

# Finansiella anvisningar

(Styrelsemöte i Förvaltnings AB Framtiden 2017-12-05)

## 1. Inledning och organisation

Genom beslut i kommunfullmäktige har Göteborgs Stad fattat beslut om en finanspolicy och finansiella riktlinjer för staden och dess bolag. Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer och omfattar alla dotterbolag i koncernen.

Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar ska säkerställa kontroll av koncernens finansiella risker och är baserad på en centraliserad finansförvaltning inom Framtidenkoncernen med syfte att uppnå kostnadseffektivitet. De finansiella anvisningarna ska hållas uppdaterade med hänsyn till aktuella förhållanden inom Göteborgs Stad och Framtidenkoncernen. Anvisningarna ska revideras årligen av styrelsen. Ansvarig att lägga fram reviderade anvisningar är VD.

Syftet med Förvaltnings AB Framtidens centraliserade finansförvaltning är:

- ❖ att samordna koncernens behov av finansiering,
- ❖ att optimera koncernens likviditetsflöden,
- ❖ att effektivt hantera koncernens ränterisker som uppstår i en betydande fastighetskoncern, att mot bakgrund av koncernens starka finansiella ställning och goda rating eftersträva att de finansiella nettokostnaderna minimeras över tiden samtidigt som riskerna i dessa anvisningar iakttas.

Resultatet av finansverksamheten, finansnettot och de finansiella riskerna rapporteras löpande till Förvaltnings AB Framtidens styrelse och VD samt till respektive dotterbolags VD.

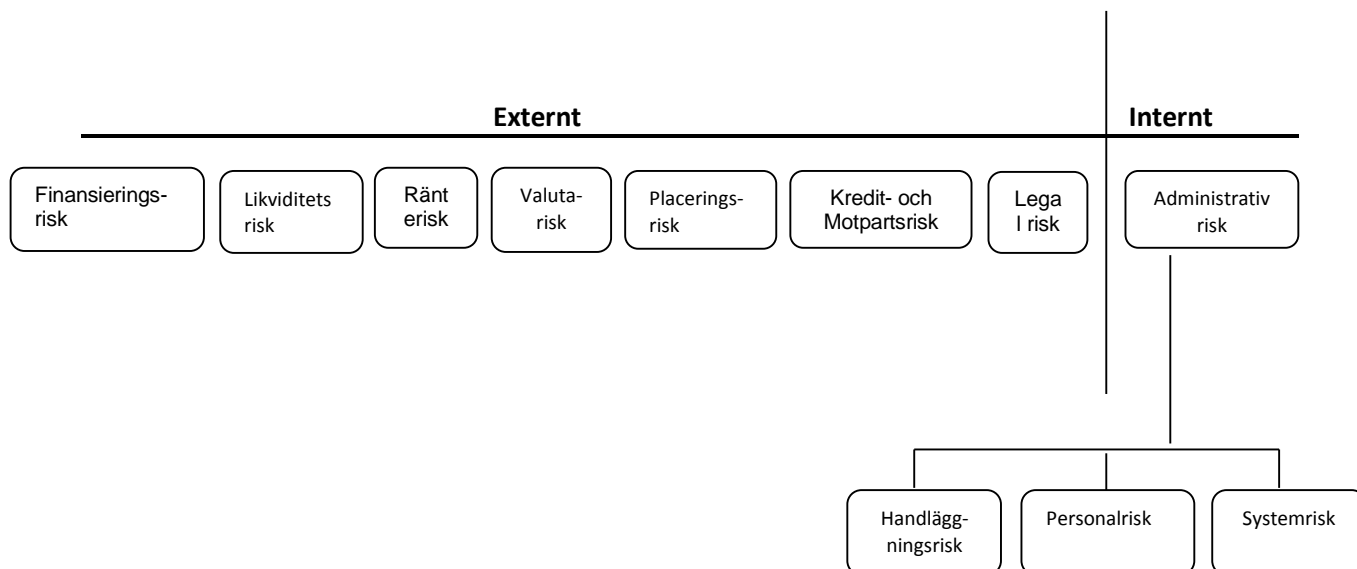
Dotterbolagens ansvar är att fastställa lånebehov årsvis i samband med fastläggandet av budget samt att upprätta likviditetsprognoser.

