

PM rörande ägardirektiv avseende räntebindningsintervall

Tyresö Bostäder har under många år arbetat med en riskanalys som ger bolaget ett mycket konkret, välgrundat och objektivt beslutsunderlag för att välja strategi för hantering av ränterisk. Analysen innehåller en simulering av hur framtida räntekostnader och ränterisker förväntas påverkas av valet av strategi. Givet förutsättningar att hantera risker (affärsrisk) och förutsättningar på marknaden (finansiell risk) har bolagets rörliga andel pendlat mellan 65-35 %.

Riskanalysen, som görs i samarbete med AGL, baseras på bolagets långtidsprognos avseende resultat- och balansräkningsutveckling tillsammans med en simuleringsmodell för framtida utfall av olika räntebindningsstrategier. Simuleringsmodellen tar hänsyn till aktuell prissättning och osäkerhet i räntemarknaden, kreditmarginaler och den skuldutveckling som prognostiserats.

I riskanalysen kan rörliga och fasta lån såväl som olika derivatinstruments (såsom ränteswappar, räntetak och räntegolv) effekt på räntekostnaden simuleras. En mängd olika strategier, så kallade normalportföljer, testas samtidigt vilka sedan ställs mot varandra i form av sannolikhetsfördelningar för framtida räntekostnad, resultat och andra för verksamheten viktiga nyckeltal.

Styrelsen beslutar om bolagets affärsplan som utgör grunden för valet av räntebindningsstrategi. Strategin baseras på en samlad analys av bolagets förmåga att bära ränterisk och valet av räntebindningsstrategi tillsammans med riskmandat beslutas av styrelsen och uppdateras i finanspolicy. Styrelsen följer sedan löpande, genom finansrapport, att ledningen håller sig inom givna riskmandat.

Några punkter

- Begreppet ränta är centralt i ett fastighetsbolag och används i budget- och prognosarbete, vid investeringskalkyler, vid marknadsvärderingar av fastigheter etc.
- Räntekostnaderna i bolaget utgör cirka 20 % av omsättningen.
- Prognostisering av räntekostnaderna sker både på lång- och kort sikt och är viktigt verktyg för att kunna öka och minska underhållskostnader. Det är också viktigt att löpande följa förändringar i prognosen för att skapa en förståelse kring riskerna och vad förändringarna medför för bolaget.
- Räntestrategin har central betydelse för bolaget resultatutveckling.
- Strategin baseras på en samlad analys av bolagets förmåga att bära ränterisken.
- Fast ränta är inte riskfri. Ett av fastighetsbolagets största risker är ett scenario med låg inflation och låga räntor. Problemet är störst i bolag med låg andel rörlig ränta.

Tyresö Bostäder har solida räkenskaper, historiskt låga snitträntor och en bra kontroll och rutin kring riskhantering. Bolaget finansnetto är en betydande resultatpost och därmed anser vi att bolagets styrelse är den instans som ska besluta om bolagets räntebindningsstrategi då det är styrelsen som har yttersta ansvaret för hela resultat- och balansräkningen.

Maria Öberg
Ekonomichef

Björn Andersson
VD

Bilaga: Historisk jämförelse med olika räntebindningsstrategier.