

Protokoll nr 2 2018 fört vid styrelsesammanträde för Nora Fastigheter AB

Tid: Torsdag den 26 april 2018 kl 10.30-12.00
Plats: Norabostäders kontor, Ånggatan 11, Nora

Närvarande ledamöter: Bror-Erik Israelsson
Monika Aune
Kent Nilsson
Marita Simpson
Monica Sundberg
Hendrik Burgering
Kenneth Larsson

Anmält förhinder: Ture Österberg (suppleant)
Ulla Bergström (suppleant)

Frånvarande:

Övriga närvarande: Eva Henebäck, VD
Anna Willgård, Ekonomichef

§ 12 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 13 Godkännande av dagordning

Föreslagen dagordning godkändes.

§ 14 Val av sekreterare

Till sekreterare för mötet valdes Anna Willgård.

§ 15 Val av justerare

Till justerare att jämte ordförande justera protokollet utsågs Monika Aune.

§ 16 Föregående sammanträdesprotokoll

Sammanträdesprotokoll nr 1, 1 mars 2018 gicks igenom.

Styrelsen beslutade

att lägga ovanstående protokoll till handlingarna.

§ 17 Formulering i Finanspolicy stycke 2 gällande delegation av ansvar

Eva Henebäck föredrog nuvarande lydelse enligt Finanspolicyn. Styrelsen diskuterade innebörden av nuvarande skrivning. Styrelsen var enig i att policyn inte är tydligt formulerad gällande VDs ansvar.

Styrelsen beslutade

Att lägga fram en revidering av nuvarande Finanspolicy till Kommunfullmäktige. Med ändring av nuvarande formulering i stycke 2, gällande verkställande direktörens ansvar.

Tidigare formulering:

Verkställande direktören eller den som uppgifterna delegerats till, vanligtvis finansfunktionen, har huvudansvaret för att verka på ett professionellt och kostnadseffektivt sätt i enlighet med finanspolicyn för att:

Ny formulering:

Verkställande direktören har ansvaret för att verka på ett professionellt och kostnadseffektivt sätt i enlighet med finanspolicyn. Verkställande direktören kan delegera ansvar för arbetsuppgifter enligt finanspolicyn för att:

Finanspolicy efter ändrad formulering, se bilaga 1.

§ 18 Rapportering

LOU/ramavtal

Johanna Näslund Lindahls Advokatbyrå föreläste om grunderna i LOU och vikten av att beakta proportionalitets- och likabehandlingsprinciperna vid upphandling. Styrelsen tackade för redovisningen.

Förfrågan om att förvärva lokalfastighet

Eva Henebäck redogjorde för förfrågan som inkommit till bolaget om förvärv. Styrelsen diskuterade frågan.

Försäljning av mark, Gamla Pershyttan 5:23

Eva Henebäck informerade om att försäljningen är avslutad.

Nya Karlsängskolan

Eva Henebäck informerade om Kommunfullmäktige per 2018-04-18 beslutat om nybyggnation av skola.

I och med beslutet uppkommer nedskrivningsbehov avseende det bokförda värdet på den gamla skolbyggnaden. För att hålla bolagets egna kapital på nuvarande nivå krävs att ägaren lämnar bolaget tillskott motsvarande årliga nedskrivningsbehov.

Uthyrningsläget

Eva Henebäck rapporterade om uthyrningsläget per 2018-05-01.

Organisation/verksamhet

Eva Henebäck redovisade aktuell information om organisations- och verksamhetsfrågor.

Eva Henebäck och Anna Willgård informerade styrelsen om bolagets pågående arbete med anpassningar till den nya dataskyddsförordningen GDPR. Arbete pågår och e-learning utbildning för styrelse och personal är inplanerad.

Styrelsen tackade för rapporteringen och beslutade

att avböja förfrågan angående förvärv av fastighet,

att lägga övrig rapportering till handlingarna.

§ 19 Kommande möten, mötesdeltagande

Årets återstående sammanträdesdagar är;

Onsdag den 13 juni

Torsdag den 30 augusti

Onsdag den 10 oktober

Tisdag den 11 december

Därutöver är en dag bokad för utbildning i ägarstyrning;

Onsdag den 23 maj kl. 13.00-17.00

§ 20 Övriga frågor

Inga övriga frågor att behandla.

§ 21 Mötets avslut

Ordföranden tackade alla närvarande för visat intresse och avslutade mötet.

