FINANSGUIDEN

ATT VÄLJA LÅNE- OCH BESLUTSMODELL



SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Innehåll

Förord 3
Finansiella termer 4

Bakgrund: Trend mot fler internbanker 5

Vilka risker bör bolaget hålla koll på? 6

Nya regler om ränteavdrags-begränsning? 8

Hur ska internbanksavgifter och borgensavgifter sättas – vad är rätt mellanskillnad? 9

EXEMPEL PÅ FINANSIELLA UPPLÄGG

Egen upplåning 10
Egen upplåning med pantbrev (grafik) 11
Upplåning på egna meriter (grafik) 12
Förvaltaren: Lånar upp på marknaden i eget namn 13
Stångåstaden: Från lån på egna meriter till kommunal borgen 14
Egen upplåning med borgen (grafik) 15

Internbank – koncernkonto 16
Internbank – koncernkonto (grafik) 17
Norrköping: Smidigt med koncernkonto men mindre rådighet 18
Uppsalahem: Från egen finansförvaltning till internbank 19

Internbank – öronmärkta lån 20
Internbank – öronmärkta lån (grafik) 21
Örebromodellen: Internbank men bolaget styr över räntan 22

ORGANISATION OCH BESLUTSMODELLER

Organisationsstruktur 23

Konsultmodellen 24
Väsbyhem: Lån i eget namn men internbanken sköter allt 25

Slutsats 26

Tips & citat 27

Vilken lånemodell är bäst för kommunägda bostadsbolag?

De allmännyttiga bostadsföretagen har i dag en samlad låneskuld på omkring 250 miljarder kronor. Det motsvarar nästan hälften av kommunsektorns låneskuld – bostadsbyggande och förvaltning hör till kommunernas mest kapitalintensiva verksamheter.

Lånen förväntas också växa de närmaste åren. Ska allmännyttan möta sin del av samhällets nyproduktionsmål väntar byggkostnader på minst 200 miljarder kronor. Därtill står allmännyttan inför renoveringskostnader på ytterligare 200 miljarder. Sammantaget innebär detta att bostadsföretagen har mycket stora lånebehov.

Allmännyttans fastighetsbestånd marknadsvärderas i dag till 750 miljarder kronor, vilket indikerar att det bör finnas tillräckligt låneutrymme, men samtidigt är skulder och tillgångar ojämnt fördelade över landet. Bankerna har också blivit mer försiktiga i sin utlåning.

I detta läge är det naturligtvis helt avgörande hur lånen tas upp, och till vilket pris.

I dag överväger allt fler kommuner att förändra och centralisera ansvaret för bolagens finansförvaltning till kommunernas internbanker. Bostadsbolagen har efterfrågat stöd och information från Sveriges Allmännytta om hur detta kan påverka ansvarsfördelningen för finansiering och riskhantering.

Samtidigt finns det kommuner som löser upp sina internbanker för att undvika risken att förlora ränteavdragsmöjligheten som en följd av strängare ränteavdragsregler.

I den här guiden beskriver vi de vanligaste lånemodellerna bland de allmännyttiga bostadsföretagen: Var ligger ansvaret och vilka fördelar och nackdelar finns med olika modeller? Vi har också intervjuat företrädare för bostadsbolag om hur just deras modell fungerar.

Guiden är ämnad för bostadsföretag som är på väg att byta låneupplägg och vill fundera över konsekvenser och vilka risker som kan uppstå eller försvinna, men också för företag som bara vill tydliggöra för exempelvis styrelsen hur den egna modellen fungerar.

Under 2017 genomförde vi en workshop och en så kallad SWOT-analys* tillsammans med bostadsbolag och finansexperter.

Målsättningen har varit att identifiera och analysera vilka konsekvenser låneuppläggen kan få för bolaget och för kommunen.

MARIA GABRIELSSON, FINANSEXPERT, SVERIGES ALLMÄNNYTTA



* Se begreppsförklaringar på sid 4.

NÅGRA CENTRALA BEGREPP VID FINANSIELL RISKHANTERING

Kapitalbindningen styrs av lånets löptid. När lånet löper ut ska det omförhandlas eller återbetalas. Vid detta tillfälle är bolaget exponerat för en finansieringsrisk.

Finanseringsrisken innebär att möjligheterna att hitta finansiering är begränsade just när lånet ska omsättas eller att kostnaden kan bli orimligt hög.

