

Beslutsärende punkt 11

Anvisning för Finansiella riktlinjer

Förslag till beslut

att fastställa Anvisning för Finansiella riktlinjer i enlighet med utsänt förslag.

Följande ändringar är gjorda:

2.5. Finansiella instrument

I enlighet med beslut om finansiell samordning inom Göteborgs stad, se p.1.1 ovan, så hanterar bolaget ~~bara~~ finansiella instrument som avser finansiering av fastigheter med hyresavtal av karaktären självkostnadsavtal beskrivna i 1.3 samt 3.3 samt finansiering av aktierelaterade tillgångar 3.4. förutom de befintliga som ~~Övriga finansiella instrument~~ ligger kvar till dess att de löper ut.

3.7. Finansiella instrument

Alla nya finansiella instrument som så kallade derivatinstrument ska hanteras genom stadens övergripande finansfunktion. ~~Befintliga finansiella instrument ligger kvar till dess att de löper ut.~~

4.1. Organisation och delegering

Styrelsen för Higab fattar beslut om investeringar i samband med beslut om kommande års affärsplan-budget och/eller som enskilda ärenden vid styrelsemöte. I och med att investeringsbesluten fattats åligger det verkställande ledningen att genomföra finansieringen av investeringen. VD delegerar handhavandet av finansieringsärenden till företagets finansfunktionen, för hanteringen av finansieringen genom belastande av företagets kontolösning inom stadens övergripande finansfunktion.

Göteborg 2017-04-24
Higab AB

Göran Sylvester
Stefan Lundqvist
f VD
BILAGA 1

Beräkningsdatum				
2016-02-01				
Kontraktstid	År	Årshyra, kr	%	Vägt, år
Inom 12 mån	2016	109 684 171	21,9%	
Inom 24 mån	2017	152 062 302	30,4%	
Inom 36 mån	2018	103 802 309	20,8%	
Inom 48 mån	2019	54 910 153	11,0%	
Inom 60 mån	2020	46 555 273	9,3%	
Inom >60 mån	>2020	33 103 275	6,6%	
Total		500 117 483	100%	2,61
Intäkter för Parkeringsbolagets p-avgifter mm är ej med i sammanställning ovan.				

Beräkningsdatum				
2017-02-01				
Kontraktsförfall	År	Årshyra, kr	%	Vägt, år
Inom 12 mån	2017	99 315 099	20,1%	
Inom 24 mån	2018	107 005 872	21,7%	
Inom 36 mån	2019	149 192 084	30,2%	
Inom 48 mån	2020	97 358 632	19,7%	
Inom 60 mån	2021	16 816 751	3,4%	
Inom >60 mån	>2021	24 234 022	4,9%	
Total		493 922 460	100%	2,61
Intäkter för Parkeringsbolagets p-avgifter mm är ej med i sammanställning ovan.				

Anvisning för finansiella riktlinjer

Anvisning för finansiella riktlinjer

Läsanvisning

Anvisningen riktar sig i första hand till personal inom ekonomi och finans samt berörda chefer på Higab.

Processer

Anvisningen tillhör processerna som avser; finans.

Syfte med anvisningen

Syftet med anvisningen är att den ska fungera som ett ramverk för de medarbetare som handlägger finansiella frågor. Anvisningen ska också i tillämpliga delar klarlägga det formella ansvaret i olika delar av finanshantering inom Higab.

Mål

Målet med finanshanteringen är att det ska ge riktlinjer och mandat för hur Higabs finansiella verksamhet ska hanteras. Målet är att minimera oönskade finansiella förändringar som påverkar resultatet negativt.

Bakgrund och förutsättningar

Bakgrunden till anvisningen är att kunna ge berörda medarbetare klara och tydliga riktlinjer och mandat. Syftet är att undvika eller minimera onödiga kostnader för förändringar som uppstår på den finansiella marknaden.

Ytterst är det företagets finanschef som svarar för att denna anvisning följs och efterlevs.

