

# Finanspolicy & Riskhantering

Bostadsrättsförening Viking Karl med organisationsnummer 769604–4051 har följande datum 2023-xx-xx fastställt finanspolicy för att reglera föreningens finansiella verksamhet.

Policyn gäller tills styrelsen beslutar om ändring.

Finanspolicy ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, det vill säga förvaltning av likviditet, lånehantering och sammanhängande riskhantering.

## **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*).

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.

Utgångspunkten är att föreningen inte ska agera spekulativt med sin låne- och placeringsportfölj.

Inriktningen är att med en låg riskprofil åstadkomma kontrollerade och lätt budgeterbara kapitalkostnader, som inte riskerar att leda till avgiftshöjningar.

Lån till rörlig ränta ska endast utgöra cirka 1/3 del av total räntebindning.

Huvudinriktningen är att resterande 2/3 delar teckna avtal om lån till fast ränta och på spridda löptider.

Styrelsen ansvarar, inför föreningens medlemmar och årsstämman, för att en god intern kontroll och en god riskhantering tillämpas i föreningens finansiella verksamhet. Den interna kontrollen omfattar främst redovisningsmässig kontroll av lån och placeringar, bevakning av förfallotider, uppsägningstider och omplaceringar samt av amorteringsmöjligheter. Riskhanteringen omfattar främst kontroll av ränterisker och löptidsrisker.

## **Målet med finansverksamheten är att:**

- laktta medlemmarnas intressen vad gäller såväl den löpande som den långsiktiga kapitalförvaltningen, d.v.s. upptagande av lån respektive placering av tillfällig överskottslikviditet.
- Uppnå bästa möjliga kapitalkostnad (räntekostnad netto) under kontrollerat och högst begränsat risktagande.
- Hantera och kontrollera de finansiella riskerna.
- Säkerställa att föreningen alltid har tillgång till den likviditet och finansiering som är nödvändig och önskvärd.
- Upprätthålla en god soliditet.
- Uppfylla kraven enligt gällande lagstiftning för bostadsrättsföreningar samt föreningens stadgar.

### **Styrelsen har det övergripande ansvaret för alla finansiella risker:**

- Är ansvarig för att ha riktlinjer för finansiell riskhantering beskrivna i en finanspolicy.
- Beslutar angående avvikelser från policy, materiella ändringar och bestämmelser ska bestämmas på årsstämman.
- Är ansvarig för att policy 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 finanspolicy efterlevs och att resurser finns för uppföljning och kontroll av finansiella risker.
- Övervakar risker och limiter i enlighet med policy.
- Upprätthålla en långsiktig underhållsplan
- Alla placeringar av lån och likvidmedel skall föregås av protokollfört styrelsebeslut

### **Placering av Överskott**

Medel i föreningen ska placeras med spridning av risker till betryggande säkerhet samt ge en långsiktigt god avkastning. Föreningen ska upprätthålla en god soliditet som med marginal uppfyller de krav på solvens som krävs av kreditgivarna. Soliditeten bör aldrig understiga 70 %. (*Soliditeten anger hur stor andel av fastigheten som är finansierad med eget kapital*). Föreningen har transaktionskonto i Handelsbanken Stockholm. Om överskottslikviditet ska placeras i annan tillgång ska det föregås av styrelsebeslut. Placeringar ska i sådant fall ske i kapitalgaranterad placering i SEK i följande emittenter/värdepapper: Svenska staten, svenska kommuner och landsting, svenska bostadsfinansieringsinstitut, banker och institut som står under Finansinspektionens (FI) tillsyn. Belåning av placerade tillgångar får inte ske. Upplåning med syfte för att placera i likvida medel, så kallad räntearbitrage, får inte förekomma. Däremot kan till exempel upplåning ske i förtid inför en framtida låneomsättning, varvid ett kortfristigt placeringsbehov kan uppstå för dessa medel.

### **Kreditpolicy Upplåning**

Föreningens lånestrategi är främst att undvika en kraftig kortfristig påverkan på föreningens resultat genom att föreningens räntexponering är 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.

Vid upplåning gäller:

- ska ske till lägsta möjliga kostnad,
- erhålla amorteringsvillkor anpassade till bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet, samt återspeglas i styrelsens beslut,
- förhandla om kreditgivarens uttag av kostnader,
- Om det är praktiskt möjligt skall styrelsen konkurrensutsätta kreditgivaren vid varje omsättning,

- betryggande säkerhet och utan spekulativa inslag.
- All upplåning skall ske i svensk valuta
- Lån kan tas hos svenska staten, svensk bank eller svenskt finansinstitut/försäkringsbolag/pensionsanstalt.

### Riskhantering

*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 långivare. En variant av finansieringsrisk är *Refinansieringsrisk* som innebär att det i vissa situationer kan vara svårt att till fördelaktiga villkor placera om stora lånevolymerna. 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, med minst 3 låneförfall över minst 3 år, totalt motsvarande minst 70% av låneskulden.

*Ränterisk* avser 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* avser den risk som uppstår i transaktioner denominerade i annan valuta än SEK. Föreningen får inte ta valutarisker vid placering av medel eller upplåning utan detta ska enbart ske i SEK.

*Likviditetsrisk* innebär främst 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 10 arbetsdagar 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.

*Motpartsrisk* innebär att en motpart i handel med finansiella instrument, 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 (FI) tillsyn.