Räntebindningen styrs av räntans bindningstid. När ett lån ska räntejusteras är bolaget exponerat för en ränterisk och bolaget kan drabbas av oväntade räntehöjningar.

Ränterisk är ett mått på hur snabbt en ränteförändring får genomslag och kan påverka bostadsföretagets räntekostnad. Ett sätt att mäta ränterisken är att se på den genomsnittliga räntebindningstiden i bolaget. En högre andel korta lån och därmed kort genomsnittlig räntebindning innebär att bolaget är mer exponerat för räntehöjningar. En lång genomsnittlig räntebindning innebär att bolaget inte är så utsatt för ränteförändringar.

Ett svagt bostadsbolag bör sträva efter en lite länge kapitalbindning för att inte exponera sig för höjda räntekostnader.

Ett starkare bostadsbolag kan däremot ta en lite större ränterisk med en kortare räntebindning. Fördelen är att bolaget kan dra nytta av räntesänkningar snabbare men är å andra sidan mer utsatt vid en räntehöjning.

ANDRA FINANSIELLA TERMER SOM ANVÄNDS I GUIDEN

SWOT-analys är ett företagsekonomiskt hjälpmedel där man försöker finna styrkor, svagheter, möjligheter och hot vid en strategisk översyn. SWOT står för Strengths (styrkor), Weaknesses (svagheter), Opportunities (möjligheter) och Threats (hot).

Derivat är ett samlingsbegrepp för olika slags finansiella instrument, som till exempel optioner, terminer och swappar. Syftet med dessa är ofta att förkorta eller förlänga räntebindningen, som en form av försäkringsskydd mot räntesvängningar.

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra under en viss tid. Swap betyder just byte. Bolaget kan till exempel betala fast ränta och erhålla en rörlig ränta, eller tvärtom. Oftast betalar den ena parten fast ränta i hela perioden och den andra parten betalar en 3-månadersränta. Poängen är att minska exponeringen mot framtida ränteförändringar genom att justera mixen av rörliga och fasta räntor.

Belåningsgrad är ett mått på bostadsföretagets låneskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Kan även anges i förhållande till husens bokförda värde, men oftast relateras till marknadsvärdet. Så även i denna finansieringsguide.

Kommunal borgen innebär att kommunen skriver på en borgensförbindelse som medför ett betalningsansvar, ifall bolagen inte kan betala sina räntor eller återbetala lånet. Bolaget lämnar sedan borgensförbindelsen till banken som säkerhet. Banken kan erbjuda något bättre villkor om de fått en kommunal borgen som säkerhet beroende på kapitaltäckningsreglerna.

Bakgrund: Trend mot fler internbanker

Det finns för närvarande två parallella tendenser i upplåningen. Den ena är att kommuner efter påhälsning från Skatteverket överger koncernbanksmodellen för att slippa risk för överraskningar i form av kraftigt höjd skatt och kanske även eftertaxering. Detta sedan reglerna för ränteavdrag skärpts i flera omgångar.

Den andra rörelsen går i helt motsatt riktning: allt fler kommuner vill samla hela koncernens finansiering under ett och samma tak. Trenden går mot fler och fler internbanker.

Ett skäl till det är att kommuner numera får bättre lånevillkor än enskilda bolag. Kommuner kan inte försättas i konkurs, de kan styra sina intäkter genom skatter och anses därför utgöra en lägre kreditrisk för banker och investerare. De bästa bostadsbolagen har en kreditvärdering på AA- medan de bästa kommunerna får betyget AAA av ratingföretagen.

Ett annat skäl är att kommunen genom att samla dotterbolagens lån får ihop en större lånevolym och därmed kan bredda tillgången på kapital genom att låna från flera olika typer av finansiärer, till exempel Kommuninvest, Europeiska investeringsbanken, eller genom att ge ut egna obligationer eller certifikat.

Tills nyligen fanns ett dussintal allmännyttiga bostadsbolag som lånade ute på kapitalmarknaden, enbart på sin egen goda kreditvärdighet. Nu finns bara en handfull kvar.

Skälet till detta är att skillnaden mellan kommunernas och bostadsbolagens upplåningskostnader har ökat de senaste åren. Tidigare var differensen ofta så liten som 0,1 procent. Nu kan det handla om 0,3 procentenheter.

En anledning till bolagens försämrade villkor är att regelverket för bankerna skruvats åt efter finanskrisen 2008, genom EU:s så kallade Basel-regler. Nu krävs mer eget kapital i bankerna för att låna ut till kommunkoncernernas dotterbolag med sina högre kreditrisker. Att låna ut till kommuner kräver mindre eget kapital av bankerna, som därmed sätter lägre räntor.

