den ska ske till lägsta möjliga kostnad
- amorteringsvillkor är anpassade till bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet
- förhandling om kreditgivarens uttag av kostnader sker
- konkurrensutsättning av kreditgivaren görs vid varje omsättning
- betryggande säkerhet beaktas - utan spekulativa inslag

Lånefinansiering får ske enligt nedan:

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

## 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 t.ex. 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.

### 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.

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

Ränteförfall	Min %	Max %
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 - 9	0	20
9 - 10	0	20
10 - 15	0	20

### Valutarisk

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

## Likviditetsrisk

En god betalningsberedskap ska upprätthållas, dvs föreningen ska ha tillgång till likvida medel vid både förutsedda och 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 bra planering, kontrakterade krediter och lånelöften.

För att tillförsäkra omsättningsbarheten ska de tillgångar som är placerade i likvida instrument vid var tidpunkt kunna 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, t. ex. 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

## Derivatinstrument

För alla derivatinstrument gäller att de endast får användas under förutsättning att det finns ett underliggande behov eller en position (kredit och/eller ränta) och då endast för att minska och sprida riskerna inom givna mandat.

Nedanstående finansiella instrument får användas:

### 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. Rapportering

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

# Bilaga och ordlista

Bilaga, definitioner

## **Likviditetsrisk/ Kapitalförsörjning**

Likviditetsrisk avser risken att HSB Vingen genom brist på likvida medel inte kan fullfölja sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt ökad kostnad.

Likviditet definieras som kontanta medel, värdepapper samt outnyttjade bekräftade krediter med återstående löptid på åtminstone tre månader. Likviditeten måste vara tillgänglig senast inom 3 dagar.

## **Placeringsrisk**

Placeringsrisk avser risken att finansiella instrument inte omedelbart kan omsättas i likvida medel utan att förlora i värde.

## **Kreditrisk/ kredithantering**

Kreditrisk avser risken för att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot HSB Vingen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs.

## **Finansieringsrisk**

Finansieringsrisk innebär att HSB Vingen vid finansieringsförfall inte lyckas åter-finansiera förfallet eller bara lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. Genom att använda ett fåtal finansieringskällor eller genom att ha stora finansieringsförfall på kort tid ökar finansieringsrisken.

## **Swap**

På svenska ”byte”. Byte av ränteflöden, valutaflöden eller en kombination. HSB Stockholm kan använda ränteswapar för att förändra räntebindningstiden och därmed ränterisken.

## **Cap**

På svenska ”tak”. Används för att maximera räntekostnaden på 3-månaders lån över en på förhand bestämd tidsperiod. Jfr försäkringar.

## **Floor**

På svenska ”golv”. Används för att säkerställa en minsta avkastning på 3-månaders placeringar över en på förhand bestämd tidsperiod.

## **Ränta**

Ränta är allmänt priset på lån av pengar. Ränta betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar. När någon lånar ut pengar till en bank eller liknande genom att sätta in dem på ett konto erhåller man inlåningsränta från banken. När någon lånar pengar av banken får denne istället betala låneränta. Räntevillkoren inklusive villkoren för hur räntan ändras, bestäms i förväg. Räntesatsen är räntans förhållande till lånat belopp och tid. Den anges oftast som ett procentbelopp per betalningsperiod eller per år.

## **Rörlig ränta**

Innebär att räntesatsen på ett lån styrs av marknadsräntan eller något index, till exempel STIBOR eller LIBOR. Räntan kommer därför att röra sig upp och ned i takt med detta.

## **Fast ränta**

Är motsatsen till rörlig ränta, Vid fast ränta vet låntagaren att räntan är bestämd under en viss tid, till exempel två eller fem år och till vilken räntesats