Övriga styrande dokument med direkt anknytning till denna anvisning

- Finanspolicy och finansiella riktlinjer för Göteborgs Stad

Inledning

Med denna handling har vi för avsikt att ge en beskrivning av de risker och mandat som Higab har identifierat respektive beslutat för sin finansverksamhet. I huvudsak berörs områdena, tillgångsförvaltning, kreditförsörjning, skuldförvaltning och finansiella instrument, med tillhörande riskmandat.

Övergripande riktlinjer

Som övergripande handling finns i Göteborgs Stad en Finanspolicy som denna instruktion avser att komplettera, genom mer utförliga anvisningar.

Inom staden har man därutöver tagit beslut i kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att man inom staden överför ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Detta gör att Higab enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I och med att de olika bolagen idag har avtal kring ränterisker i form av befintliga ränteswapar, räntetak/golv etc ska förändringen träda ikraft i den takt som är möjlig utifrån de finansiella förutsättningarna.

Den nya ordningen innebär också att Higab under en övergångsperiod kommer att ha kvar befintliga ränteswapar tills de löper ut. De finansiella riskmåttan upphör att mätas och följas upp då dessa överförs till staden. Exempel på sådana risker återges inom respektive avsnitt längre fram i denna anvisning.

Inriktning för Higab

Higab har en stabil verksamhet som årligen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Verksamheten har dock såväl historiskt som i den närmaste framtiden hanterat ett antal stora investeringsprojekt som kräver finansiering. Målet är att dessa investeringar i första hand ska finansieras med kassaflöden från den löpande verksamheten, varefter kvarstående belopp finansieras via lån.

Nettolåneskuld

I bolaget finns ett fåtal särskilda avtal med kunder om att de ska betala för fastighetens faktiska kostnader samt viss kostnadsersättning till Higab. Vid beräkning av dessa faktiska kostnader ingår också lånekostnader som en del. Basen för dessa lånekostnader är summan av de medel som fastigheten har brukat vid uppförandet, dvs fastighetens bokförda värde, minskat med ackumulerade avskrivningar.

Vid beräkning av bolagets nettolåneskuld så räknas dessa indirekta kundfinansieringarna bort ifrån Higabs låneportfölj.

FINANSFÖRVALTNING I HIGAB

Likviditetsförvaltning

En rätt dimensionerad nivå på likviditeten är en nödvändighet beroende på

- betalningsberedskap för löpande betalningar
- reserv för oförutsedda utbetalningar
- egenfinansiering av investeringar
- framtida kassaflöden
- läget på kreditmarknaden samt närliggande refinansieringsbehov
- möjligheten av likviditetsförsörjning från Göteborgs Stad

Med likviditet avses kassa och bankmedel, placeringar samt erhållna, avtalade krediter och/eller kreditlöften. De likvida medlen ska i första hand användas till att amortera lån, i andra hand placeras så att högsta möjliga avkastning uppnås utan att åsidosätta säkerhet och tillgänglighet.

Göteborgs Stad garanterar bolagens likviditetsförsörjning. Till grund för denna garanti finns lånelöften, låneprogram samt internationell kreditvärdering från flera kreditvärderings-institut. Bolagen behöver således inte ha egna finansiella reserver, annat än för att möta normala variationer i det kommersiella flödet.

Kreditförsörjning

Higabs tillgångar, i huvudsak bestående av fastigheter för lokaländamål, ska ses som en mycket lång investering, vilket i sin tur betyder att långsiktighet krävs i synen på dessa tillgångars finansiering. För att kunna ha denna långsiktighet är det viktigt att vi upprätthåller goda kontakter med vår huvudsakliga kreditgivare, stadens övergripande finansfunktion, och i god tid delger funktionen information om våra finansiella planer.

Kontolösning

I dagsläget utfärdas en revers mellan Göteborgs Stad och det bolag som lånar pengar. Reversen är ett skuldebrev som reglerar villkoren i finansieringen.

