

FINANSPOLICY för Brf Färnebofjärden

Brf Färnebofjärdens styrelse har 2020-04-21 fastställt denna finanspolicy för att reglera föreningens finansiella verksamhet. Policyn gäller tills styrelsen beslutar om ändring.

1. Sammanfattning

- Föreningens likvida medel ska placeras riskfritt med bästa avkastning
- "Val av bank" för föreningens lån ska upphandlas med minst två alternativa banker
- Bindningstid för lån och el ska utvärderas noga och bedömningar vid val av fast eller rörligt pris baseras på historiska jämförelser och prognoser för framtiden

Finanspolicyn ska förtydliga och utveckla ovanstående och reglera riskerna i den finansiella verksamheten för Brf Färnebofjärden.

2. Bakgrund

Syfte

Finanspolicyn ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, d.v.s. förvaltning av likviditet, kredithantering/kapitalförsörjning och den sammanhängande riskhanteringen för Brf Färnebofjärden. Ramverket ska uttrycka styrelsens inriktning beträffande hanteringen av de finansiella riskerna och säkerställa att legala ramar åtföljs. En sund hantering av finansiell risk ska säkerställas genom god framförhållning, god kontroll och funktionsåtskillnad (d.v.s. ansvarsåtskillnad mellan utförande och kontroll av densamma).

Mål

Målet är att inom det givna riskmandatet nå bästa möjliga:

- avkastning på placerade medel
- finansieringskostnad på upplånade medel
- långsiktig plan för underhåll och dess avsättning

Föreningen ska sträva efter att skapa en långsiktigt förutsägbar avgift för medlemmarna. För att uppnå målet ska föreningen ha möjlighet att utnyttja de produkter som finns på marknaden inom ramen för denna policy.

3. Ansvar

Styrelsen:

- har det övergripande ansvaret för alla finansiella risker inom Brf Färnebofjärden
- är ansvarig för att ha riktlinjer för finansiell riskhantering beskrivna i en finanspolicy
- är ansvarig för att policyn är aktuell och uppdateras minst en gång per år. En uppdatering ska ske årligen snarast efter föreningsstämman.
- ska presentera genomförda ändringar i policyn vid ordinarie föreningsstämma
- 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

4. Likviditetspolicy

I de fall likvida medel inte täcker investering/underhåll ska upplåning ske med god framförhållning (lånelöfte). Beräknad överskottslikviditet kan placeras separat på en maximal löptid som motsvarar det planerade framtida behovet av medlen. Föreningen har transaktionskonto (avistamedel) i Handelsbanken (SBC klientmedelskonto). Placering av likviditet får i varje institut ske med högst ett belopp motsvarande Statens insättningsgaranti. Denna är nu 100 000 Euro. Medel i föreningen ska placeras med spridning av risker till betryggande säkerhet samt ge en långsiktigt god avkastning. Placeringar ska ha en låg riskprofil och får endast ske i kapitalgaranterade räntebärande produkter i SEK. Val av produkter samt förändringar av dessa sker efter beslut i styrelsen.

Upplåning med syfte att placera i likvida medel, s.k. 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.

5. Kreditpolicy

Upplåning

Föreningens lånestrategi är att upplåningen ska ha en hög flexibilitet utifrån parametrar som kredittid, ränteförfall, räntebindningstid och ränterisker.

För att undvika kraftig kortfristig påverkan på föreningens resultat ska föreningens ränteexponering vara fördelad på ett balanserat sätt. Uptagande av nya krediter samt förändringar av dessa sker efter beslut i styrelsen.

För att sprida de olika riskerna bör låneportföljens förfallotidpunkter harmonisera med föreningens kapitalbehov och risker fastställda 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 bostadsrättföreningens ekonomi och verksamhet
- förhandla om kreditgivarens uttag av kostnader
- konkurrensutsätta kreditgivaren vid varje omsättning
- betryggande säkerhet och utan spekulativa inslag

Lånefinansiering kan ske i svenska banker, svenska staten och kreditinstitut under Finansinspektionens tillsyn.

6. 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 till exempel vid kreditrestriktioner. Genom att försäkra sig om kreditlöften kan risken minimeras. Vid finansiering av stora projekt inom föreningen ska huvuddelen av den planerade upplåningen säkras med lånelöften från presumtiva långivare.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk innebär att det i vissa situationer kan vara svårt att till fördelaktiga villkor placera om stora lånevolymen. Refinansieringsrisken är större om betydande belopp ska placeras om vid ett enda tillfälle i jämförelse med om mindre lånebelopp förfaller över en längre tidsperiod.

Det ska eftersträvas att sprida låneportföljens förfallotider jämnt över tiden och på så sätt reducera refinansieringsrisken.

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 föreningens ränterisk bör räntebindningstiden för olika lån spridas över tiden. Det ska eftersträvas att lånen sprids på olika räntebindningsperioder.

Valutarisk

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

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk innebär bl.a. att en god betalningsberedskap inte kan upprätthållas, d.v.s. att föreningen inte har tillgång till likvida medel vid förutsedda/oförutsedda utbetalningstillfällen. Föreningen skall ha god betalningsberedskap. 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, deposition i svensk bank samt räntefonder.

Derivatinstrument

Derivatinstrument, d.v.s. överenskommelser att under vissa förutsättningar genomföra kapitalmarknadsaffärer ställda på framtiden, skall undvikas.

Ett undantag kan vara Cap (räntetak) som innebär att föreningen inte betalar högre ränta än takräntan/maxräntan.

7. Rapportering

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

Större avvikelser från eller förändringar av finanspolicyn ska rapporteras snarast möjligt till årsstämman.