

Finanspolicy

HSB brf Fjädersn, Nacka

1. Inledning

HSB Bostadsrättsförening Fjädersn har datum 2013-05-20 fastställt denna finanspolicy för att reglera föreningens finansiella verksamhet. Policyn gäller tills stämman beslutar om ändring. Finanspolicyn ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, dvs. förvaltning av likviditet, kredithantering/lånehantering och sammanhängande riskhantering för HSB brf Fjädersn.

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 Fjädersn. 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.

Mål

Föreningens firma och ändamål är enligt § 1 föreningens stadgar följande:

”Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Fjädersn 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.”

Ansvar

Brf Fjädersns styrelse:

- Har det övergripande ansvaret för alla finansiella risker inom HSB brf Fjädersn.
- Är ansvarig för att ha riktlinjer för finansiell riskhantering beskrivna i en finanspolicy.
- Beslutar angående avvikelser från policyn, som dock ska fastställas av påföljande årsstämma.
- 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.

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 mindre lån där så är möjligt och vid lämpligt omsättningstillfälle slås ihop till större belopp.

Vid upplåning gäller följande:

- upplåning ska ske till lägsta möjliga kostnad;
- erhållna amorteringsvillkor ska vara anpassade till bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet;
- föregås av förhandling om kreditgivarens uttag av kostnader;
- kreditgivaren konkurrensutsätts vid varje omsättning;
- upplåning sker med betryggande säkerhet och 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.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk innebär att det i vissa situationer kan vara svårt att till fördelaktiga villkor placera om stora lånevolymmer. 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 20 procent av portföljen förfaller inom samma år.

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.

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

Föreningens låneportfölj bör kännetecknas av en avvägning mellan rörliga och bundna räntenivåer, med hänsyn taget till rådande ränteläge och övriga ekonomiska omständigheter och där föreningen avsätter buffertmedel för att hantera eventuella ränteförändringar. 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.

Valutarisk

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

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken innebär bl.a. att en god betalningsberedskap inte kan upprätthållas,

dvs. 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 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

Brf Fjädern kan använda sig av så kallade räntetak, eller *cap*, Föreningen betalar inte högre ränta än taksräntan/maxräntan. Premien betalas i förskott.

6. Rapportering

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

Avvikelser mot finanspolicy ska rapporteras snarast möjligt till styrelsen samt till årsstämman.