Detta är dock på väg att förändras då regelverket framledes kommer att ställa hårdare krav på bankernas soliditet i absoluta termer, inte i förhållande till låntagarnas riskprofil.

KOMMUNERNAS SKÄL FÖR ATT STARTA EGNA INTERNBANKER:

- Kommunen tar ett helhetsgrepp, med övergripande kommunnytta som syfte.
- Kommunen vill öka internkontrollen och styrningen av finansieringen.
- Kommunen vill samla hela kommunkoncernens finansiering för att med en större lånevolym bli mer attraktiv hos långivarna.
- Långivarna anser att kommunerna utgör en lägre kreditrisk och kommunerna erhåller därför något bättre kreditvillkor än vad bolagen kan få på egna meriter.
- Kommunen erhåller en internbanksavgift (motsvarande borgensavgiften) på bolagets totala lånestock eller låneram.
- Kommunen har möjlighet att kvitta kassaflöden i koncernens dotterbolag mot varandra. Det bolag som för dagen har ett underskott i likviditeten kan få ”låna” av ett bolag med överskott i kassan. Därmed minskar behovet av extern upplåning.



Vilka risker bör bolaget hålla koll på?

Oavsett hur man väljer att fördela ansvaret för kapitalbindning och räntebindning finns det risker att vara uppmärksam på. Väljer man exempelvis ett upplägg som innebär att bostadsbolaget inte kan påverka sin ränteexponering, men fortfarande har ansvar för sin räntekostnad, kan det uppstå en ansvarskonflikt mellan bolaget och kommunen.

Motsättningar mellan bolag och kommun kan även uppstå om den ena parten måste bära risker som den inte kan påverka. Därför är det viktigt att upplägget är öppet och transparent.

I en koncerngemensam internbankslösning bör varje enskilt dotterbolag som ingår i koncernen ha en egen väl avvägd ränterisk beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs. Ett starkt fastighetsbolag kan ta större ränterisk än en svagare aktör, som bör vara lite mer försiktig eftersom deras resultat kanske inte tål höjda kostnader om räntan hastigt skulle öka.

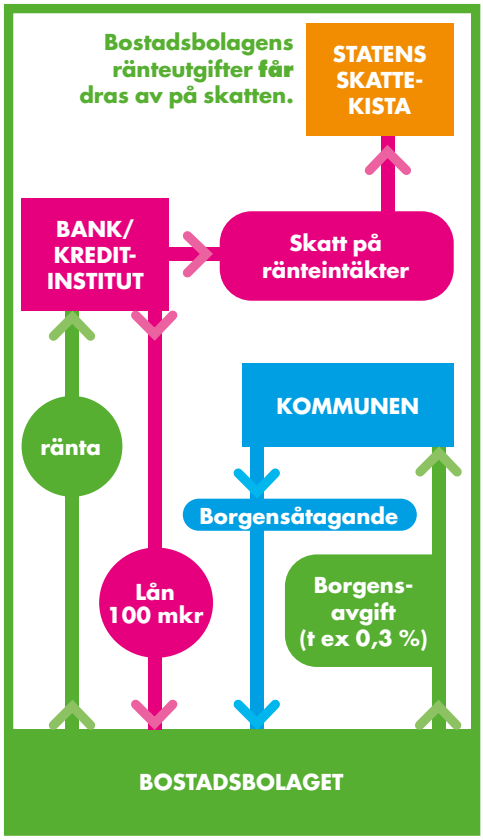


HUVUDFRÅGOR: SKA BOLAGET BYTA LÅNEMODELL?