I samband med att den finansiella risken för ränta, motpart etc. flyttas över till stadens övergripande finansfunktion så kommer detta förfarande att ersättas med att lånen sker genom belastning av ett konto, s k kontolösning. Detta innebär att bolagen drar medel på koncernkontot efter behov. Limiter på koncernkontot kommer användas i syfte att begränsa bolagens skuldsättning. Limiterna fastställas årligen och följs upp löpande under året.

Räntesättning för kontolösning

Räntesättningen på kontolösningen kommer att motsvara bolagens villkor för finansieringen som bolagen skulle möta om de hade agerat självständigt i marknaden. Bakgrunden till detta är att av skattetekniska skäl måste internprissättningen av lån och placeringar ske på marknadsmässiga grunder.

Stadens övergripande finansfunktion har därför föreslagit att räntan på bolagens konton ska beräknas som snitträntan för stadens externa skuld (inklusive räntesäkringar) plus ett bolagsspecifikt påslag.

Finansiella instrument

I enlighet med beslut om finansiell samordning inom Göteborgs Stad, se p.1.1 ovan, så hanterar bolaget bara finansiella instrument som avser finansiering av fastigheter med hyresavtal av karaktären självkostnadsavtal beskrivna i 1.3 samt 3.3 samt finansiering av aktierelaterade tillgångar 3.4. Övriga finansiella instrument ligger kvar till dess att de löper ut.

Risker

Finansiella risker enligt nedanstående rubriker hanteras av stadens övergripande finansfunktion, se p.1.1 ovan.

Likviditets- och kreditrisk

Med likviditets- och kreditrisk menas när en tillgång inte kan omsättas till likvida medel omedelbart utan att detta sker till onormalt höga transaktionskostnader eller med stor värdeförsämring, i värsta fall med risk för förlust av hela kapitalet.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk menas när möjligheten att kunna ta upp nya lån inte kan ske utan att detta sker till onormalt höga transaktions- och/eller räntekostnader.

Ränterisk

Hur värdet på en finansiell tillgång/skuld påverkas av en förändring i ränteläget och hur dessa förändringar påverkar resultatet (räntenettet).

Valutarisk

Den svenska kronans värde ändras i förhållande till annan valuta.

Motpartsrisk

I samband med derivatavtal finns risk för att motparten inte kan fullfölja sitt åtagande. Detta benämns som motpartsrisk.

RESTRIKTIONER OCH MANDAT

Likviditets- kreditrisk

All placering av överskottslikviditet ska placeras inom stadens övergripande finansfunktion.

Finansieringsrisk

Higabs kreditförsörjning ska ske via stadens övergripande finansfunktion.

Leasing jämförs med upplåning och kan användas när räntevinster eller andra fördelar kan konstateras i förhållande till traditionell upplåning.

Ränterisk – Fastighetsrelaterade tillgångar

I Higabs verksamhet finns två huvudsakliga poster som påverkar det finansiella nettot, nämligen

- Ränta på likvida medel
- Ränta på låneskulder

Förutom detta påverkas det finansiella nettot också av att vissa hyresavtal är av karaktären självkostnadsavtal (se p 1.3). Detta innebär att kunden betalar faktisk låneränta på ett belopp motsvarande fastighetens bokförda värde, vilket gör att kunden indirekt står för såväl betalning som risk på de medel som tagits i anspråk för att uppföra fastigheten. Ränterisken för denna finansiella nettolåneskuld hanteras av stadens övergripande finansfunktion, se p.1.1 ovan.

Ränterisk – Aktierelaterade tillgångar

Higab förvärvade per årsskiftet 2013/2014 bolag som finns inom koncernen Göteborgs Stad på uppdrag av staden. Bolagen som förvärvades var Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB och Älvstranden Utveckling AB. Den totala förvärvssumman uppgick till 1 496 mnkr, varav 1 190 mnkr finansierats via upptagande av lån och resterande del finansierades genom ett erhållet aktieägartillskott.

Förvärvssumman motsvarade bolagens samlade substansvärde vilket innebär att bolagen förvärvats för ett pris motsvarande dess egna kapital justerat för tillkommande övervärden på tillgångar i bolagen.

