

Reglemente och riskinstruktion till SGS finanspolicy

Finanspolicyn är indelad i tre huvudavsnitt:

A. Huvuddokument

Normalt görs inga förändringar i detta avsnitt efter fastställandet.

B. Reglemente

Här definieras vilka risker som skall hanteras, hur man skall se på dessa och vilken hantering som skall tillämpas samt fastställande av vilka strategier och vilka typer av nyckeltal som gäller.

C. Riskinstruktion

Här fastställs godkända/tillåtna nivåer på nyckeltal, volymer, motparter, limiter, upplåningsformer, instrument mm.

Därtill finns ett avsnitt om ekonomisk stabilitet som reglerar verksamhet och budgetramar utifrån kassaflödets storlek.

D. Ekonomisk stabilitet

A. Huvuddokument

1. Inledning

Finanspolicyns syfte och mål.

Det är SGS Studentbostäders målsättning att den finansiella verksamheten skall drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer.

Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna skall ligga till grund för att en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås, samt att ansvarsfördelning och organisation klargörs.

Finanspolicyn är ett övergripande dokument som i första hand berör VD och ekonomichef.

Finanspolicyn är utarbetad av ekonomichefen och fastställd av styrelsen. Policyn kompletteras med av styrelsen antaget reglemente och riskinstruktion. Policyn, reglementet och riskinstruktionen skall vid behov justeras för att upprätthålla en väl avvägd riskprofil med hänsyn till de förändringar i verksamheten och i omvärlden som uppkommer.

Syftet med reglementet är att ge instruktioner och riktlinjer om vilka nyckeltal som skall användas, vilka begränsningar som skall göras och hur befogenheter skall fördelas.

Syftet med riskinstruktionen är att kvantifiera de instruktioner och riktlinjer som upptas i reglementet. Varje del kan ändras för sig.

Alla avsteg från denna policy får enbart vara av riskbegränsande karaktär.

Finanspolicyns omfattning

Finanspolicyn definierar Stiftelsens:

- finansiella organisation och styrning.
- principer för finansiell riskhantering.
- regler för rapportering, sammanställning och kontroll.

2. Finansiell organisation, styrning och ansvarsfördelning.

Styrelsens uppgift är att:

- ansvara för innehållet i policyn.
- följa upp och vid behov förändra policyn.
- ta del av information om finansförvaltningen som tillhandahålls av företagsledningen.

Verkställande direktören eller den han väljer att delegera uppgifterna till, vanligtvis ekonomichefen, har huvudansvaret för att verka på ett professionellt och kostnadseffektivt sätt i enlighet med policyn för att:

- praktiskt hantera in- och utbetalningar, kassaförvaltning och kontohantering.
- praktiskt hantera upplåning, uppföljning och kontroll av låneförfall, samt nyupptagning och registrering av lån.
- praktiskt hantera likviditets- och placeringsverksamheten.
- se till att de likvida medlen är tillräckliga för den löpande verksamheten och för de beslutade investeringarna.
- agera för stiftelsens räkning på den finansiella marknaden.
- aktivt hantera de finansiella riskerna.
- ge ledning och styrelse förslag på förändringar av finanspolicyn.
- löpande uppföljning och kontroll.
- rapportera utfall av finansförvaltningen och aktuella nyckeltal.
- tillse att en fungerande organisation och ansvarsfördelning finns.

3. Hantering av finansiella risker

Stiftelsen utsätts kontinuerligt för ett antal finansiella risker. Dessa är främst likviditetsrisk, kapitalanskaffning, ränte- och valutarisk.

Det åligger VD och ekonomichef att tillse att beslutad riskprofil upprätthålls.

Riskhanteringen bör omfatta och hantera följande för stiftelsen viktiga exponeringar:

- ränterisk i förfalloprofilen.
- likviditetsrisk.
- kreditvärdighetsrisk vid refinansiering och nyupplåning.
- tillgång på kapital vid oförutsedda förändringar i omvärlden.
- förändringar på kredit- och kapitalmarknaden och dess sätt att fungera.

3.1 Likviditet och betalningsberedskap

Stiftelsen skall upprätthålla en likviditetsreserv för att trygga sin betalningsförmåga. Nivån på likviditetsreserven regleras i riskinstruktionen och bedöms utifrån förväntade hyresintäkter, bidrag, driftkostnader och investeringar.