Vid protokollet

Justeras


Anna Willgård


Bror-Erik Israelsson


Mönika Aune

FINANSPOLICY FÖR NORABOSTÄDER AB OCH NORA FASTIGHETER AB (Fastställd av kommunfullmäktige XXXX 2018)

Finanspolicy – här definieras vilka risker som finns, vilken finansiell organisation, styrning och ansvarsfördelning som ska gälla. Normalt görs inga förändringar i detta avsnitt efter fastställandet.

Finanspolicyn kompletteras med en bilaga:

Riskinstruktion – här fastställs godkända/tillåtna nivåer på nyckeltal, volymer, motparter, limiter, upplåningsformer, instrument mm

Riskinstruktionen ska enkelt kunna ändras efter styrelsebeslut.

Finanspolicy för Norabostäder och Nora Fastigheter

1. Inledning

Finanspolicyns syfte och mål

Målsättning är att den finansiella verksamheten ska 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 ska ligga till grund för att en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås, samt att ansvarsfördelning och organisation klargörs. Dessutom ska en god utveckling av finansnettot och finansiell påverkan på resultatet främjas.

Finanspolicyn är ett övergripande dokument som i första hand berör VD (verkställande direktör) och finansfunktionen.

Finanspolicyn är utarbetad av bolagsledningen och fastställd av styrelsen. Finanspolicyn kompletteras med de av styrelsen antagna och vid varje tid gällande riskinstruktion. Finanspolicyn och riskinstruktionen, ska revideras, och vid behov justeras, kontinuerligt för att upprätthålla en löpande anpassning till de omvärldsförändringar som uppkommer, samt att tillse att en väl avvägd riskprofil upprätthålls. Syftet med riskinstruktionen är att kvantifiera de instruktioner och riktlinjer som upptas i reglementet. Varje del kan ändras var för sig.

Alla avsteg från finanspolicyns riktlinjer kräver styrelse-/kommunfullmäktigebeslut.

Finanspolicyns omfattning

Finanspolicyn definierar:

- Finansiell 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 finanspolicyn (med tillhörande riskinstruktion)
- följa upp och vid behov förändra finanspolicyn
- kontrollera att finanspolicyn följs
- ta del av information om finansverksamhetens resultat som tillhandahålls av VD

Verkställande direktören har ansvaret för att verka på ett professionellt och kostnadseffektivt sätt i enlighet med finanspolicyn. Verkställande direktören kan delegera ansvar för arbetsuppgifter enligt finanspolicyn 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 tillräcklig tillgång till likvida medel finns för den löpande verksamheten samt för beslutade investeringar
- agera på den finansiella marknaden
- aktivt hantera de finansiella riskerna
- ge ledning och styrelse förslag på förändringar av finanspolicyn
- löpande uppföljning och kontroll av egen och eventuellt extern förvaltares agerande
- samla, verifiera och rapportera utfall av det finansiella resultatet, aktuella nyckeltal
- tillse att en fungerande organisation och ansvarsfördelning finns

3. Hantering av finansiella risker

Bolaget utsätts kontinuerligt för ett antal finansiella risker.

Bolaget har valt att aktivt hantera och kontrollera/begränsa dessa.

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

Riskhanteringen bör omfatta och hantera följande viktiga exponeringar:

- Likviditetsrisk och betalningsberedskap
- Kreditvärdighetsrisk vid refinansiering, nyupplåning och placeringar
- Finansieringsrisk
- Förändringar på kredit- och kapitalmarknaden, dess sätt att fungera, ev. upphörande, marknadssegment och upplåningsformer
- Ränte- och likviditetsrisk i förfallostrukturen
- Ränterisk i skuldportföljen
- Valutarisk
- Kredit- och likviditetsrisk vid placering av överskottslikviditet

3.1 Likviditet och betalningsberedskap

Bolaget ska kontinuerligt upprätthålla en likviditetsreserv för att vid varje tillfälle kunna sköta sina betalningsförpliktelser. Nivån på likviditetsreserven ska baseras på verksamhetens löpande intäkter och kostnader, låneförfall, räntebetalningar samt investeringar och avyttringar.

Definition av likviditetsreserv:

Ej bundna medel på bankkonton, plusgiro m.m.

Placerade medel som kan frigöras med likvid inom två bankdagar.

Outnyttjade, garanterade checkräkningskrediter och låneramar.

Bolaget ska följa upp och planera behov av likviditet på kort och lång sikt.

I riskinstruktionen regleras:

- Storlek på likviditetsreserv

3.2 Kapitalanskaffning

Verksamheten innefattar dels nyinvesteringar via nyproduktion eller köp, dels löpande underhåll och ombyggnationer av befintliga anläggningstillgångar samt kapitalbehov i den löpande verksamheten. Kapitalbehovet ska säkerställas genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande. Det är av största vikt att i god tid säkerställa detta.

