

# Finanspolicy för HSB Brf Vindrosen i Limhamn

## Allmänt

Denna finanspolicy godkändes och fastställdes av styrelsen i HSB Brf Vindrosen i Limhamn vid ett styrelsemöte den 8 februari 2021 och ersätter alla tidigare versioner.

## Riskfilosofi

Riskfilosofin formulerar styrelsens inställning till risk, dvs i vilken utsträckning den finansiella risken ska få påverka föreningens resultat samt syftet med att ta finansiell risk. Alla ställningstaganden avseende föreningens lån, räntor och placeringar innebär någon form av risktagande.

Styrelsen syn på risk kan uttryckas som att minimera och optimera. Målsättningen är att neutralisera risk i finansiella flöden genom att använda en selektiv strategi där olika risker balanseras i olika stor utsträckning. Styrelsen avser göra en avvägning mellan kostnaden och vinsten från att undvika risk.

Det är viktigt i detta sammanhang att betona sambandet mellan föreningens skuldsättning, likviditetssituation och föreningens övriga långsiktiga ekonomiska planering och den underhållsplan som är fastlagd.

## Omfattning och struktur

Finanspolicyn i HSB Brf Vindrosen beskriver de riktlinjer som styrelsen i bostadsrättsföreningen beslutat om avseende löpande hantering av föreningens finansiering, nuvarande såväl som eventuellt kommande, förvaltning av föreningens likviditet samt finansiell riskhantering avseende valuta-, ränte-, likviditets-, kredit- och motpartsrisiker.

## Övergripande syfte och målsättning

Det övergripande målet för styrelsens aktiva arbete ska vara att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet, genom sitt agerande skapa förutsägbarhet i föreningens finansiella utfall och därmed långsiktigt säkerställa föreningens tillgång till framtida finansiering. Finanspolicyn syftar till att fungera som riktlinjer i styrelsens arbete i syfte att säkerställa kontinuitet i styrelsens agerande inom nämnda områden.

Målsättningen med policyn är att med utgångspunkt i styrelsens riskfilosofi och beslutade riktlinjer:

- säkerställa att föreningens upplåningskostnad blir marknadsmässig
- säkerställa att tillräcklig likviditet finns tillgänglig och att denna förvaltas på ett optimalt sätt givet riktlinjerna i denna policy
- hantera de risker som uppstår i samband därmed

## Hantering av Krediter

### Definition

Med kredit avses lån, checkräkningskredit, byggnadskreditiv, garantier och andra åtaganden av ekonomisk natur.

### Målsättning

Bostadsrättsföreningen skall genom effektiv upphandling och långsiktig planering:

- Eftersträva lägsta möjliga marknadsränta.
- Erhålla amorteringsvillkor anpassade till bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet.
- Förhandla om kreditgivarens uttag av kostnader.

### Organisation och ansvarsfördelning

Beslut om krediter fattas av styrelsen. Alla beslut om krediter ska följa vid var tid aktuell gällande policy. Avsteg från policy kräver särskilt styrelsebeslut. Firmateckning av krediter sker i enlighet med var tid gällande firmateckningsrätt.

## **Upptagning och/eller förlängning av kredit**

Under denna punkt beskrivs förfarandet i samband med kredithantering.

### **Tillåtna motparter**

Kredit får endast upptas i SEK och hos låneinstitut som är underställda Finansinspektionens kontroll. Att uppta krediter utanför Sveriges gränser eller i utländsk valuta är inte tillåtet.

Vid upptagande av krediter och vid omsättningen av dessa skall offert infordras från minst tre kreditgivare.

Med hänsyn taget till storleken på föreningens nuvarande skuld bör föreningens krediter vara upptagna i minst två separata kreditinstitut. I valet av antal kreditgivare ska utöver pris även viss hänsyn tas till behovet av långsiktighet och stabilitet i relationerna med föreningens leverantörer på det finansiella området.

### **Kreditvillkor**

Det är tillåtet att välja:

- Rörlig ränta – definierat som räntor med löptid kortare än 1 år
- Fast ränta definierat som räntor med löptid längre än 1 år

Maximalt 1/3 av föreningens totala skuldportfölj ska åsättas rörlig ränta. Snittlöptiden i skuldportföljen skall vara i intervallet **2-5 år**. Snittlöptiden kan antingen uppnås genom traditionella fasträntebindningar eller via derivat.