3.2 Kapitalanskaffning

Stiftelsens verksamhet innefattar nyinvesteringar via nyproduktion eller fastighetsköp, ombyggnader, drift och underhåll. Kapitalbehovet ska säkerställas genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande. För att undvika kapitalbrist samt få en bra jämförelse av prisnivåer skall upplåningen ske via ett antal oberoende långgivare. I riskinstruktionen framgår antal och vilka långgivare som är godkända.

3.3 Ränte- och likviditetsrisk i skuldportföljens förfallostruktur.

Risken att betydande delar av utestående låneengagemang förfaller inom samma tidsperiod kan vid ogynnsamma marknadslägen medföra att omsättningen eller refinansieringen av en stor del av lånevolymen måste ske till ofördelaktiga räntevillkor eller ej är genomförbara. Detta gäller även nyupplåning.

Härigenom kan kapitalkostnaden för stiftelsen snabbt öka, eller en likviditetskris uppstå. För att begränsa denna risk skall förfallostrukturen på skuldportföljen regleras, se riskinstruktionen. Vid bedömning av ränterisken tas hänsyn till förändringar av räntebindningen genom derivatinstrument.

3.4 Valutarisk

Stiftelsen har för tillfället inte några tillgångar, skulder, eller flöden i utländsk valuta. Om det i framtiden uppkommer tillgångar, skulder, eller flöden i utländsk valuta skall en valutapolicy upprättas med tillhörande reglemente och riskinstruktion.

4. Placering av kapital / egna medel

Förvaltning av nödvändig likviditet samt tillfälliga överskottsmedel ska ske med målsättningen att erhålla en god avkastning med bibehållen hög säkerhet. Möjligheten att amortera befintliga lån ska alltid prövas i första hand.

5. Finansiering, pantsättning och ansvarsförbindelser

5.1 Finansiering och pantsättning

Styrelsen fattar beslut om investeringar vid investeringsbudgetens fastställande tillsammans med årsbudgeten eller vid särskilda investeringsbeslut. VD har därefter ansvar för finansiering av de beslutade investeringarna och äger därvid rätt att uttaga pantbrev och pantsätta stiftelsens egendom liksom att upptaga lån.

5.2 Ansvarsförbindelser

Styrelsen beslutar i de fall då det kan bli aktuellt för stiftelsen att lämna lån, ikläda sig borgensåtaganden eller andra förpliktelser av betydelse.

6. Rapportering och kontroll

Rapporteringen till VD och styrelse skall ge information om stiftelsens finansiella exponering och risk samt säkerställa att finanspolicyn följs.

Alla räntebärande skulder och placeringar skall sammanställas. Detta regleras i Reglementet och Riskinstruktionen under avsnitten ”Rapport och kontroll” samt ”Administrativa regler”.

B. Reglemente

Likviditet och betalningsberedskap

Definition av likviditetsreserv:

- ej bundna medel på bankkonton, postgiro m.m.
- placerade medel som kan frigöras med likvid inom två bankdagar.
- outnyttjade checkräkningskrediter, låneramar och kreditlöften.

Kapitalanskaffning / likviditetsrisk

I riskinstruktionen regleras:

- spridning av långivare.
- tillåtna motparter.
- storlek på likviditetsreserv.

Ränterisk i skuldportföljen

I riskinstruktionen regleras:

- tillåtna instrument.
- räntebindningstid.

Instruktion för hantering av räntederivat

För att på bästa sätt förändra räntebindningstiden i skuldportföljen har stiftelsen möjlighet att utnyttja räntederivat. Detta innebär att man på ett snabbt, flexibelt och kostnadseffektivt sätt kan förändra räntebindningstiden.

De vanligast förekommande räntederivaten i Sverige är för närvarande:

- ränteswapar.
- FRA (Forward Rate Agreement).
- räntetak och räntegolv.

Räntederivat får endast användas för att ändra stiftelsens räntebindningstid.

Valutarisk

Om det i framtiden uppkommer tillgångar, skulder, eller flöden i utländsk valuta skall en valutapolicy upprättas med tillhörande reglemente och riskinstruktion.

Placering av kapital / egna medel

Förvaltning av nödvändig likviditet samt tillfälliga överskottsmedel ska ske med målsättningen att erhålla en god avkastning med bibehållen hög säkerhet. Den finansiella risknivån bör vara låg.

I riskinstruktionen regleras:

- motpartsrisk, den risk att stiftelsen lider förlust p.g.a. att motpart inte kan fullgöra sitt åtagande till fullo och i tid, d v s återbetala kapital och ränta.
- likviditetsrisk, vad avser placeringar är risken att inte i önskad omfattning och vid önskat tillfälle kunna sälja sin placering.
- tillåtna instrument.
- Rängebindingstid.
- åtkomsttid, den tid det tar från beslut att sälja en placering till dess att pengarna är tillgängliga.

