



Fastighets AB Förvaltaren

Finanspolicy

2019-04-26

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
1.1 Syfte	3
1.2 Målsättning	3
1.3 Uppdatering/ändring av finanspolicyn	3
2. Ansvarsfördelning.....	3
2.1 Styrelsens ansvar.....	3
2.2 VD:s ansvar.....	4
2.3 Finansansvarigs ansvar.....	4
3. Kapitalförsörjning	4
3.1 Målsättning	4
3.2 Låneportfölj.....	5
3.3 Säkerhetsportfölj	5
3.4 Godkända upplåningsformer	5
3.5 Godkända kreditgivare.....	6
3.6 Finansieringsrisk.....	6
3.7 Valutarisk	6
4. Ränterisk.....	6
4.1 Val av räntebindningsstrategi	7
4.2 Kreditrisk.....	7
5. Likviditetshantering.....	7
5.1 Målsättning	7
5.2 Likviditetsplanering.....	8
5.3 Placeringar	8
5.4 Likviditetsrisk	8
6. Administrativ och operationell risk	9
6.1 Regler och rutiner	9
6.2 Motpartsrisk.....	9
6.3 Rapportering	9
I. Normportföljer och riskmandat.....	10

Bilagor

Bilaga I Normportföljer och riskmandat

Bilaga II Motparter och riskbelopp

Bilaga III Rapporteringsrutiner

Bilaga IV Finansiella mål

1. Inledning

1.1 Syfte

Syftet med den här policyn är att:

- Ge mål och riktlinjer för finansverksamheten
- Fastställa ansvarsfördelning och administrativa regler för finansverksamheten
- Identifiera finansiella risker och ge riktlinjer för hur dessa risker ska hanteras
- Fastställa hur kontroll ska ske av finansverksamheten
- Fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen

1.2 Målsättning

Det övergripande målet för finansverksamheten är att vid varje tillfälle säkerställa Förvaltarens betalningskapacitet till bästa möjliga kostnad i förhållande till risk. Finansfunktionen är en stödfunktion till affärsverksamheten och skall därför inrikta arbetet på att skapa den finansiella stabilitet som bäst stödjer och underlättar verksamhetens löpande drift och långsiktiga utveckling.

Förvaltarens finansiella mål presenteras i bilaga IV.

Finansfunktionens primära arbetsuppgifter är:

- Kort- och långsiktig kapitalförsörjning
- Anpassning av den finansiella strategin och hantering av finansiella risker efter bolagets verksamhet.
- Likviditetshantering
- Säkerställa att Förvaltaren är ett finansiellt starkt företag och en attraktiv affärspartner

Arbetsuppgifterna skall hanteras med beaktande av i policyn angivna regler, riktlinjer och ramar på ett sådant sätt att det går att löpande ha god kontroll och uppföljning av företagets finansnetto och riskexponering.

1.3 Uppdatering/ändring av finanspolicyn

Finanspolicyn fastställs och beslutas av styrelsen. Beslut om policyn skall ske minst årligen och/eller i samband med nya ägardirektiv.

Finansfunktionen ansvarar för att löpande bevaka om det finns skäl att föreslå förändringar av finanspolicyns innehåll eller tillämpning.

2. Ansvarsfördelning

2.1 Styrelsens ansvar

- Minst årligen och/eller i samband med nya ägardirektiv fastställa och besluta om finanspolicyn
- Godkänna nya långgivare, tillämpning av nya upplåningsformer samt tillämpning av nya typer av finansiella instrument (utöver godkända enligt bilaga II)
- Godkänna strategival för ränteriskhantering
- Genom finansiell rapportering fortlöpande följa finansverksamheten
- Godkänna inriktningsmål på hantering av underliggande säkerheter i samband med upplåning