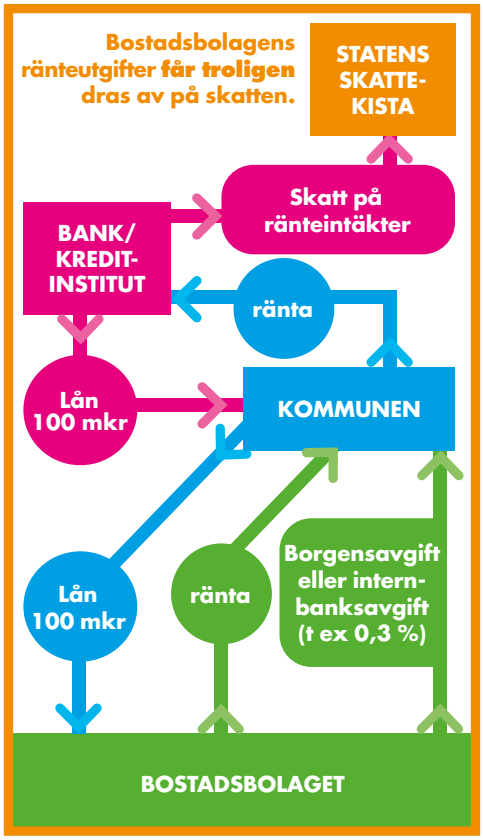
- *Var ligger ansvaret för kapitalanskaffning och kapitalbindning och därmed hanteringen av finansieringsrisken?*

- *Var ligger ansvaret för valet av räntebindning och därmed för bolagets exponering för ränterisken?*

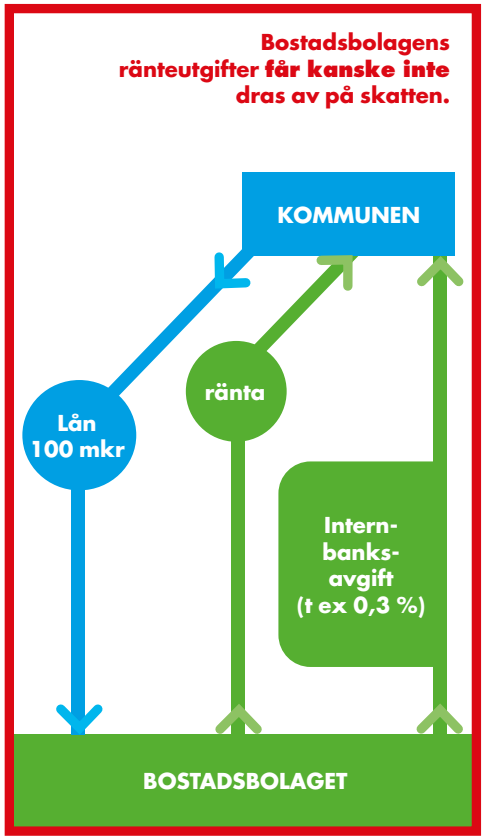
© SVERIGES ALLMÄNNYTTA



RISKFRITT UPPLÄGG. Bostadsbolaget lånar direkt från Kommuninvest eller en affärsbank.



ANTAGLIGEN OK. Bolaget lånar från kommunen, som i sin tur lånar samma belopp från Kommuninvest eller banken.



RISKFYLLT UPPLÄGG. Bolaget lånar ur kommunens egen kassa. Risken blir än större om räntan är hög.

Nya regler om ränte-avdragsbegränsning?

Flera bolag har nekats ränteavdrag när kommunen har lånat ur sin överskottslikviditet. I de fall kommunen gått ut på marknaden och lånat upp exakt den lånesumma som bolagen efterfrågat har det hittills inte uppstått problem med ränteavdragsrätten.

EU beslutade i juli 2016 om ett direktiv som bland annat innehåller regler om en begränsning av de skattemässiga ränteavdragen för företag. Medlemsstaterna är skyldiga att senast den 1 januari 2019 införa dessa regler, eller andra regler som är lika effektiva.

Finansdepartementet har i en promemoria, i juni 2017, presenterat två alternativa förslag om begränsade ränteavdrag. Syftet med förslagen är dels att skydda den svenska skattebasen och dels att göra det mindre förmånligt att finansiera verksamheten med lånat kapital i förhållande till eget kapital. Båda förslagen är skarpare än det regelverk som EU-direktivet kräver.

Departementet föreslår även att det nuvarande regelverket om begränsade avdrag för räntor på interna lån ska finnas kvar. Regelverket är otydligt och svårtolkat. Det kan i dag ta flera år innan företaget vet om Skatteverket – och vid överklaganden domstolarna – accepterar avdrag för räntorna på de interna lånen när de lånar direkt av kommunen.

Sammanfattningsvis vet vi i dag inte exakt hur ränteavdragsreglerna kommer att se ut framöver, men sannolikheten är stor för att det generellt blir svårare att få avdrag för räntekostnader.

Hur ska internbanksavgifter och borgensavgifter sättas – vad är rätt mellanskillnad?