Det ska framgå vilka långgivare som är godkända. Dessutom kan antal kort- och långfristiga kreditgivare med hänsyn till marknadssegment regleras.

Upplåningsformer kan också regleras. Ränte- och likviditetsrisker begränsas genom att förfallostrukturen och kapitalbindningstiden på skuldportföljen regleras.

I riskinstruktionen regleras:

- Ändrad kreditvärdighet hos bolaget eller kreditgivaren
- Spridning av långgivare
- Storlek på lånelimiter
- Tillåtna motparter – kort-/långfristiga
- Marknadssegment/Upplåningsformer
- Kapitalbindning
- Kapitalförfallostruktur/Refinansieringsrisk: omsättning av oproportionerlig stor del av lånestocken i situationer där kreditmarknaden ej fungerar normalt

3.3 Finansierings- och likviditetsrisk i förfallostrukturen

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 villkor eller inte är genomförbara. Detta gäller även nyupplåning.

3.4 Ränterisk i skuldportföljen

Variationer i det allmänna ränteläget kan leda till att finansnettot påverkas negativt.

Med ränterisk avses risken att finansnettot påverkas negativt genom att låsa fast alltför stor del av upplåningen till hög fast ränta vid ett sjunkande ränteläge och att räntekostnaderna ökar vid rörlig ränta.

Det ska framgå vilka motparter som är godkända. Ränterisken begränsas genom att förfallen på räntebindingarna samt räntebindingstiden i skuldportföljen regleras. Bolaget ska följa upp och beräkna hur räntekostnaderna påverkas vid en förändring av ränteläget.

Hantering av räntebindingstiden ska företrädesvis hanteras genom räntederivat. I riskinstruktionen regleras:

- Motparter (likviditets- och kreditrisker, tillgänglighet)
- Tillåtna motparter
- Tillåtna instrument
- Förfallostruktur
- Räntebindingstid

Instruktion för hantering av räntederivat

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

Räntederivat får endast användas för att ändra räntebindingstiden. Hänsyn ska tas till räntebindingstiden både när det gäller finansiella tillgångar som finansiella skulder.

Bolaget ska sträva efter att handla likvida derivatinstrument. Dock ska varje situation beaktas med hänsyn till pris, löptid m m för att uppnå önskad effekt på bästa sätt.

Utgångspunkten vid användning av finansiella instrument är att bolaget förstår instrumentens riskprofil och att instrumenten uppfyller K3s krav för säkringsredovisning. Som en del av kommunens ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tid.

3.5 Valutarisk

Uppkommer tillgångar, skulder, eller flöden i utländsk valuta ska en valutapolicy upprättas med tillhörande reglemente och riskinstruktion.

3.6 Placering av kapital/Egna medel

Bolaget är genom placering av kapital utsatt för likviditetsrisk, risken att inte få betalt i tid, samt kreditrisk, risken att inte få betalt överhuvudtaget.

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:

- Tillåtna motparter
- Tillåtna instrument
- Räntebindningstid
- Kapitalbindning
- Åtkomsttid

4. Rapportering och kontroll

Rapporteringen till VD och Styrelse ska ge information om finansiell exponering och risk samt säkerställa att finanspolicyn följs.

Alla räntebärande skulder och placeringar inklusive derivat ska sammanställas av finansfunktionen och rapporteras i enlighet med reglementet.

Alla räntebärande skulder och placeringar samt valutainstrument ska sammanställas, var för sig och vid behov gemensamt, av finansfunktionen.

Rapport skuldförvaltning:

Rapporten syftar till att analysera:

- Lånens kapitalbindning och kapitalförfallostruktur
- Lånens räntebindningstid och ränteförfallostruktur

Gemensamt och var för sig:

- Genomsnittlig räntebindningstid
- Genomsnittlig kapitalbindningstid
- Förfalloprofil: räntebindning och kapitalbindning
- Motparter
- Snittsränta
- Resultat
- Räntekänslighet vid ränteförändringar

Lån och derivat:

- Volym
- Motparter

5. Administrativa regler

Finanspolicyn sätter regler och ramar som styr befogenheter och ansvar. Finansfunktionen ansvarar för att organisation och arbetssätt utformas i enlighet härmed.

Vid alla finansiella transaktioner, såsom lån, placeringar och räntederivat, ska bolaget företrädas av namngivna behöriga personer.

