



Brf Lilla Bantorget

FINANSPOLICY

Datum

2012-12-08, Rev. 2013-02-18

Er beteckning

Vår beteckning

BRFLB121208/01

Finanspolicy för Bostadsrättsföreningen (Brf) Lilla Bantorget

Syftet med finanspolicyn

Syftet med denna finanspolicy är att utgöra en kortfattad vägledning för styrelsens agerande vid omsättning och amortering av lån i samband med låneförfall, lånekonvertering och slutbetalning av lån samt vid placering av tillfälligt likviditetsöverskott.

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 p.g.a. räntesvängningar eller valutakurssvängningar i marknaden.

Större lån till rörlig ränta ska därför undvikas, såvida sådana lån inte upptas temporärt i avvaktan på avtal om lån till fast ränta på längre löptid. Lån till rörlig ränta kan upptas och garderas med ränteswapavtal under begränsad löptid.

Huvudinriktningen är dock, att teckna avtal om lån till fast ränta och på spridda löptider i syfte att därigenom reducera ränterisken.

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.

Målsättning

Målet med finansverksamheten är att:

- Iaktta 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 begränsat risktagande.
- Hantera och kontrollera de finansiella riskerna; löptidsrisker, ränterisker, motpartsrisker och valutarisker.



Brf Lilla Bantorget

FINANSPOLICY

Datum

2012-12-08, Rev. 2013-02-18

Er beteckning

Vår beteckning

BRFLB121208/01

- 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.

Allmänna riktlinjer för finansverksamheten

För Brf Lilla Bantorget gäller följande allmänna riktlinjer för finansverksamheten:

- Kortsiktig handel med värdepapper får inte bedrivas.
- Föreningen ska upprätthålla en god soliditet som med marginal uppfyller de krav på solvens som krävs av kreditgivarna. Soliditeten bör aldrig understiga 75 %. (Soliditeten anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital).
- Finansiella transaktioner ska alltid genomföras genom utnyttjande av konkurrensen på kreditmarknaden.
- Placeringar i fastigheter och tomträtter får inte göras.
- Placeringar i aktier, aktierelaterade instrument, företagscertifikat och företagsobligationer får inte göras.
- Placeringar ska göras i svensk eller utländsk bank eller i statspapper utgivna inom EEC.
- Placeringar ska normalt alltid göras i SEK.
- Placeringar som undantagsvis inte görs i SEK ska alltid riskgarderas mot ränte- och valutavängningar.
- All upplåning ska göras i nationell valuta, SEK.
- För att sprida ränterisken ska upplåningen vara spridd på olika löptider med poster om åtta till tio (8-10) MSEK. Placeringsposterna kan vara lägre i de fall en upplåning motsvarar ett lägre aktuellt investeringsbehov.
- Kreditgivarna ska vara svensk bank eller utländsk bank med etablering och verksamhet i Sverige.
- Föreningen ska alltid finansiera sin löpande verksamhet med årsavgifter som debiteras medlemmarna enligt årlig budget samt debiteringslängd per bostadsrättslägenhet respektive per hyreslokal enligt hyreskontrakt.
- Lån får endast upptas för att finansiera nyinvesteringar eller ersättningsinvesteringar och får aldrig upptas för att finansiera löpande driftkostnader.
- Riskprofilen i föreningens finansiella verksamhet ska vara låg. Som information till föreningens medlemmar bör i årsredovisningen anges föreningens räntekänslighet (och valutakänslighet) vid 1 % förändring av räntenivån (respektive i valutakursen). Kostnadskonsekvenserna ska anges i svenska kronor (redovisningsvalutan).



Brf Lilla Bantorget

FINANSPOLICY

Datum

2012-12-08, Rev. 2013-02-18

Er beteckning

Vår beteckning

BRFLB121208/01

- Styrelsens ambition ska vara att successivt amortera föreningens lån för att därmed sänka kostnaderna på sikt.
- Föreningens styrelse ansvarar för likviditetsplaneringen och eventuell valutaplanering.
- I föreningens årsredovisning ska i not anges de långfristiga räntebärande skulderna med uppgift om kreditgivare, räntesats och bindningstid.

Offertförfrågan och urvalskriterier vid val av finansiell motpart

Vid nyupptagande, eller omplacering, av lån ska offertförfrågan adresseras till minst tre och högst fem (3-5) olika kreditgivare.

Valet av offerterande kreditgivare ska grundas på bl.a. nedanstående kriterier. Kreditgivarna ska:

- Ha en uttalad inriktning och vilja att finansiera bostadsrättsföreningar (långsiktig inriktning).
- Företrädesvis ha en särskild enhet för fastighetslån till bostadsrättsföreningar.
- Inte vara till salu eller under överlåtelsediskussioner med köpare vars ambition vad gäller krediter till bostadsrättsföreningar är okänd eller oprioriterad.
- Ha en kreditrating som ligger minst i genomsnittet av i Sverige verksamma kreditgivare.
- Ha ett begränsat antal klagomålsärenden beträffande sin utlåning och övriga bankverksamhet (enligt Konsumenternas Bank- & Finansbyrå respektive Allmänna Reklamationsnämnden och motsvarande organisationer i utlandet).

Eftersom det kan vara svårt att exakt jämföra offertvillkoren ska i upphandlingsunderlaget (offertförfrågan) specificeras per vilket datum som räntenoteringen ska göras. Som gemensam referensränta kan t.ex. svenska statens obligationsränta på motsvarande löptider användas, eller STIBOR, om offertgivarna ser det som möjligt och relevant. I annat fall kan vid jämförelsen väljas en specificerad gemensam avstämningsdag och -tidpunkt för samtliga kreditgivare. Offertgivarna ska alltid specificera tillkommande avgifter och andra förutsättningar för kreditgivningen.

Vid val av motpart för finansiella placeringar gäller i princip motsvarande offertkrav och kriterier som ovan beträffande lån. Kortfristiga placeringar (löptid <1 år) till mindre belopp placeras normalt hos kontoförande bank om de villkor banken erbjuder är konkurrenskraftiga. Långfristiga placeringar ska dock upphandlas i konkurrens. Långfristiga placeringar ska endast göras i avvaktan på kommande amorteringsmöjlighet för förfallande lån.



Brf Lilla Bantorget

FINANSPOLICY

Datum

2012-12-08, Rev. 2013-02-18

Er beteckning

Vår beteckning

BRFLB121208/01

Säkerhet och borgen

Föreningens styrelse får inte ingå borgen eller ställa annan säkerhet utan godkännande av föreningsstämman. Styrelsen får heller inte inteckna föreningens tillgångar utan stämmans godkännande.

Rapportering av borgensåtaganden och inteckningar ska göras i årsredovisningen enligt för var tid gällande redovisningspraxis.