9 av 10 kommunägda bostadsbolag gör sin upplåning med hjälp av en kommunal borgen*. Enligt lagstiftningen ska den borgensavgift eller internbanksavgift som bostadsbolaget betalar till kommunen vara marknadsmässig. Det ska inte kosta bolaget varken mer eller mindre än att låna upp på annat sätt. Bolaget ska alltså varken gynnas av att ägaren eventuellt lånar billigare, eller betala för mycket eftersom man då riskerar att bryta mot Allbolagens regler om värdeöverföring. Det ska med andra ord vara kostnadsneutralt.

För att avgöra vad som är rätt mellanskillnad, och därmed en marknadsmässig internbanksavgift, är det många bolag som har som praxis att titta på vilka snittränter som allmännyttiga bostadsbolag med finansiella upplägg i eget namn brukar få. En växande svårighet är dock att det nu blir färre och färre allmännyttor som lånar upp på egna meriter (med hjälp av kreditbetyg från ratingföretag). Därmed blir det allt färre bostadsbolag att jämföra sig mot.

Ett annat sätt är att ta in offert på ett tänkt lån från banken och se vilken räntesats detta skulle ge. Fördelen är att bostadsbolaget då även följer EU:s statsstödsregler. Det finns dock viss risk att bankerna ledsnar på att räkna på lån som de ändå aldrig får.

Att jämföra med privata fastighetsbolag av samma storlek går knappast heller – det gäller då att hitta ett privat fastighetsbolag med samma kreditrisk. Privata fastighetsbolag har dock en lägre kreditvärdighet, eftersom en del i allmännyttans kreditbetyg är just att de är kommunägda – långivarna förväntar sig att kommunala bolag får uppbackning av sin kommun om de skulle få ekonomiska bekymmer.

Många bolag landar då i att det bästa blir att i stället titta på historiska mellanskillnader som ett riktvärde.

En ytterligare metod är att jämföra bostadsbolagets avgift med det allmännyttiga rikssnittet för interbanksavgifter och borgensavgifter. Detta snitt baseras på den årliga enkät som Sveriges Allmännytta skickar ut till alla medlemsföretag.

---

* Se begreppsförklaringar på sid 4.

Räntenivåerna i grafikens exempel bygger på aktuella uppskattningar.

EXEMPEL PÅ FINANSIELLA UPPLÄGG

Egen upplåning

Bostadsföretaget ansvarar självt för att både ta nya lån, omförhandla gamla lån och bestämma hur länge räntan ska bindas för de olika lånen. Ansvar för kapitalbindning och räntebindning ligger alltså hos bostadsföretaget.

Vanligast är att upplåningen görs med kommunal borgen som säkerhet. Vissa bolag lånar enbart på husens pantbrev eller på sitt goda namn i en kreditvärdering. Många har en blandning av lån, en del med borgen, andra på pantbrev eller på rating. Detta är den vanligaste modellen. 7 av 10 kommunägda bostadsföretag har egen upplåning i någon form.

FÖRDELAR +++

Bolaget har full koll på sina ränterisker och vilken räntenivå de kan sin finansiera sig till.

Bolaget kan upprätthålla hög egen kompetens.

Möjlighet till snabba upplåningsbeslut, i direkt anslutning till investeringsbesluten vilket ger bättre matchning och riskkontroll.

Smidigare hyresförhandlingar om bolaget kan visa hur ett projekt finansieras.

NACKDELAR – – –

Ingen borgensavgift till kommunen (om lån via pantbrev eller rating).

Smalare finanseringsbas/färre finansieringskällor (om låntagaren är liten).