2.2 VD:s ansvar

- Säkerställa att finanspolicyn efterlevs
- Vid behov föreslå komplettering eller revidering av finanspolicyn
- Vid behov föreslå styrelsen tillämpning av nya upplåningsformer respektive nya finansiella instrument
- Till styrelsen föreslå strategival för ränteriskhantering
- Att rapportera ev avvikelser i förhållande till beslutade bilagor till styrelsen i samband med styrelsemöten och däremellan till styrelsens presidium för godkännande
- Godkänna och hantera all nyupplåning som ökar den totala skuldvolymen i skuldportföljen utifrån kommande lånebehov baserat på de investeringar och fastighetstransaktioner som styrelsen beslutat om

2.3 Finansansvarigs ansvar

- Sköta den löpande finansiella verksamheten inom ramen för den här policyn
- Att effektivisera och säkerställa den finansiella hanteringen genom tillgång till tillräcklig kompetens och erforderligt systemstöd för att operativt kunna tillämpa policyn
- Att löpande bevaka om det finns skäl att föreslå förändringar av finanspolicyns innehåll eller tillämpning
- Företräda bolaget i alla finansiella affärsrelationer med den externa marknaden som t.ex banker och låneinstitut samt att säkerställa en hög grad av tillgänglighet och informationsutbyte gentemot för Förvaltaren relevanta marknadsaktörer
- Att godkänna och verkställa refinansieringen av befintliga lån, obligationer, företagscertifikat och back-up faciliteter.
- Att inom ramen för policyn (se bilaga I och II) förlänga eller ta upp nya swapar och andra godkända derivat- instrument
- Att löpande kontrollera och utvärdera låneportföljens förfallostruktur med avseende på räntebindning, kapitalbindning och likviditetsbehov
- Att löpande kontrollera, utvärdera och rapportera det finansiella resultatet enligt finanspolicyns instruktioner och riktlinjer

3. Kapitalförsörjning

3.1 Målsättning

Förvaltaren ska vara en attraktiv låntagare och ha en sådan framförhållning att bolaget alltid kan erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och säkerheter. Kapitalförsörjningen skall syfta till att:

- Säkerställa företagets betalningsförmåga över tiden
- Utifrån årets finansieringsplan och investeringsbudget planera och genomföra erforderlig upphandling/avveckling av krediter

Upplåning i direkt syfte att placera likviditet på kapitalmarknaden, utöver eget behov för löpande likviditet, transaktionslikviditet samt säkerställa genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen får inte ske.

Vid finansiering/refinansiering bör lånebelopp ej understiga 100 mkr.

3.2 Låneportfölj

En fungerande kapitalförsörjning kräver en välstrukturerad låneportfölj. Faktorer som t ex lånens storlek, antal, löptider, antal kreditgivare, avtalsvillkor och underliggande säkerheter måste beaktas och ständigt prövas för att uppnå en aktiv och rationell skuldförvaltning. De operativa målen för dessa faktorer redovisas i bilaga II.

Låneportföljens totala struktur skall kännetecknas av:

- Diversifiering med låg refinansieringsrisk: en över tiden väl avvägd förfallostruktur samt att portföljen omfattas av lån från olika finansieringsformer och kreditgivare exempelvis; Kommuninvest, banklån från svensk eller utländsk bank, utgivande av certifikat och obligationer.
- Effektiv hantering: bl a med hjälp av att begränsa antalet lån, ha rationella belåningsvolymen och hanteringsmässigt kunna skilja på ränteriskhantering och kapitalanskaffning.
- Enkel administration: med tydliga avtalsvillkor och amorteringsfrihet.
- Bekräftade kreditlöften/backup-faciliteter för certifikatprogrammet ska uppgå till minimum 100 % av programmets utnyttjade del av ramvolymen.

3.3 Säkerhetsportfölj

En strukturerad säkerhetsportfölj är ett krav för att uppnå en aktiv och rationell skuldförvaltning. Som underliggande säkerheter för finansiering kan hela säkerhetsportföljen bestående av; pantbrev, kommunal borgen och rating utnyttjas.

Uttag av nya pantbrev bör endast ske för att kunna åstadkomma en utskiftning mot kommunal borgen eller för att på sikt uppnå en totalt sett bättre pantbrevsportfölj för belåning. När borgensramen inte är fullt utnyttjad och lägre finansieringskostnad erhålls med borgen som säkerhet bör detta i första hand utnyttjas.

