

Finanspolicy

Gotlandshem AB
556066-0523

Beslutad av styrelsen 2026-05-13

Justeringar som gjorts sedan 2025-04-29:

Tillägg av 1.4 Koncernövergripande

Gotlandshem AB ansvarar för koncernens samlade upplåning samt tillhandahåller internlån till dotterbolagen. Upplåning i dotterbolag sker genom Gotlandshem AB och i enlighet finanspolicyn.

Internlånen ska lämnas till av Gotlandshem AB fastställd internränta. Internräntan ska baseras på Gotlandshem ABs genomsnittliga upplåningsränta med ett tillägg om 0,5 procentenheter.

Denna finanspolicy gäller för samtliga bolag inom koncernen och ska tillämpas av dotterbolagen utan att de behöver anta en egen finanspolicy, om inget annat beslutas av styrelsen i Gotlandshem AB.

Innehåll

1. Inledning	3
1.1 Antagande och giltighetstid	3
1.2 Bakgrund	3
1.3 Målsättning	3
2. Ansvar och befogenhet	3
2.1 Styrelse	3
2.2 VD	4
2.3 CFO	4
3. Likviditetshantering	4
3.1 Målsättning	4
3.2 Riskdefinitioner	4
3.3 Intern utlåning	5
3.4 Likviditetsreserv	5
3.5 Placeringsreglemente	5
4. Skuldhantering	6
4.1 Målsättning	6
4.2 Riskdefinitioner	6
4.3 Upplåning	6
4.4 Riktlinjer avseende refinansieringsrisk/prisrisk	6
4.5 Riktlinjer avseende ränterisk	7
4.6 Motpartsrisk	7
5. Finansiella instrument	7
5.1 Tillåtna finansiella instrument	7
6. Intern kontroll	8
6.1 Målsättning	8
6.2 Riskdefinition	8
6.3 Hantering av transaktioner	8

1. Inledning

1.1 Antagande och giltighetstid

CFO ska löpande pröva om finanspolicyn behöver uppdateras med hänsyn till aktuella förhållanden inom Gotlandshemskoncernen och marknaden. Finanspolicyn ska som minimum vara föremål för årlig översyn av styrelsen i samband med konstituerande styrelsemöte.

1.2 Bakgrund

För att bedriva den löpande verksamheten finns ett kontinuerligt finanseringsbehov, vilket i sin tur skapar ett antal finansiella risker. Det primära för bolaget är att vid alla tillfällen säkerställa tillgången till kapital både på kort och lång sikt.

1.3 Målsättning

Upplåning och ränteriskhantering i Gotlandshem syftar till att ge verksamheten finansiella förutsättningar för att kunna drivas på ett effektivt sätt. Övergripande mål för finansverksamheten är att inom de riktlinjer som denna policy fastställer:

- Säkerställa tillgången till finansiering på kort och lång sikt
- Hantera de finansiella risker som uppstår i verksamheten
- Sträva efter att uppnå bästa möjliga räntenetto inom beslutade riskramar
- Säkerställa intern kontroll

1.4 Koncernövergripande

Gotlandshem AB ansvarar för koncernens samlade upplåning samt tillhandahåller internlån till dotterbolagen. Upplåning i dotterbolag sker genom Gotlandshem AB och i enlighet med finanspolicyn.

Internlånen ska lämnas till av Gotlandshem AB fastställd internränta. Internräntan ska baseras på Gotlandshem ABs genomsnittliga upplåningsränta med ett tillägg om 0,5 procentenheter.

Denna finanspolicy gäller för samtliga dotterbolag inom Gotlandshemskoncernen och ska tillämpas av dotterbolagen utan att de behöver anta en egen finanspolicy, om inget annat beslutas av styrelsen i Gotlandshem AB.

2. Ansvar och befogenhet

Ansvar för finansverksamheten inom bolaget fördelas mellan styrelse, VD och CFO enligt nedan.

2.1 Styrelse

Styrelsens ansvar är:

- att följa finansverksamheten genom den rapportering som CFO tillhandahåller
- att minst en gång per år besluta om finanspolicyn inklusive riskramar
- att besluta om ramar för upplåning

2.2 VD

VDs ansvar är:

- att finansfunktionen har de resurser i form av system och kompetens som krävs för att utföra arbetet inom finansfunktionen och följa finanspolicyn
- att utvärdera och löpande kontrollera det finansiella arbetet samt vid behov föreslå för styrelsen att besluta om förändringar i policyn
- att besluta om upplåning inom de ramar styrelsen fastställt

2.3 CFO

CFOs ansvar består i:

- Att representera bolaget gentemot finansmarknadens aktörer
- Att bevaka utvecklingen på de finansiella marknaderna
- Att löpande följa upp låne- och ränteförfall samt att ta fram beslutsunderlag för ny-/refinansiering av låneportföljen samt genomföra dessa
- Att genomföra derivattransaktioner
- att säkerställa att bolaget har finansiella medel för den löpande verksamheten och framtida investeringar
- Att efterleva de ramar och riktlinjer för finanshanteringen som fastställs i denna policy
- Vid större räntekonverteringar ska styrelsen informeras
- Att säkerställa att alla finansiella aktiviteter bedrivs inom ramen för finanspolicyn
- Att rapportera kring finansverksamheten till VD och styrelsen enligt instruktion i finanspolicyn

3. Likviditetshantering

3.1 Målsättning

Gotlandshem är nettolåntagare, vilket innebär att överskottslikviditet främst ska användas för att amortera på den utestående låneskulden. En likviditetsreserv ska hållas för att kunna hantera tillfälliga likviditetsunderskott. Tillfällig likviditetsöverskott ska placeras enligt nedanstående riktlinjer.

3.2 Riskdefinitioner

Ränterisk placeringar; risken att en ränteuppgång minskar marknadsvärdet i utestående fasta räntebärande tillgångar

Likviditetsrisk placeringar; risken att en placering inte omedelbart kan omsättas på marknaden utan att stora förluster i marknadsvärdet uppstår

Emittent/ låntagarrisk; risken att en placerare inte får tillbaka sin placering inklusive upplupen ränta på grund av att motparten får betalningssvårigheter eller går i konkurs

3.3 Intern utlåning

Intern utlåning får endast ske till:

- Region Gotland vid utnyttjande av det gemensamma koncernkontot
- Av Gotlandshem direkt och indirekt hellägda dotterbolag

3.4 Likviditetsreserv

Gotlandshem ska kontinuerligt upprätthålla en likviditetsreserv om minst en halv månadshyra för att vid varje tillfälle kunna sköta sina betalningsförpliktelser. Behovet av reserver upprätthålls enligt nedanstående alternativ

Definition av likviditetsreserv:

- icke bundet medel på koncernkonto, bankkonto, plusgiro med mera
- placerade medel som kan frigöras med likvid inom fem bankdagar
- outnyttjade, garanterade checkräkningskrediter, låneramar samt kreditlöften med löptid överstigande 6 månader.

3.5 Placeringsreglemente

Tillfälligt likviditetsöverskott får placeras i enlighet med nedanstående riktlinjer. Med bank menas bank med svensk oktroj, det vill säga av regeringen tillåtelse att idka bankrörelse i Sverige:

- Räntebärande konto i bank med rätt till omedelbart uttag (lägst rating A-1 eller motsvarande, se nedanför ratingmatris)
- Deposit i bank med lägst rating A-1 eller motsvarande (Deposit är en placering i ett räntebärande instrument med kort löptid)
- Penningmarknadsinstrument med löptid under 1 år såsom statsskuldväxlar och certifikat med lägst rating A1 eller motsvarande
- Obligationer med förfall senast vid planerat datum för amortering, med överskottslikviditet med lägst rating AAA/AA+ eller motsvarande
- Placering får endast ske i svenska kronor
- Maximal löptid för placeringar av överskottslikviditet är 24 månader

Rating – Penningmarknadsinstrument

Institut	<i>Mycket hög kreditvärdighet</i>	<i>Hög kreditvärdighet</i>	<i>God kreditvärdighet</i>	<i>Spekulativ/låg kreditvärdighet</i>
S&P	A-1 / A-1+	A-2	A-3	B, C, D
Nordisk rating	K-1	K-2	K-3	K-4
Moody's	P-1	P-2	P-3	Ej P-1 till P-3

4. Skuldhantering

4.1 Målsättning

Den övergripande målsättningen för skuldhantering är att hantera Gotlandshem refinansieringsrisk och ränterisk.

Kapitalbehovet ska säkerställas genom ett aktivt och professionellt upplåningsförfarande. Upplåningen ska utformas för att möta Gotlandshems samlade lånebehov och ske med beaktande av likviditetsplaneringen och investeringstakten. Vid upplåningen ska sådana former väljas att krav på låg risk tillgodoses och att låga finansieringskostnader uppnås.

Utgångspunkten vid lånefinansiering är att lånen ska tas upp med rörlig ränta. Ränterisken hanteras därefter med räntebindning och derivat (främst ränteswappar).

Ränteriskhanteringen ska syfta till att säkerställa stabilitet och prognostiserbarhet beträffande framtida räntekostnader.