### Anvisningar

- ❖ *Förvaltnings AB Framtiden är ansvarig för koncernens samtliga finansiella verksamhet och riskhantering inom ramen för de finansiella anvisningarna.*
- ❖ *Förvaltnings AB Framtiden ska ha tillräcklig finansiell kompetens för att på ett fullt affärsmässigt sätt hantera koncernens finansförvaltning och riskhantering.*
- ❖ *All finansiering samordnas av Förvaltnings AB Framtiden baserat på respektive dotterbolags fastställda lånebehov och likviditetsprognoser.*

## 2. Finansiella risker

Inom finansverksamheten uppkommer ett flertal finansiella risker, vilka redovisas i bilden nedan:



Följande finansiella risker hanteras i finanspolicyn:

- ❖ Finansieringsrisk (*avsnitt 3*)
- ❖ Likviditetsrisk (*avsnitt 4*)
- ❖ Ränterisk (*avsnitt 5*)
- ❖ Valutarisk (*avsnitt 6 och 7*)
- ❖ Placeringsrisk (*avsnitt 7 och 8*)
- ❖ Kredit- och motpartsrisk (*avsnitt 8*)
- ❖ Legal risk, d.v.s. risk för förändrade förutsättningar i den finansiella verksamheten genom att lagstiftningen ändras, berörs inte i finanspolicyn.
- ❖ Administrativ risk (*avsnitt 9 och 10*)

## 3. Finansieringsrisk

*Med finansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån skall omsättas eller när nya lån skall upptas.*

Framtidenkoncernens tillgångar, i huvudsak bestående av bostadsfastigheter, skall ses som en mycket lång investering. Av detta följer krav på en långsiktig syn på dessa tillgångars finansiering. Samtidigt skall hänsyn tas till fastighetsmarknadens och kreditmarknadens affärsmässiga syn på fastighetsfinansiering. För närvarande har Förvaltnings AB Framtiden hos Standard & Poor's tilldelats en långfristig rating på AA-, en kortfristig rating på A-1+, samt en K-1-rating enligt den kortfristiga nordiska ratingskalan.

## Anvisningar

- ❖ *Framtidenkoncernen har ingen finansieringsrisk då det är Göteborgs Stad som tryggar likviditetsförsörjningen enligt stadens finansiella riktlinjer.*
- ❖ *Refinansiering och upptagande av nya krediter eller kreditlöften sker via Göteborgs Stad.*
- ❖ *Prissättningen skall vara marknadsmässig.*
- ❖ *Den genomsnittliga återbetalningstiden bör uppgå till lägst 2,0 år och högst 5,0 år.*
- ❖ *Upplåning för dotterbolags räkning kan ske mot säkerhet i dotterbolagens fastigheter.*
- ❖ *Dispositioner av säkerheter i krediter skall ske i samråd med Förvaltnings AB Framtiden.*
- ❖ *Ett tillfredsställande ratingbetyg skall vidmakthållas så länge som utestående obligationer finns.*

## 4. Likviditetsrisk

*Med likviditetsrisk avses att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräckliga likvida medel för planerade eller oförutsedda betalningar.*

Tillgång till likviditet är en nödvändighet beroende på:

- krav på betalningsberedskap för löpande transaktioner
- reserv för oförutsedda utbetalningar
- verksamhetens stora omfattning
- resultatutvecklingen och graden av säkerhet i prognoser
- läget på kreditmarknaden samt närliggande refinansieringsbehov

En effektiv hantering av betalningsströmmarna till och från koncernen, samt inom koncernen, är av största vikt.