Förvärvslånet för aktieförvärven behandlas separat ur ett ränteriskantagande dvs. skilt från den finansiella samordningen enligt p 1.1 ovan då den av skattetekniska skäl ska hanteras såväl upplåningsmässigt och ränteriskmässigt utanför stadens övergripande finansfunktion.

För att kunna bestämma en riktlinje för hur den genomsnittliga räntebindningstiden ska se ut för förvärvslånet har vi utgått från två huvudsakliga ansatser;

- Hur den genomsnittliga förfallotiden ser ut i dotterbolagens intäktsflöden, bilaga 1
- Hur vårt resultat förändras på kort sikt vid en ränteförändring på en (1) procentenhet, bilaga 2

Dessa ansatser bygger på att det på lång sikt är våra dotterbolags intäktsflöden som kommer att täcka våra omkostnader genom betalningar (utdelning), men att vi på kort sikt inte kan tillåta att ett enskilt års resultat i Higab, förändras allt för mycket i förhållande till en förväntad utdelning. Räntebindningstiden i låneportföljen ska vara 2,61 år med utgångspunkt från våra dotterbolags genomsnittliga kontraktstid för hyresintäkter. Avvikelse från detta kan göras med +/- 1 år.

Valutarisk

Exponering i utländsk valuta får inte förekomma. Eventuella derivatinstrument, såsom valutatermin och valutaswap, för att undvika valutarisk hanteras av stadens övergripande finansfunktion.

Motpartsrisk

Den motpartsrisk som idag finns hos extern part ska vid förfall flyttas över till stadens övergripande finansfunktion så att all motpartsrisk finns hos funktionen.

Finansiella instrument

Alla nya finansiella instrument som så kallade derivatinstrument ska hanteras genom stadens övergripande finansfunktion.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Vd ska tillse att de finansiella anvisningarna efterlevs och tillämpas i enlighet med dess ramar och intentioner. Vd ska vidare tillse att medelsförvaltningen sker under betryggande former och att rutiner som medför en god intern kontroll införs.

Organisation och delegering

Styrelsen för Higab fattar beslut om investeringar i samband med beslut om kommande års budget och/eller som enskilda ärenden vid styrelsemöte. I och med att investeringsbesluten fattats åligger det verkställande ledningen att genomföra finansieringen av investeringen. Vd delegerar handhavandet av finansieringsärenden till företagets finansfunktion. Finansieringen sker genom belastande av företagets kontolösning inom stadens övergripande finansfunktion.

Rapportering

Vd ska till styrelsen rapportera om bolagets finansiella status vid varje styrelsemöte, enligt särskild framtagen finansiell rapport.

Bolaget ska därutöver rapportera sin finansiella status vid tillfällen som fastställs av stadsledningskontoret.

BILAGA 1

Hyresvärdet av årligen förfallande hyreskontrakt*

Beräkningsdatum				
2017-02-01				
Kontraktsförfall	År	Årshyra, kr	%	Vägt, år
Inom 12 mån	2017	99 315 099	20,1%	
Inom 24 mån	2018	107 005 872	21,7%	
Inom 36 mån	2019	149 192 084	30,2%	
Inom 48 mån	2020	97 358 632	19,7%	
Inom 60 mån	2021	16 816 751	3,4%	
Inom >60 mån	>2021	24 234 022	4,9%	
Total		493 922 460	100%	2,61
Intäkter för Parkeringsbolagets p-avgifter mm är ej med i sammanställning ovan.				

Genomsnittlig hyreskontraktstid, 2,61 År

BILAGA 2

Beräkning av förändring av resultat vid en (1) procentenhets förändring av kort ränta*

Nettolånevolym mkr	1 190	
Beräknat årsresultat mkr	50	
Förändrad räntenivå	1%	
Andel av lånen som förfaller inom 12 månader	Förändrat resultat	Andel av resultatet
100%	11,9	24%
90%	10,7	21%
80%	9,5	19%
70%	8,3	17%
60%	7,1	14%
50%	5,9	12 %
40%	4,8	10%
30%	3,6	7%
20%	2,4	5%
10%	1,19	2%