Skriftlig fullmakt ska delges de behöriga personer som med bindande verkan har rätt att utföra finansiella transaktioner. Fullmakterna ska vara tidsbegränsade.

Fullmakt beslutas av bolagets styrelse.

Riskinstruktion för Nora Bostäder och Nora Fastigheter

1. Likviditet och betalningsberedskap

- Likviditetsreserven ska som målsättning uppgå till minst 10 MSEK, vilket motsvarar checkkrediten, och vara tillgänglig inom 2 bankdagar.

2. Kapitalanskaffning/Ränte- och likviditetsrisk i förfallostrukturen

- Ändrad kreditvärdighet hos bolaget eller kreditgivaren
Enskild långgivare bör ej representera mer än 50% av den vid varje tidpunkt totala skuldvolymen, undantag kan dock göras för Kommuninvest i Sverige AB
- Spridning av långgivare
Minst 3 antal långgivare bör eftersträvas
- Storlek på lånelimiter
Regleras ej.
- Tillåtna motparter – kort- och långfristig
Se punkt 6 tillåtna motparter nedan.
- Marknadssegment/Upplåningsformer/Typ
Regleras ej.
- Kapitalbindning
Den genomsnittliga kapitalbindningstiden regleras tills vidare ej
- Förfallostruktur/Refinansieringsrisk: omsättning av oproportionerlig stor del av lånestocken i situationer där kreditmarknaden ej fungerar normalt.
Andelen kapitalförfall inom ett år ska vara max 40%.

3. Ränterisk i skuldportföljen

- Motparter (likviditets- och kreditrisker, tillgänglighet)
Minst 2 motparter bör eftersträvas
- Tillåtna motparter
Se punkt 6 tillåtna motparter nedan.
- Tillåtna instrument
Ränteswapar, FRA, Caps, Floors, Optioner samt kombinationer av dessa som uppfyller K3s krav på säkringsredovisning.
- Volym
Volymen av utestående derivat (netto) får inte överstiga den totala låneskulden.
- Förfallostruktur
Portföljen tillåts ha max 50% ränteförfall inom ett år.
- Räntebindningstid
Den genomsnittliga räntebindningstiden får inte understiga 2 år och inte överstiga 5 år.

4. Valutarisk

Uppkommer tillgångar, skulder, eller flöden i utländsk valuta ska en valutapolicy upprättas med tillhörande reglemente och riskinstruktion.

5. Placering av kapital/Egna medel

Om placeringarna överstiger 20 MSEK ska en mer utförlig placeringspolicy upprättas med tillhörande reglemente och riskinstruktion.

- Tillåtna motparter
Svenska staten, svenska affärsbanker
- Tillåtna instrument
Statsskuldväxlar, bankcertifikat, deposit
- Räntebindningstid
Räntebindningstiden för ett enskilt instrument får inte överstiga 6 månader
- Kapitalbindningstid
Kapitalbindningstiden för ett enskilt instrument får inte överstiga 6 månader
- Åtkomsttid
Inom 3 bankdagar.

6. Tillåtna motparter

Godkända motparter kapitalanskaffning och räntederivat:

- Svenska staten
- Svenska banker
- Svenska hypoteksinstitut
- SBAB, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag
- Svenska försäkringsbolag
- Nora kommun och bolag inom den egna kommunkoncernen
- Kommuninvest i Sverige AB
- Utländska banker med etablerad verksamhet i Sverige

7. Rapport och kontroll

Följande rapportering ska ske månatligen:

- Volym/motpart
- Räntebindning
- Kapitalbindning
- Förfalloprofil: räntebindning och kapitalbindning
- Genomsnittsränta
- Resultat
- Värde och risk

Rapportens innehåll bestäms av reglementet.

8. Administrativa regler

Det åligger finansfunktionen att ansvara för att rapportering och redovisning sker till VD. VD rapporterar till styrelsen vid varje ordinarie styrelsemöte, volym/motpart, ränte- och kapitalbindning.

Räntederivat

Bilaga till finanspolicy

Ränteswap	Avtal om byte av räntebetalningar från rörlig till fast räntesats och vice versa.
Ränteterminer	Avtal om köp/försäljning på en bestämd tidpunkt i framtiden av ett underliggande värdepapper till en ränta som fastställs när avtalet ingås.
FRA	Forward Rate Agreement. Avtal om att en viss räntesats ska gälla under en bestämd framtida tidsperiod.
Cap	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.
Floor	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.
Collar	En kombination av en cap och ett floor innebärande att man fastställer en högsta och en lägsta nivå som räntesatsen tillåts variera inom.