En koncernsamordning av likviditeten är nödvändig för att eliminera enskilda bolags underskott och för att minska det totala likviditetsbehovet och regleras genom Förvaltnings AB Framtiden.

## Anvisningar

- ❖ *Koncernbolagen skall ingå i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto.*
- ❖ *Bolagen inom Framtidenkoncernen har ingen likviditetsrisk då Göteborgs stad tryggar likviditetsförsörjningen.*

## 5. Ränterisk

*Med ränterisk avses risken att förändrade marknadsräntor påverkar koncernens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt.*

I Framtidenkoncernens verksamhet är det främst kostnader för ränteportföljen som påverkar det finansiella nettot. Vid strukturering och bedömning av ränterisker skall lån, derivatpositioner och placeringar inkluderas och beräkning skall ske på nettopositionen.

För att minska resultateffekterna av kraftiga ränteuppgångar finns en lägsta genomsnittlig räntebindningstid fastställd för den finansiella portföljen. Detta medför att stigande räntor påverkar resultatet med en viss fördröjning och beror på aktuell räntebindningstid vid ett givet tillfälle. Det finns även fastställt en högsta genomsnittlig räntebindningstid för att sjunkande räntor ska kunna påverka resultatet på sikt.

För att minimera risktagandet avseende ränterisk och även likviditetsrisk, skall räntepositionerna vara fördelade på ett balanserat sätt över tiden så att kortsiktiga fluktuationer i Framtidenkoncernens resultaträkning kan undvikas.

### Anvisningar

- ❖ *Den genomsnittliga räntebindningstiden får lägst uppgå till 2,5 år och högst till 5,0 år.*
- ❖ *Högst 30 % av den totala ränteexponeringen får ligga inom den närmaste tolv månadersperioden.*

## 6. Valutarisk

*Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar påverkar koncernens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt och uppstår vid upplåning eller placering i utländsk valuta.*

### Anvisningar

- ❖ *Vid upplåning eller placering i annan valuta än svenska kronor skall valutarisken elimineras.*
- ❖ *Lån eller placeringar i utländsk valuta skall valutasäkras genom att ingå valutaderivatkontrakt; valuta swap, valutatermin eller valutaoption.*

## 7. Tillåtna instrument

Avsnittet behandlar på vilka grunder krediter skall upptas samt på vilket sätt placeringar får ske. Därutöver regleras vilka derivatinstrument som får användas.

Huvudprincipen skall vara att uppnå rätt löptid och räntebindningsstruktur vid uppläggnings av den underliggande kreditportföljen. Om önskad räntestruktur eller räntebindningstid inte kan uppnås vid upptagande eller omsättning av lån får räntederivatinstrument användas. Främst används ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteoptioner. Derivatinstrument får inte användas i spekulativt syfte utan endast för ränte- och valutasäkring.

Krav på redovisning, värdering, system och kontroll måste vara fullt beaktade. Hantering av optioner ställer särskilda krav på kunskap och system. Särredovisning av optionspositioner skall därför ske.

### Anvisningar

- ❖ *Transaktioner i derivatinstrument och instrument utanför balansräkningen får enbart ske om samtliga redovisnings-, värderings-, system- och kontrollaspekter är fullt beaktade.*
- ❖ *Tillåtna instrument för att förändra räntestruktur och räntebindningstid är; ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt och ränteoptioner.*
- ❖ *Ränteoptioner får förvärfvas för att täcka en underliggande ränterisk. Kostnaden för förvärvade ränteoptioner skall särredovisas.*
- ❖ *Ränteoptioner får utfärdas för att minska underliggande ränterisker och, i sådant fall, endast efter medgivande av Förvaltnings AB Framtidens VD.*
- ❖ *Förvärvade och utfärdade ränteoptioners positionsvärde skall särredovisas och upptas till ett positionsvärde, som skall spegla dess hedgeeffekt.*
- ❖ *Lån eller placeringar i utländsk valuta skall valutasäkras genom att ingå valutaderivatkontrakt; valuta swap, valutatermin eller valutaoption.*
- ❖ *Valutaoptioner får enbart förvärfvas och användas för täckande av en underliggande valutarisk.*
- ❖ *Kostnaden för en valutaoption skall särredovisas.*

