

<b>Dokumenttyp:</b> Policy	<b>Upprättad:</b> 2018-06-24	<b>Antagen:</b> 2018-06-27
<b>Dokumentnamn:</b> Finansiell policy för Brf Rödshöjden	<b>Upprättad av:</b> Tone Hjärling, ordförare	<b>Revideras:</b> 2021-12-31

## Finansiell policy för Brf Rödshöjden

### 1. Inledning

Brf Rödshöjden med organisationsnummer 716408-5685 har datum 2018-06-27 fastställt finansiell policy för att reglera föreningens finansiella verksamhet. Policyn gäller tills styrelsen beslutar om ändring. Finanspolicyn ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, det vill säga förvaltning av likviditet, kredithantering/lånehantering och sammanhängande riskhantering.

#### 1.1. Syfte

Den finansiella policyn ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, det vill säga förvaltning av likviditet, kredithantering/kapitalförsörjning och den sammanhängande riskhanteringen för Rödshöjdens bostadsrättsförening. 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.

#### **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.

#### 1.2. Utgångspunkt

Utgångspunkten är, att föreningen inte ska agera spekulativt med sin låne- och placeringsportfölj. Inriktningen är att åstadkomma kontrollerade och lätt budgeterbara kapitalkostnader, som inte riskerar att leda till avgiftshöjningar på grund av räntesvängningar eller valutakurssvängningar i marknaden. Lån till rörlig ränta ska därför undvikas, såvida sådana lån inte upptas temporärt i avvaktan på avtal om lån till fast ränta. Lån till rörlig ränta kan undantagsvis upptas och garderas med ränteswap-avtal under begränsad löptid. Huvudinriktningen är dock, att teckna avtal om lån till fast ränta och på spridda löptider.

<b>Dokumenttyp:</b> Policy	<b>Upprättad:</b> 2018-06-24	<b>Antagen:</b> 2018-06-27
<b>Dokumentnamn:</b> Finansiell policy för Brf Rödshöjden	<b>Upprättad av:</b> Tone Hjärling, ordförare	<b>Revideras:</b> 2021-12-31

### 1.3. Ansvarsfördelning

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, löptidsrisker, motpartsrisker och valutarisker.

### 1.4. Mål

Föreningens firma och ändamål, § 1 i gällande stadgar för Brf Rödshöjden fastslår att föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

- Iaktta medlemmarnas intressen vad gäller såväl den löpande som den långsiktiga kapitalförvaltningen, det vill säga upptagande av lån respektive placering av tillfällig överskottslikviditet
- Uppnå bästa möjliga kapitalkostnad (räntekostnad netto) under kontrollerat och begränsat risktagande.
- Hantera och kontrollera de finansiella riskerna; löptidsrisker, ränterisker, motpartsrisker och valutarisker.
- 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.

## 2. ANSVAR

#### **Styrelsens ansvar:**

- Har det övergripande ansvaret för alla finansiella risker.
- Är ansvarig för att ha riktlinjer för finansiell riskhantering beskrivna i en finanspolicy.

<b>Dokumenttyp:</b> Policy	<b>Upprättad:</b> 2018-06-24	<b>Antagen:</b> 2018-06-27
<b>Dokumentnamn:</b> Finansiell policy för Brf Rödshöjden	<b>Upprättad av:</b> Tone Hjärling, ordförare	<b>Revideras:</b> 2021-12-31

- Beslutar angående avvikelser från policyn, som dock ska bestämmas på årsstämman.
- 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.
- Upprätthålla en långsiktig underhållsplan
- Alla placeringar av lån och likvidmedel skall föregås av protokollfört Styrelsebeslut.

### 3. 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.

Placering av likviditet får i varje institut ske med högst ett belopp motsvarande Statens insättningsgaranti som år 2018 uppgår till 950 000 kronor. 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, så kallade 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.

### 4. 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 ränteeponering vara fördelad på ett balanserat sätt. Upptagande av nya krediter samt förändringar av dessa sker efter beslut i styrelsen.

<b>Dokumenttyp:</b> Policy	<b>Upprättad:</b> 2018-06-24	<b>Antagen:</b> 2018-06-27
<b>Dokumentnamn:</b> Finansiell policy för Brf Rödshöjden	<b>Upprättad av:</b> Tone Hjärling, ordförare	<b>Revideras:</b> 2021-12-31

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 bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet
- Förhandla om kreditgivarens uttag av kostnader
- Konkurrensutsätta kreditgivaren vid varje omsättning
- Betyggande säkerhet och utan spekulativa inslag

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

## 5. Riskhantering

I all finansiell verksamhet finns olika typer av risker. En medveten finansförvaltning skapar möjligheter till ett rationellt hanterande av dessa.

### 5.1. 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 långgivare.

### 5.2. 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.

<b>Dokumenttyp:</b> Policy	<b>Upprättad:</b> 2018-06-24	<b>Antagen:</b> 2018-06-27
<b>Dokumentnamn:</b> Finansiell policy för Brf Rödshöjden	<b>Upprättad av:</b> Tone Hjärling, ordförare	<b>Revideras:</b> 2021-12-31

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

### 5.3. 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.

### 5.4. Valutarisk

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

### 5.5. Likviditetsrisk

Likviditetsrisk innebär bland annat att en god betalningsberedskap inte kan upprätthållas, det vill säga att föreningen inte har tillgång till likvida medel vid förutsedda/oförutsedda utbetalningstillfällen. Föreningen skall ha god betalningsberedskap. Med god betalningsberedskap avses att inom tre (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.

### 5.6. Tillåtna instrument

Statsskuldväxlar, statsobligationer, kommuncertifikat, kommunobligationer, bostadsobligationer, avista räkning/specialinlåning i svensk bank, deposition i svensk bank samt räntefonder.

### 5.7. 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 taksräntan/maxräntan.

<b>Dokumenttyp:</b> Policy	<b>Upprättad:</b> 2018-06-24	<b>Antagen:</b> 2018-06-27
<b>Dokumentnamn:</b> Finansiell policy för Brf Rödshöjden	<b>Upprättad av:</b> Tone Hjärling, ordförare	<b>Revideras:</b> 2021-12-31

## 6. 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.