Rapport och kontroll

Skuldförvaltning

Rapporten syftar till att analysera:

- lånens rängebindingstid.
- derivataffärer och dess inverkan på ränterisken.
- motparter.
- genomsnittsränta.
- resultatpåverkan vid rängeförändringar.

Likviditet / placeringar

Rapporten syftar till att analysera:

- placering per kategori.
- bindningstid.
- Avkastning.

Administrativa regler

Vid alla finansiella transaktioner, såsom uttagande av pantbrev, pantsättning, lån, placeringar och räntederivat, skall stiftelsen företrädas av firmatecknare varav minst en person skall vara VD eller ekonomichef.

C. Riskinstruktion

Kapitalanskaffning / likviditetsrisk

- Minst tre motparter.
- Enskild långgivare bör ej representera mer än 60% *) av den totala skuldvolymen.
- Lång kapitalbindning eftersträvas när förmånliga villkor kan uppnås, men kapitalbindningstiden regleras ej eftersom det periodvis kan medföra omotiverat höga kostnader.
- Tillåtna motparter:
 - Svenska staten
 - Svenska banker
 - Utländsk bank som äger rätt att driva bankrörelse i Sverige
 - Svenska hypoteksinstitut
 - SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag
 - Svenska försäkringsbolag
 - Svenska kommuner
 - Av Göteborgs Stad helägda bolag
- Likviditetsreserven skall uppgå till det beräknade behovet för nästkommande två månader.

Ränterisk i skuldportföljen

- Den genomsnittliga räntebindningstiden får inte understiga 0,5 år och inte överstiga 10 år.
- Minst tre motparter.
- Tillåtna motparter är samma som ovan.
- Tillåtna instrument för att reglera ränterisken är: ränteswapar, forwardswapar FRA, räntetak och räntegolv.

*) *Not: Vid styrelsemöte 2022-09-21 beslutades att interimistiskt justera Reglemente och riskinstruktion till SGS finanspolicy 2021 – 2025 gällande att höja Handelsbankens begränsning från dagens 64% upp till att maximalt motsvara 80% av den totala skuldvolymen under två år från beslutsdagen.*

Placering av kapital / egna medel

Godkända motparter vid placering i värdepapper emitterade av:

- Svenska staten.
- Helägt bolag till svenska staten.
- Fonder innehållande värdepapper utgivna av svenska staten.
- Svenska banker.
- Bostadsfinansieringsinstitut.
- Kommuner och landsting.
- Av kommunerna Göteborg, Stockholm och Malmö helägda bolag (längsta löptid 6 mån).
- Låntagare med garanti av svensk bank.

Med svensk bank avses sådan bank som äger rätt att driva bankrörelse i Sverige

Rapport och kontroll

Rapportering till VD och styrelse enligt reglementet med redovisning av hela skuldportföljen och kapitalplaceringar skall ske vid ett styrelsemöte på våren och ett på hösten.

Rapportering till VD och styrelse skall ske vid varje styrelsemöte med avseende på nyupptagna lån, derivataffärer, gjorda kapitalplaceringar och uttagna pantbrev.

Administrativa regler

Det åligger stiftelsens ekonomichef att sammanställa rapporteringen och redovisa för VD och styrelse.

D. Ekonomisk stabilitet

Som ett styrmedel för att bibehålla ekonomisk stabilitet finns följande regel för kassaflödet:

Kassaflödet från den löpande verksamheten skall överstiga 70 mkr och investeringar som ej genererar lönsamhet får ej överstiga kassaflödet.

Regeln för kassaflödet ger därmed en budgetram som styr hur driftbudget och investeringsbudget skall samverka för att nå kassaflödesmålet.

Räntederivat

Ränteswap	Avtal om byte av räntebetalningar från fast till rörlig räntesats och vice versa (1-12 år).
Forwardswap	Avtal om en ränteswap med framtida start.
FRA	Forward Rate Agreement. Avtal om att en viss räntesats skall gälla under en bestämd framtida tidsperiod (upp till 2 år).
Räntetak	Form av option där man mot betalning av en premie garanteras att inte behöva betala en ränta som kan komma att överstiga en framtida marknadsränta.
Räntegolv	Form av option där man mot erhållande av en premie avhänder sig möjligheten att betala en ränta som kan komma att understiga en framtida marknadsränta.
Krage	En kombination av räntetak och räntegolv innebärande att man fastställer en lägsta och högsta nivå som räntan kan röra sig inom.