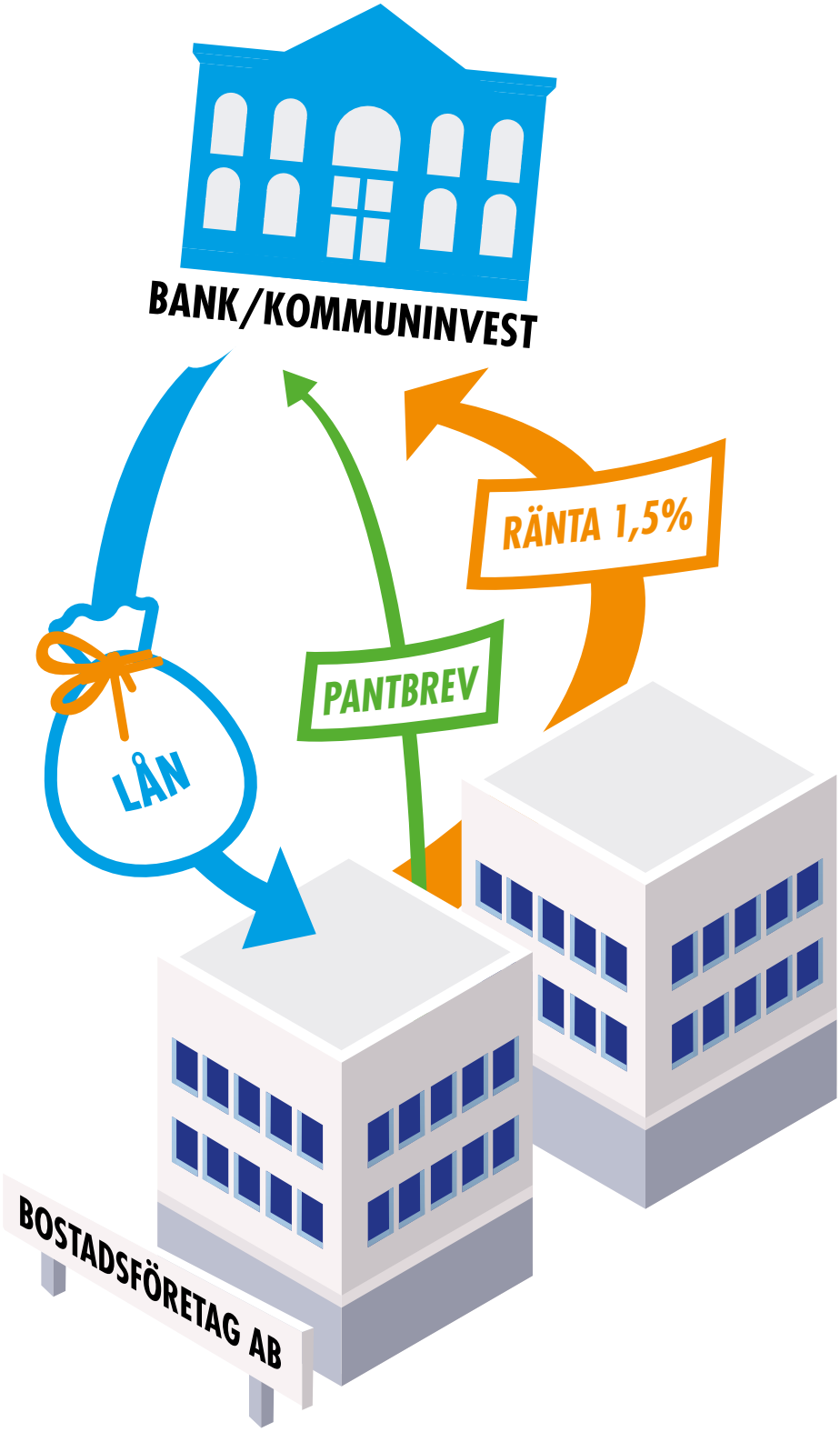
Sårbart och personberoende (om en ensam finansansvarig går på semester stannar allt upp, och om hon/han slutar finns ingen kompetens kvar).