- ❖ *Placeringar får, förutom mot Göteborgs Stad, ske i instrument utfärdade av svenska staten, svenska bolåneinstitut samt finansiella institut och låntagare i instrument som redovisas i avsnittet Motpartsrisiker där gällande beloppsbegränsningar framgår.*
- ❖ *Placeringar utanför ovan nämnda grupper skall godkännas av Förvaltnings AB Framtidens styrelse. Placeringar får inte ske i fordringar med efterställd rätt.*

## 8. Kredit- och motpartsrisk

*Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden.*

Vid affärer med annan part uppkommer två olika slag av risker:

- transaktionsrisk
- kreditrisk

För att minimera Förvaltnings AB Framtidens motpartsrisiker skall ett flertal motparter användas. Kravet är att samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller lägst kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet. Förvaltnings AB Framtiden får inte vid någon tidpunkt använda motparter som inte motsvarar kraven i Göteborgs Stads finanspolicy.

### Anvisningar

- ❖ *Samtliga finansiella motparter skall ha kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller lägst A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet.*
- ❖ *Likvida medel bör i första hand användas till amortering av befintliga lån. Tillfällig likvid får placeras enligt nedanstående uppställning. Dotterbolagen ska placera all sin överskottslikviditet i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto.*
- ❖ *Vid ingående av derivatavtal och placering av likvida medel är nedanstående motparter godkända med iakttagande av nedan angivna begränsningar:*

<b>Motpart</b>	<b>Limit</b>
Svenska staten, svenskt kreditinstitut med samma rating som svenska staten eller skuldförbindelse med garanti utfärdad av svenska staten.	Obegränsad
Göteborgs Stads internbank	Obegränsad
Bank/försäkringsbolag/bostadslåneinstitut eller annan svensk finansiell institution med lägst rating A3 hos Moodys eller lägst A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet	500 Mkr
För svenskt *)"clearinghouse" avseende ränteinstrument	100 Mkr**)

*\*)Med clearinghouse avses finansiell institution vars uppgift är positionsavstämning och säkerhetshantering.*

*\*\*\*) Beloppet avser maximalt tillåten fordran på clearinghouse till följd av förändrade marknadsvärden för öppna derivatransaktioner.*

- ❖ *Vid beräkning av limitanspråktagande vid derivattransaktioner skall det högsta av följande alternativa beräkningssätt gälla:*

*A. 10 % av underliggande volym vid en 5-årig löptid. Vid kortare eller längre löptider ska motsvarande justering ske.*

*B. Mark-to-marketvärdering av samtliga positioner.*

*Finns ISDA-avtal eller annan överenskommelse om "netting" skall sådan tillämpas.*

*Den beräknade motpartsrisken avseende derivattransaktioner kan kvittas mot lån hos motparten.*

## 9. Administrativ risk

En kvalificerad hantering av Framtidenskoncernens finansiella portfölj ställer, förutom mycket stora krav på personal och dess kunskap, betydande krav på uppföljning, kontrollsystem och rapportering. Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt den interna kontrollen.

### Anvisningar

- ❖ *Godkända administrativa rutiner för en tillräcklig intern kontroll skall finnas inom Förvaltnings AB Framtiden samt inom varje koncernbolag.*
- ❖ *Handläggningsrisk hanteras genom väl dokumenterade instruktioner och rutiner avseende rapportering, riskkontroll, ansvarsfördelning, beslutsordning och attestrutiner.*
- ❖ *Personalkompetens, d.v.s. risken att berörd personal inte har tillräcklig kompetens eller avsiktligt begår felaktigheter, hanteras genom en strikt definierad ansvars-, behörighets- och arbetsfördelning ur kontrollsynpunkt. Förvaltnings AB Framtidens finansfunktion är därför organiserad i skilda ansvarsområden.*
- ❖ *Möjligheten att utföra externa betalningar och överföringar är reglerad genom bankfullmakter och sker genom "två i förening", d.v.s. det krävs alltid två behöriga personer för att utföra en extern betalning*
- ❖ *Tillräckligt systemstöd skall finnas.*
- ❖ *Standardsystem skall användas.*

## 10. Rapportering

Syftet med rapporteringsrutinerna är att säkerställa kontrollen av Framtidenskoncernens finansiella risker. Nedan redovisas övergripande vad som rapporteras, till vem och med vilken periodicitet.