I samband med upptagande av ny kredit eller i samband med omsättning av befintligt lån ska, i valet mellan rörlig och fast ränta, hänsyn tas till:

- aktuellt ränteläge
- förväntad utveckling på räntemarknaden
- aktuell räntefördelning på föreningens totala låneportfölj
- låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid

Det finns möjlighet att under pågående bindningstid i förtid avtala om att förändra räntebindningsperioden förutsatt att kreditgivaren så medger. Kreditgivaren tar för detta ut en avgift, till vilken hänsyn måste tas i valet av räntebindningsperiod.

### **Derivat/skuldhantering**

Finansiell risk kan minskas eller ökas med hjälp av olika finansiella instrument. Styrelsen får om den finner det lämpligt använda sådana instrument i syfte att hantera ränterisken i portföljen, dock maximalt upp till belopp motsvarande vid var tid underliggande kreditbelopp. Tillåtna derivatinstrument är fastränteswappar och räntetak.

## **Placering av likvida medel**

### **Definition**

Med likvida medel avses här den del av föreningens likvida tillgångar som är placeringsbara. Årligen skall en betalningsplan upprättas, som utvisar tillgängligt kapitalbehov och hur mycket som kan placeras. Denna betalningsplan ska godkännas av styrelsen. Vid varje nytt placeringstillfälle ska möjligheten att istället amortera på föreningens krediter övervägas. Vid beslut om storlek på likviditetsreserven ska särskild hänsyn tas till andelen rörliga lån. En större andel rörliga lån kräver en större likviditetsreserv för att balansera likviditetsrisken i samband med ränterörelser.

### **Målsättning**

Bostadsrättsföreningen skall genom en effektiv finansförvaltning och penninghantering eftersträva bästa möjliga avkastning på sina likvida tillgångar. Finansverksamheten skall kännetecknas av affärsmässighet med utnyttjande av konkurrensen på penningmarknaden, snabb och smidig beslutsgång samt fortlöpande uppföljning.

## **Organisation och ansvarsfördelning.**

Beslut om placering av likvida medel fattas genom styrelsebeslut. Ordinarie firmateckningsregler gäller.

## **Genomförande av placering**

Verksamheten skall präglas av försiktighet och någon form av spekulativ verksamhet får ej bedrivas. Förändringar på kapitalmarknaden skall följas fortlöpande.

## **Tillåtna placeringar/motparter**

Placering får endast ske i räntebärande instrument/bankkonto/motparter som uppbär sk investment grade rating (BBB- eller bättre enligt Standard & Poor's eller motsvarande). Bara placeringar i SEK är tillåtna.

Minst 80% av placeringarna ska ske i placeringsinstrument/bankkonto utgivna av svenska banker, kommuner eller stat. Maximalt 20% får utgöras av placeringar i instrument utgivna av andra motparter.

Det är inte tillåtet att placera likvida medel i svenska och utländska aktier eller i utländsk valuta.

## **Placeringsvillkor**

I samband ny placering eller i samband med omsättning av befintlig placering, ska hänsyn tas till:

- aktuellt ränteläge
- förväntad utveckling på räntemarknaden
- aktuell fördelning på föreningens totala placeringsportfölj
- aktuell förfalloprofil på ingångna placeringar vs godkänd betalningsplan vs låneportföljens förfall

Löptiden på föreningens placeringar ska över tiden fördelas på 50% < 6 månader och 50% > 6 månader.

## **Fastställande av policy**

Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att policyn utvärderas löpande med beaktande av det övergripande målet om stabilitet och förutsägbarhet i föreningens finansiella ställning.

Styrelsen kan med hänsyn till aktuella omständigheter besluta om avsteg från gällande policy. Sådant beslut ska tas på ordinarie eller extrainkallat styrelsemöte. Beslutet ska motiveras.

## **Ekonomigrupp**

En ekonomigrupp ska utses av styrelsen och skall bestå av 3 styrelseledamöter och/eller suppleanter. Utöver vad som annars åläggs den har ekonomigruppen i uppgift att på styrelsens uppdrag följa den allmänna ekonomiska utvecklingen med särskilt fokus på frågor med påverkan på föreningens låne- och placeringsituation och för styrelsen på varje styrelsemöte avge sin syn på det aktuella läget. Vidare ska ekonomigruppen på styrelsens uppdrag fortlöpande följa föreningens låne- och placeringsförfall förfall och i god tid före förfall till styrelsen inkomma med förslag på framtida handlingsalternativ. I samband därmed har också gruppen styrelsens godkännande att kontakta föreningens motparter t ex i syfte att inhämta offerter.