RISKER ATT BEAKTA

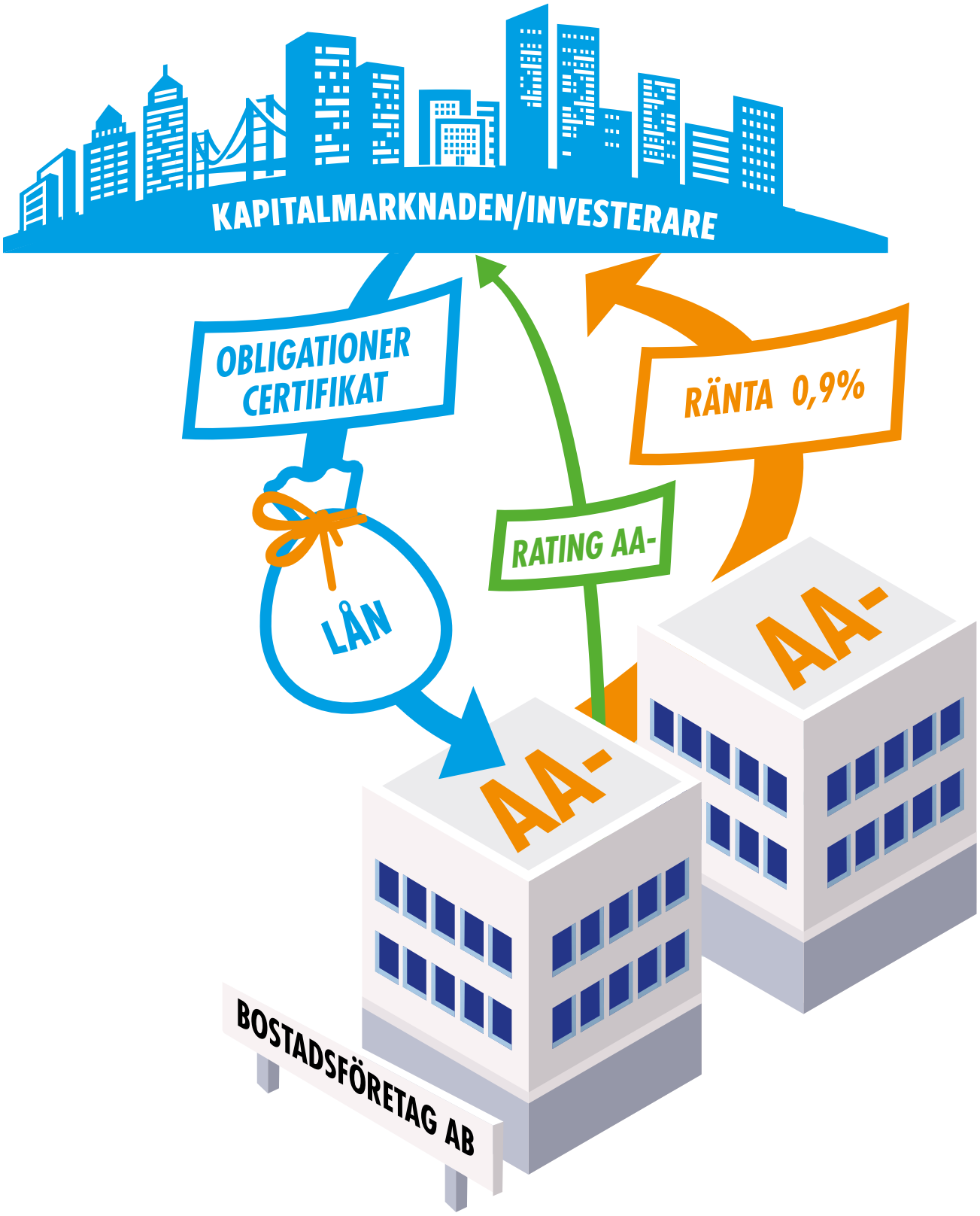
Kan öka finansieringsrisken vid oro på finansmarknaden om bolaget är en liten aktör (och därmed mindre intressant för långivarna).

Få anbud och färre lånekällor (om bolaget är en liten aktör).

Extra känsligt vid frånvaro.



© SVERIGES ALLMÄNNYTTA


KAPITALMARKNADEN/INVESTERARE
OBLIGATIONER
CERTIFIKAT
RÄNTA 0,9%
RATING AA-
LÅN
AA-
AA-
BOSTADSFÖRETAG AB

Antal bostäder: 7 800
Antal lokaler: 625
Marknadsvärde: 14,1 miljarder kronor
Låneskuld: 2,9 miljarder kronor
Belåningsgrad: 19 procent
Snittränta 2016: 1,63 procent
Rating/kreditvärdighet: AA-

FÖRVALTAREN: LÅNAR UPP PÅ MARKNADEN I EGET NAMN

Bostadsbolaget Förvaltaren i Sundbyberg hör till de få bolag som fortfarande lånar upp pengar på kapitalmarknaden i eget namn. Kommunen utreder om man ska byta modell, men har än så länge inte valt att gå mot en internbankslösning.

– Det finns ju en problematik med räntesnurror och avdragsrätter och det är ju fortfarande inte helt klart om Skatteverket godtar den modellen, säger Simon Fransson, finansansvarig på Förvaltaren.

Tills för 1,5 år sedan skötte Förvaltaren till och med all upplåning i hela koncernen, även om bostadsbolaget utgjorde koncernens absolut största låntagare. Numer lånar bostadsbolaget ”bara” till sig själv.

Förvaltaren har sedan länge en god kreditvärdering och är etablerade på kreditmarknaden, medan koncernens moderbolag inte har någon rating.

– Jag vet inte vilket kreditbetyg koncernbolaget skulle få om det blir en värdering, där blir det ju en mix av alla dotterbolags risker och möjligheter.