3.4 Godkända upplåningsformer

Följande alternativ är godkända

- Bank – och kreditinstitut svenska och utländska: upplåning mot pantbrev och/eller kommunal borgen
- Direktlån från större kapitalplacere med pantbrev och/eller kommunal borgen som säkerhet
- Certifikatfinansiering – eget certifikatprogram
- Obligationssupplåning – (lång finansiering)
- Leasingfinansiering, i samband med vissa typer av investeringsobjekt och i kombination med andra nyttoeffekter

3.5 Godkända kreditgivare

Tillåtna kreditgivare är svenska banker, hypoteksinstitut, bostadsfinansieringsinstitut, försäkringsbolag, pensionsfonder/pensionsstiftelser, kommuner, Kommuninvest samt utländska banker och kreditinstitut.

3.6 Finansieringsrisk

Förvaltarens finansieringsrisk avser risken att nödvändiga krediter (dels nya krediter och dels refinansiering av lån som förfaller) inte kan anskaffas överhuvudtaget eller till en hög kostnad.

Risken ska begränsas genom:

- Låneavtalens förfallostruktur ska förfalla enligt riktlinjer som presenteras i bilaga I
- God spridning av lånen på flera kreditgivare
- Att konverteringstiden (genomsnittligt förfall på lån) minst uppgår till 2 år, med hänsyn tagen till lånelöften.
- Inneha avtalade och bekräftade checkkrediter/kreditlöften på minst 100 mkr
- Goda och upparbetade relationer med relevanta aktörer på kapitalmarknaden
- Möjlighet att nyttja både pantbrev och kommunal borgen i samband med upplåning
- Certifikatprogram inklusive avtalade back-up faciliteter ("reservlikvid")
- Möjlighet till obligationsupplåning – egna obligationer

Risken kan även begränsas med:

- Möjlighet att förlänga låneavtalens löptid under gällande avtalstid
- Möjlighet att i förtid avtala om förutbestämd upplåning/utbetalning

3.7 Valutarisk

- Utestående Euroexponering får maximalt uppgå till 2 MEUR och endast avse säkerhetsåtgärdande rörande upphandling av el.

4. Ränterisk

Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar Förvaltarens finansnetto negativt i ett stigande ränteläge samt risken att ha låst in en alltför hög ränta i ett sjunkande ränteläge. Variationer i marknadsräntan kan ha en betydande påverkan på Förvaltarens resultat. Att hantera och begränsa ränterisken är därför av största vikt för finansfunktionens arbete.

Tillsammans utgörs grunden för företagets strategival för ränteriskhantering av

- Val av räntebindningsstrategi
- Val av derivatinstrument. Att nyttja olika derivatprodukter i olika marknadslägen och i kombination med rådande låneportföljs förfallostruktur möjliggör en väl avvägd riskexponering
- Som en del av ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden

4.1 Val av räntebindningsstrategi

Låneportföljens förfallostruktur skall vara en avvägning av kort och lång räntebindning. Generellt sett ger en längre räntebindningstid en lägre risk genom en ökad stabilitet i framtida räntekostnader. Samtidigt kommer en låneportfölj med längre räntebindningstid i jämförelse med kortare räntebindningstid att ha en högre förväntad kostnad. Därmed måste både kostnads- och risksynpunkt bedömas i samband med val av räntebindningstid/förfallostruktur.

Detta tillsammans med analyser av företagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling utgör underlag för val av önskad förfallostruktur – normportfölj (benchmark). I finansfunktionens arbete ligger sedan att löpande följa upp företagets verkliga låneportfölj i förhållande till normportföljen. Normportföljen och intervall för maximal avvikelse samt ränteriskmandat beskrivs i bilaga I. Finansansvarig kan vid vissa omständigheter få gå utanför beslutade riskramar, normportföljen, och avvika från vald strategi. Avvikelsen ska godkännas av VD, styrelsens ordförande och vice ordförande. Dessutom skall avvikelsen rapporteras till hela styrelsen. Situationer som kan föranleda avvikelse från vald strategi är:

- Anpassning till ny strategi
- Bedömd risk för kraftig ränteuppgång
- Bedömda överreaktioner i räntemarknaden

4.2 Kreditrisk

För att begränsa kreditrisken gäller:

- Finansiella kontrakt avseende derivataffärer får endast ingås med motparter där ISDA eller ramavtal tecknats (beloppsrestriktioner framgår av bilaga II)
- Likviditetsplaceringar får endast ske enligt gällande bilaga II
- Kreditlöften ska vara förlängda eller upphandlade senast tre månader innan kreditlöftesavtalets utgång

Endast sådana derivatinstrument som ingår i bilaga II får användas.

