



HSB BRF Slottsskogen – Finans- och likviditetspolicy

Allmänt

Brf Slottsskogens Finans- och likviditetspolicy fastställer regler för hur föreningens hantering av likviditetsrisker ska organiseras, mätas och följas upp. Likviditetsrisker är en del i det finansiella riskområdet.

- ✓ Likviditetsrisk definieras som risken för att föreningen inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid viss förfallotidpunkt, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.
- ✓ Finansiell risk definieras som risken för förluster till följd av oväntade förändringar i betalningsförmåga hos leverantörer och kunder till Brf Slottsskogen, som skapar/påverkar förändringar i föreningens likviditet och medföljande svårigheter att uppfylla föreningens betalningsförpliktelser.

Organisation

Styrelsen har det övergripande ansvaret för föreningens balansräkning och de finansiella riskerna och fastställer också Brf Slottsskogens Finans- och likviditetspolicy. Styrelsen fastställer även föreningens risktolerans avseende likviditetsrisker. Styrelsen delegerar det löpande arbetet i enlighet med innehållet i likviditetspolicyen till HSB Göteborg. Riskkontrollfunktionen ansvarar för att oberoende kontrollera likviditetsrisker. Uppföljning och rapportering av föreningens aktuella likviditetssituation sker regelbundet till föreningens styrelse. Internrevisionen ansvarar för att oberoende granska och utvärdera styrning och kontroll av föreningens hantering av likviditetsrisker.

Bakgrund

BRF Slottsskogen har en väl fungerade ekonomi, och en väl underhållen fastighet. Detta är synligt genom till exempel:

- årsavgift/m² på 693 SEK (500-700),
- belåning/BR m² om 7 016 SEK (6 000-9 000),
- belåning/total m² om 6 203 SEK
- belåningsgrad 19,4 procent (belåning/taxeringsvärde)
- soliditet 23,3 procent

Värden från årsredovisning 2020. Referensvärden i Göteborgs innerstad i parentes.

Detta innebär att föreningen är relativt fri i att planera och hantera den långsiktiga finansieringen. Över tid kommer kompetens och arbetsinsatser i föreningen att kunna variera. Därför är det viktigt att finna finansieringslösningar som är hållbara över tid. Avseende finansiering innebär hållbarhet att; lättförståeliga instrument, transparenta räntor, en långsiktigt hållbar låneportfölj.



Tack vare föreningens goda ställning har det historiskt varit relativt enkelt att låna upp för större projekt. Dvs, inga större behov föreligger för att finansiera större projekt från likvida medel. Istället används riktade upplåningar för större fastighetsprojekt.

Strategi och policy

Lån

Brf Slottsskogens externa finansieringsbehov skall hanteras till 100 procent genom välrenommerade finansiella institut. För föreningens lån är målsättningen att skapa en trygg och förutsägbar finansiering.

Finansiering:

- För att skapa transparens och förståelse skall enbart lån med tydligt definierade räntor användas.
- Lån tas endast upp från någon av storbankerna och bolåneinstitutet.
- Lån tas upp med fast eller rörlig ränta. Minst 80 procent av låneportföljen skall vid varje tidpunkt vara upplånad med fasta räntor.
- Låneportföljen skall balanseras så att lånen förfaller i jämn takt över en lång följd av år (minst fyra år). Förfallodagar skall beaktas så att låneportföljen är fördelad på ett stort antal förfallodagar.

Vid låneomsättning:

- Skall effekter på hela portföljen beaktas, och inte enbart på det lån som omsätts
- Kan konkurrerande offerter tas in, om det bedöms fördelaktigt vid varje enskilt tillfälle.

Likviditetsstrategi

Brf Slottsskogen ska endast exponeras mot måttliga likviditetsrisker. Brf Slottsskogen har inte som målsättning att öka intäkter genom ökad likviditetsrisk. Föreningen möter likviditetsrisker i den löpande verksamheten och dessa ska alltid begränsas så att de inte riskerar föreningens möjligheter att uppfylla sina åtaganden. Brf Slottsskogen ska ha en reserv bestående av högkvalitativa likvida tillgångar, för att säkerställa föreningens kortfristiga betalningsförmåga vid bortfall eller försämrad tillgång till vanligtvis tillgängliga finansieringskällor.

Över tid kommer den ekonomisk planen att påkalla större projekt, och därmed förknippade utgifter. Styrelsen äger uppgiften att i budget och ekonomisk plan balansera i vilken utsträckning projekt finansieras genom att bygga upp likvida medel, eller att låna för respektive projekt.

Likviditetsreserven enligt ovan ska dock uppgå till minst en månads intäkter, och finnas likvid inom några veckor från klarlagt behov.



Riskhantering

Föreningen tar alltid en viss form av ekonomisk risk vid affärer med boende, affärslokalnyttjare och leverantörer. Föreningen ska verka för att alltid ta kalkylerade risker.

Typ av risk	Hantering
Medlem	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Förebyggande åtgärd: kreditutvärdering ska ske innan medlemskap beviljas, ✓ En månad betalas i förskott – autogiro rekommenderas, ✓ Tre månaders aviutskick för att underlätta medlemmens planering ✓ Restantielistan ska alltid gås igenom på styrelsemöte ✓ Fungerande inkassorutin ska finnas på plats
Affärslokal	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Förebyggande åtgärd: kreditutvärdering ska ske innan kontrakt tecknas, ✓ En månad betalas i förskott – autogiro rekommenderas, ✓ Tre månaders aviutskick för att underlätta affärsidkarens planering ✓ Deposition eller bankgaranti ska alltid lämnas och täcka minst tre månads hyror ✓ Restantielistan ska alltid gås igenom på styrelsemöte, vid försenad betalning ska alltid kontakt tas med hyresgästen ✓ Vid utnyttjande / kallande på garanti ska betalningssituationen alltid diskuteras, eventuellt ska en betalningsplan läggas upp
Leverantör	<ul style="list-style-type: none"> ✓ En för föreningen lång kredittid ska eftersträvas, avvikelse mot 30 dagar netto ska rapporteras till styrelsen, förskott ska undvikas ✓ Vid större projekt ska alltid faktura-storlek kontrolleras av den/de som gjort upphandlingen – eventuella tvister ska lösas innan utbetalning

Revisioner

2022-02-21 Fastställd av styrelsen: tillagd finansieringsstrategi, borttagen beredskapsplan (ersätter 2017-04)