I syfte att eftersträva lägsta möjliga ränte- och finansieringskostnad återfinns nedan begränsningar för refinansieringsrisk och ränterisk inom vilket GotlandsHem tillåts agera.

4.2 Riskdefinitioner

- Med **refinansieringsrisken** avses risken att GotlandsHem inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår.
- Med **prisrisk i finansiering** avses risken för att finansiering eller refinansiering endast kan ske till ofördelaktiga villkor.
- Med **ränterisk** avses risken att låsa fast alltför stor del av upplåningen till hög fast ränta vid ett sjunkande ränteläge och risken att finansieringskostnaderna ökar vid rörlig ränta.

4.3 Upplåning

Följande upplåningsformer får nyttjas

- Banker med oktroj att bedriva verksamhet i Sverige
- Ovanstående bankers helägda finansbolag
- Kommuninvest
- Svenska bostadsfinansieringsinstitutioner
- Kapitalmarknadsfinansiering (certifikat, obligationer etcetera)

4.4 Riktlinjer avseende refinansieringsrisk/prisrisk

Refinansierings- och prisrisk ska begränsas genom att förfallostrukturen avseende finansieringen sprids över tid. Följande begränsningar gäller:

- Maximalt 50 procent av lånestocken, inklusive garanterade kreditlöften, ska vid varje tillfälle tillåtas förfalla inom 1år
- Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid ska vara mellan 1 och 4 år.

4.5 Riktlinjer avseende ränterisk

Ränterisken skall begränsas genom fastställda restriktioner för andelen kort och lång räntebindning. Därigenom begränsas genomslagshastigheten på den negativa resultateffekten som en uppgång i marknadsräntan får. Som den del av Gotlandshems ränteriskhantering ingår att säkerhetsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkerhetsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tid.

- Skuldportföljens genomsnittliga räntebindning ska vara mellan 2 och 6 år.
- Maximalt 40 procent av skuldportföljen får ha en räntebindning som understiger 1 år.
- Skuldportföljen består av utomstående lån och derivat.

Polycyns riskmandat gäller vid löpande skuldförvaltning. Inför beslutade investeringar de närmsta tre åren ska Gotlandshem ha möjlighet att räntesäkra dessa innan skulden redovisats i balansräkningen och särredovisa dessa gentemot policy. Så fort skulden redovisats i balansräkningen ska denna redovisas gentemot policy och räntebindningstiden inklusive räntesäkring. Detta då denna investering måste återrymmas inom riskmandatet.

4.6 Motpartsrisk

Gotlandshem ska eftersträva att ha minst två huvudleverantörer av finansiering, avsteg från detta får göras om Kommuninvest utgör motpart. Övriga avsteg kan dock motiveras av exempelvis ekonomiska skäl, dessa beslutas av VD i samråd med styrelseordförande.

5. Finansiella instrument

5.1 Tillåtna finansiella instrument

Syftet med derivatinstrument är primärt att, vid uppgång i marknadsräntan, begränsa genomslagshastigheten detta har på resultatet. Användandet av derivat ger en ökad flexibilitet i den löpande skuldhanteringen, vilket ger GotlandsHem större möjligheter att påverka ränterisk och förväntad räntekostnad över tid.

Utgångspunkten vid användning av finansiella instrument är att bolaget förstår instrumentens riskprofil och hur instrumentet ska hanteras redovisningsmässigt.

Följande derivat (samt kombinationer av dessa) är godkända som instrument för skuldförvaltning:

- Ränteswap
- Terminkontrakt
- Optioner (till exempel räntetak och räntegolv)

Volymen utestående räntederivat (netto) får ej överstiga den totala låneskulden.

6. Intern kontroll

6.1 Målsättning

Den interna kontrollen av finansieringsverksamheten syftar till att undvika förluster till följd av brister i administrativa rutiner.

6.2 Riskdefinition

Administrativ risk innebär störningar i de administrativa rutinerna. Detta kan till exempel omfatta mänskliga misstag, fel i IT-system, brister i redovisning eller i intern kontroll av genomförda transaktioner.

6.3 Hantering av transaktioner

Ansvar för finansierings-, placerings- och derivattransaktioner ska fördelas mellan olika personer i Gotlandshem för att säkerställa att transaktionshanteringen sker med beaktande av en god intern kontroll. Av den anledningen ska affärsavslut och kontroll enligt nedan separeras:

- VD: övergripande ansvar för tecknande av avtal avseende lån, derivattransaktioner och placeringar
- CFO: genomför transaktioner
- Ekonomichef och ekonomiavdelning: genomför kontroll av och attesterar utförda transaktioner
- VD tillsammans med styrelseordförande: undertecknar handlingar