5. Likviditetshantering

5.1 Målsättning

Finansfunktionen skall i sin likviditetshantering syfta till att:

- Alltid ha tillgång till likvida medel för att fullgöra företagets betalningsåtaganden
- Ha en effektiv hantering av företagets betalflöden
- Vid överskottslikviditet använda denna till att lösa/amortera räntebärande lån eller genomföra placeringar enligt givna riktlinjer
- Ha kreditlöften och checkkrediter som alternativ till egen likviditet

5.2 Likviditetsplanering

Den löpande likviditetsplaneringen sker med hjälp av en månadsvis likviditetsprognos. Denna redovisar löpande varje månads prognos och utfall, avseende betalflöden och saldon.

5.3 Placeringar

Syftet är att förvalta Förvaltarens likvida medel på ett sådant sätt att en god avkastning erhålls samtidigt som betalningsberedskapen upprätthålls. I den mån överskottslikviditet uppstår i bolaget bör den i första hand användas för att minska lånevolymen.

Då endast relativt kort placeringshorisont är relevant för Förvaltaren (6 till 18 månader) får överskottslikviditet i förekommande fall endast placeras enligt bilaga II. Som överskottslikviditet räknas likvida medel som inte prognostiseras användas för löpande verksamhet eller investeringar de närmaste 6 månaderna.

Målet med bolagets placeringar är att nå en högre avkastning än på koncernkontot samtidigt som betalningsberedskapen upprätthålls och betryggande säkerhet kan tillgodoses.

Ansvarfulla investeringar

Placeringar är inte tillåtna i värdepapper utgivna av företag vars huvudsakliga verksamhet utgörs av tillverkning, distribution eller marknadsföring av vapen och annan krigsmateriel, tobaksprodukter, pornografi, alkoholhaltiga drycker eller fossila bränslen. Placeringar får inte heller göras i bolag vars omsättning till mer än fem procent avser verksamhet inom kol, olja eller naturgas.

Kriterierna för ansvarfulla investeringar tillämpas oavsett om kapitalförvaltningen sker i egen regi eller via externa förvaltare.

5.4 Likviditetsrisk

Förvaltaren skall hålla en sådan transaktionslikviditet att företagets löpande betalningsförpliktelser, nettoflödet av in- och utbetalningar, kan infrias. Som riktmärke gäller att motsvarande tre månaders nettoutbetalningar ska utgöra medel på koncernkonto, kassa/bank samt bekräftade checkkrediter/kreditlöften där likviditet kan frigöras inom två bankdagar och får inte placeras annorlunda.

Dessutom ska likviditet finnas i bolaget genom exempelvis koncernkonto, kassa/bank, bekräftade checkkrediter/kreditlöften och placeringar (enligt bilaga II) uppgående till totalt 6-18 månader av kommande lånebehovet.

För att minska likviditetsrisken kan också pantbrev i eget förvar (helst i belånade fastigheter) nyttjas för belåning med kort varsel och på så sätt vara en form av en kreditreserv/likviditetsbuffert.

För att begränsa likviditetsrisken i samband med likvidplaceringar gäller riktlinjer enligt bilaga II.

6. Administrativ och operationell risk

6.1 Regler och rutiner

För att minska den administrativa risken inom finansfunktionen måste det finnas god internkontroll, tillgång till bra informationssystem samt genomarbetade interna administrativa rutiner.