### Till Framtidens finanschef

- ❖ ränterisk; genomsnittlig löptid, genomsnittlig ränta samt ränteförfall inom 12 månader (månadsvis)
- ❖ utestående lån respektive derivatinstrument (månadsvis)
- ❖ marknadsvärden i den finansiella portföljen (månadsvis)
- ❖ refinansierings- och nyupplåningsbehov (månadsvis)

- ❖ placeringsrisk (månadsvis)
- ❖ valutarisk (månadsvis)
- ❖ motpartsrisker (månadsvis)
- ❖ finansnetto (månadsvis)
- ❖ finansnettoprognos (enligt tidplan)
- ❖ ratingbetyg på samtliga finansiella motparter (vid ändring av ratingbetyg).
- ❖ likviditetsprognos för den kommande 12-månadersperioden från respektive dotterbolag (månadsvis)
- ❖ lånebehov i samband med fastställande av respektive dotterbolags budget (årsvis)

#### Till Framtidens VD

- ❖ aktuella finansfrågor (löpande)
- ❖ sammanställning över Framtidenkoncernens finansiella risker och finansnetto (månadsvis)
- ❖ finansnettoprognoser (enligt tidplan)

#### Till respektive dotterbolags VD

- ❖ aktuella finansfrågor (löpande)
- ❖ sammanställning över Framtidenkoncernens finansiella risker och finansnetto (månadsvis)

#### Till Framtidens styrelse

- ❖ sammanställning över Framtidenkoncernens finansiella risker samt finansnetto (i samband med delårs- och årsbokslut)
- ❖ aktuella strategiska finansfrågor samt övriga finansfrågor

#### Till Stadsledningskontoret, enheten för finans

- ❖ sammanställning över Framtidenkoncernens finansiella risker (månadsvis)
- ❖ rapportering av Framtidenkoncernens likviditetsprognoser varje fredag för den kommande tvåveckorsperioden

## 11. Ansvarsfördelning

### Framtidens styrelse

Styrelsen har ett övergripande ansvar för Framtidenkoncernens finansiella verksamhet och de finansiella riskerna, förutom finansieringsrisken som tryggas av Göteborgs Stad. Styrelsen fastställer minst årligen de finansiella anvisningarna. Styrelsen beslutar om upptagande av nya krediter och fastställer koncernens totala nyupplåningsbehov i samband med fastläggandet av budget. Styrelsen följer finansverksamheten löpande genom finansrapporter.

### Framtidens VD

VD har ansvar för att kontrollera och utvärdera det finansiella resultatet. VD ska även verka för att nödvändig kompetens och systemstöd finns så att de finansiella riktlinjerna kan följas.

### Framtidens finanschef

Finanschefen är ansvarig för Finansavdelningens (Finans) verksamhet. Finans rapporterar till VD, finanschefen, Framtidens styrelse samt till respektive dotterbolags VD i enlighet med fastställda direktiv.

Finans ansvarsområden:

- ❖ Hantering av Framtidenkoncernens finansiella risker samt utformning av finansiella strategier
- ❖ Samordning av kapitalförsörjningen i koncernen
- ❖ Framtagande av finansiella avtal
- ❖ Sammanställning och rapportering av koncernens likviditetsprognoser
- ❖ Hantering av koncernens kassaflöden
- ❖ Analys, kontroll och rapportering av Framtidenkoncernens finansverksamhet