För att minska administrativa risker vid transaktioner gällande upplåning, räntebindning, placering eller derivataffär ska ett internt beslutsunderlag innehållande samtliga överenskomna villkor upprättas. I beslutsunderlaget ska motivet till transaktionen framgå. Samtliga transaktioner ska omgående läggas in i lånereskontran och kontrolleras/verifieras mot erhållna handlingar och bekräftelser från motparten.

Tillgång till följande informationssystem/hjälpssystem ska finnas:

- Likviditetsplanering, kort- och långsiktig.
- Lånereskontra – Registrering och uppföljning av låne- och derivattransaktioner, i huvudsak lånevolym och räntor, vilka kontrolleras/verifieras genom att jämföra att lånereskontrans uppgifter överensstämmer mot erhållna specifikationer från motparten.
- Elektroniskt pantbrevssystem där samtliga Förvaltarens pantbrev finns i eget registerarkiv och som förvaras i det publika arkivet hos Lantmäteriverket.

Attestregler, fullmakter, behörighetsregler, avstämningsrutiner och dokumenteringsprinciper finns och uppdateras kontinuerligt.

6.2 Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för att Förvaltarens motpart, med vilken Förvaltaren genomfört lån- och/eller derivattransaktioner eller likviditetsplaceringar, inte kan fullfölja sina åtaganden enligt träffat avtal.

Motpartsrisker för lån, derivat och placeringar måste därför begränsas i enlighet med de beloppsgränser som redovisas i bilaga II.

6.3 Rapportering

Finansrapporter ska produceras med syfte att dels utgöra underlag för planering och beslut, dels att vara ett styr- och kontrollmedel över hur väl finansfunktionen följer finanspolicyn. Finansrapporternas innehåll, mottagare och frekvens beskrivs i bilaga III.

I. Normportföljer och riskmandat

Ränterisk

Den av styrelsen fastställda normportföljen och maximalt tillåtna avvikelser från denna uttryckt i procentenheter följer i tabellen nedan. Normportföljen är den förfallostruktur avseende räntebindingstiden som valts som benchmark med beaktande av företagets ekonomiska och finansiella ställning samt riskbenägenhet.

Andel (%) av låneportföljens volym med förfall inom respektive tidsintervall samt angivna maximalt tillåtna avvikelser:

År/Löptid	<1	≥1<2	≥2<3	≥3<4	≥4<6	≥6<8	>8
Förfall enl norm	30	30	30	10	0	0	0
Max tillåtna avv. +	10	10	10	10	+15	+10	+5
Max tillåtna avv. -	15	15	15	10	0	0	0

Riskmått: Den egna låneportföljens avvikelse från normportföljen med avseende på räntebindingstidens förfallostruktur.

Ränteriskmandat: Utgörs av de maximalt tillåtna avvikelserna inom respektive löptidsintervall.

Portföljen ska under varje givet tillfälle minimalt ha en genomsnittlig räntebindingstid på 1,5 år.

Som räntebinding räknas även räntetak (cappar) med en strikenivå inom 100 baspunkter från priset på motsvarande löptids swapränta vid tidpunkten då cappen ingås.

Finansieringsrisk

Andel lån med förfall inom 12 månader, med hänsyn taget till bekräftade löften, får inte överstiga 30 %. Genomsnittlig kapitalbindingstid, med hänsyn taget till bekräftade löften, ska inte understiga 2 år.

II. Motparter och riskbelopp

Motparter derivat

Ramavtal har träffats med följande banker

- Skandinaviska Enskilda Banken (1998-05-28, ISDA 2015)
- Svenska Handelsbanken (1998-12-07)
- Nordea (tidigare Nordbanken) (1999-02-18, ISDA 2015)
- Swedbank (tidigare FöreningsSparbanken) (1999-03-12)
- Danske Bank (2010-04-01)

Derivat

Derivatinstrument som ingår i avtalen (samtliga)

- Ränteswap och forwardstartade ränteswap
- Ränte- och valutaswap
- Rântetak ("cap")
- Rântegolv ("floor")
- Rântekrage ("collar")
- FRA-avtal (framtida ränteavtal)

Bolaget får inte ställa ut optioner.

Motpartsrisiker skall begränsas i enlighet med nedan angivna restriktioner. Derivataffärer som innebär att angiven beloppsgräns överskrids får inte genomföras.

Maximal total swapvolym för utestående derivataffärer får inte överstiga total lånevolym. Detta gäller för levande instrument. Instrument med framtida start (forward starts) får tas upp även om den totala swapvolymen då överskrider aktuell lånevolym. Detta om det kan påvisas att dessa tidsmässigt matchar en framtida nyupplåning.

Motpart	Nominell gräns	% av exponering	Max löptid
SEB	2 400 mkr	70 %	10 år
SHB	2 400 mkr	70 %	10 år
Nordea	2 400 mkr	70 %	10 år
Swedbank	2 400 mkr	70 %	10 år
Danske Bank	2 400 mkr	70 %	10 år

% av exponering beräknas som kvoten av motpartens swapvolym och total swapvolym.

Låneportfölj

Förvaltaren finansierar sig från flertalet olika källor, exempelvis banklån, Kommuninvest, obligationer och certifikat. Ingen enskild finansieringskälla får dock ha över 45 % av lånestockens totala volym.

Placeringar

För att nå målet att bolagets placeringar ska ge en högre avkastning än koncernkontot samtidigt som betalningsberedskapen upprätthålls och betryggande säkerhet kan tillgodoses, kommer främst kortfristiga räntebärande tillgångar med motparter av hög kreditvärdighet och bankinlåning att vara aktuellt.

Godkända placeringsalternativ är:

- Utlåning till andra bolag inom kommunkoncernen
- Räntebärande instrument med god likviditet
- Inlåning i Svenska banker under finansinspektionens tillsyn, inkl tidsbunden inlåning/deposit

Förvaltarens motparter ska ha en god kreditvärdighet, minst A- (S&P) eller A3 (Moody's).

Tillåtna räntebärande värdepapper

- Stadsskuldsväxlar
- Certifikat
- Korträntefonder (maximal genomsnittlig löptid 18 månader)

Motpart	Min rating	Max löptid	Instrument
Egna koncernen	Inga krav	Inga krav	Inga krav
Svenska staten	Inga krav	18 månader	Statsskuldsväxlar
Kommuner/landsting	A- (S&P) A3 (Moody's)	12 månader	Certifikat
Svenska banker ¹⁾	A- (S&P) A3 (Moody's)	12 mån	Kontoinlåning Certifikat Likvid/depåförvaltning
Andra motparter	A- (S&P) A3 (Moody's)	18 mån*	Korträntefond

1) Banker verksamma i Sverige och som är under finansinspektionens tillsyn

* Instrumenten ska vara likvida så att placerade medel kan frigöras inom 5 bankdagar. Löptiden avser genomsnittliga räntebindningstiden i fonden.

III. Rapporteringsrutiner

Finansansvarig ansvarar för att till VD månatligen avlägga en likviditetsprognos. Vidare ansvarar finansansvarig för att på månadsbasis (med uppföljning per tertialbasis) digitalt förse styrelsen med en skuldhanteringsrapport och styrelserapport. Månadsrapporterna ska distribueras senast den 15:e i varje månad.

Rapport	Innehåll	Mottagare
Likviditetsprognos	Redovisar löpande under året varje månads prognos och utfall avseende betalflöden och saldon.	VD och styrelse
Skuldhanteringsrapport, VD och Styrelserapport	Basfakta <ul style="list-style-type: none">• Lånevolym• Antal lån och lånestorleksfördelning• Snitträntor• Långivarfördelning• Säkerhetsfördelning• Förfallostrukturer och normportfölj (räntebindning)• Derivat per motpart• Likvida medel och kreditlöften Kapitalbindning <ul style="list-style-type: none">• Förfalloprofil konvertering• Kapitalbindning (netto lån och löften) Benchmark <ul style="list-style-type: none">• Avvikelse i finansportföljens förfallostruktur gällande räntebindning från normportföljen• Resultatuppföljning i form av marknadsvärde mellan verklig portfölj och normportfölj	VD och styrelse

IV. Finansiella mål

- Finansiella målen ska följa ägardirektiven.