– Om man skulle slå ihop alla dotterbolagens lån i en gemensam låneklump får bostadsbolaget, som har säkra tillgångar, antagligen betala en premie för de svagare bolagen. Det kan vara positivt ur ett koncernperspektiv, men inte lika positivt för bostadsbolaget.

Han är nöjd med den lösning Förvaltaren har i dag.

– Ur ett bostadsbolagsperspektiv skulle jag uppfatta det som väldigt negativt att ha en modell där bostadsbolaget inte själv får råda över hur man hanterar ränterisken, det är ju där de stora kostnaderna kommer. Sedan blir bolaget bedömt efter sitt resultat, trots att en av de stora posterna inte går att påverka, säger Simon Fransson.

Om kommunen så småningom ändå skulle besluta om en internbankslösning hoppas han på en modell som liknar Örebrobostäders lösning, där man gjort en uppdelning mellan kreditanskaffning (som kommunen står för) och räntebindningen (som bostadsbolaget hanterar).

– Det är ju bostadsbolaget som är bäst på att bedöma vilken ränterisk man kan acceptera. Om räntebindningen ligger någon annanstans tappar bolagen inflytande och räntekostnaden blir bara en siffra som meddelas från internbanken, utan att man kan påverka någonting eller lägga upp en strategi.

SIMON FRANSSON
Finansansvarig på Förvaltaren i Sundbyberg.



STÅNGÅSTADEN I LINKÖPING

Antal bostäder: 19 000
Antal lokaler: 1 400
Marknadsvärde: 19 miljarder kronor
Låneskuld: 4 miljarder kronor
Belåningsgrad: 21 procent
Snittränta 2016: 1,38 %
Rating/kreditvärdighet: AA-

STÅNGÅSTADEN: FRÅN LÅN PÅ EGNA MERITER TILL KOMMUNAL BORGEN

Stångåstaden i Linköping har länge varit aktiv på kapitalmarknaden med upplåning i eget namn och på egna meriter. Under 2016 ville kommunen pröva en annan lösning och utredde allt från att helt gå över till internbank till att bolaget skulle fortsätta att låna upp själv, med rating som enda säkerhet.

– Det landade i något av en kompromiss. I stället för en internbankslösning där vi är helt bakbundna och bara blir tilldelade en räntekostnad så fortsätter vi nu att låna upp själva. Men nu med kommunal borgen, vilket gör att vi kommer ner i pris för att investerarna då tycker att vi är en bättre motpart, säger Sofie Moosberg, finanschef på Stångåstaden.

Det är en bra lösning för alla parter, menar hon.

– För Stångåstaden blir det här kostnadsneutralt. Vi får billigare upplåning och betalar mellanskillnaden i borgensavgift till kommunen, vilket ger kommunen ränteintäkter. Den enda förloraren är väl banken, som får lägre marginaler på sin utlåning.

– Dessutom kan vi nu bli medlemmar i och låna direkt av Kommuninvest, som har låga räntor. Det är ju bara kommuner som kan låna där.

Hon ser en stor fördel i att bolaget får behålla sin självständighet.

– Det är oerhört viktigt att få äga den här frågan själv, just för bolag som är så skuldtyngda som fastighetsbolag är. Det skulle kännas oroväckande att sitta fast i en koncernbanksits där någon annan äger frågan vad det ska kosta att låna pengar. Det blir svårt att räkna på vår nyproduktion och ombyggnationstakt om vi inte vet vad det kostar.

Dessutom, anser hon, är det en viktig hörnsten i bolagets ekonomi att kunna ha finansiell kunskap inom bolaget.

Övergången till den nya modellen sker gradvis.

– Det tar nog 5–6 år att skifta över. Alla nya lån tas med kommunal borgen, men de gamla lånen lever ju kvar ett tag till. Och även våra systerbolag i koncernen ska ju framöver börja ta upp lån med borgen.

Stångåstaden planerar att fortsätta med blandade upplåningsformer även framgent.

– Det är ju viktigt att ha en blandning av korta och långa lån, olika motparter och olika låneformer. Men vanliga banklån, med pantbrev som säkerhet, har vi inte haft på många år. Det har varit alldeles för dyrt för oss, ända sedan bankkrisen. Vi har lånat på obligationsmarknaden, där man hittar en extern motpart, som ett större försäkringsbolag eller en stor pensionsfond. Det nya nu är vi kan ha Kommuninvest som ytterligare en möjlig motpart.

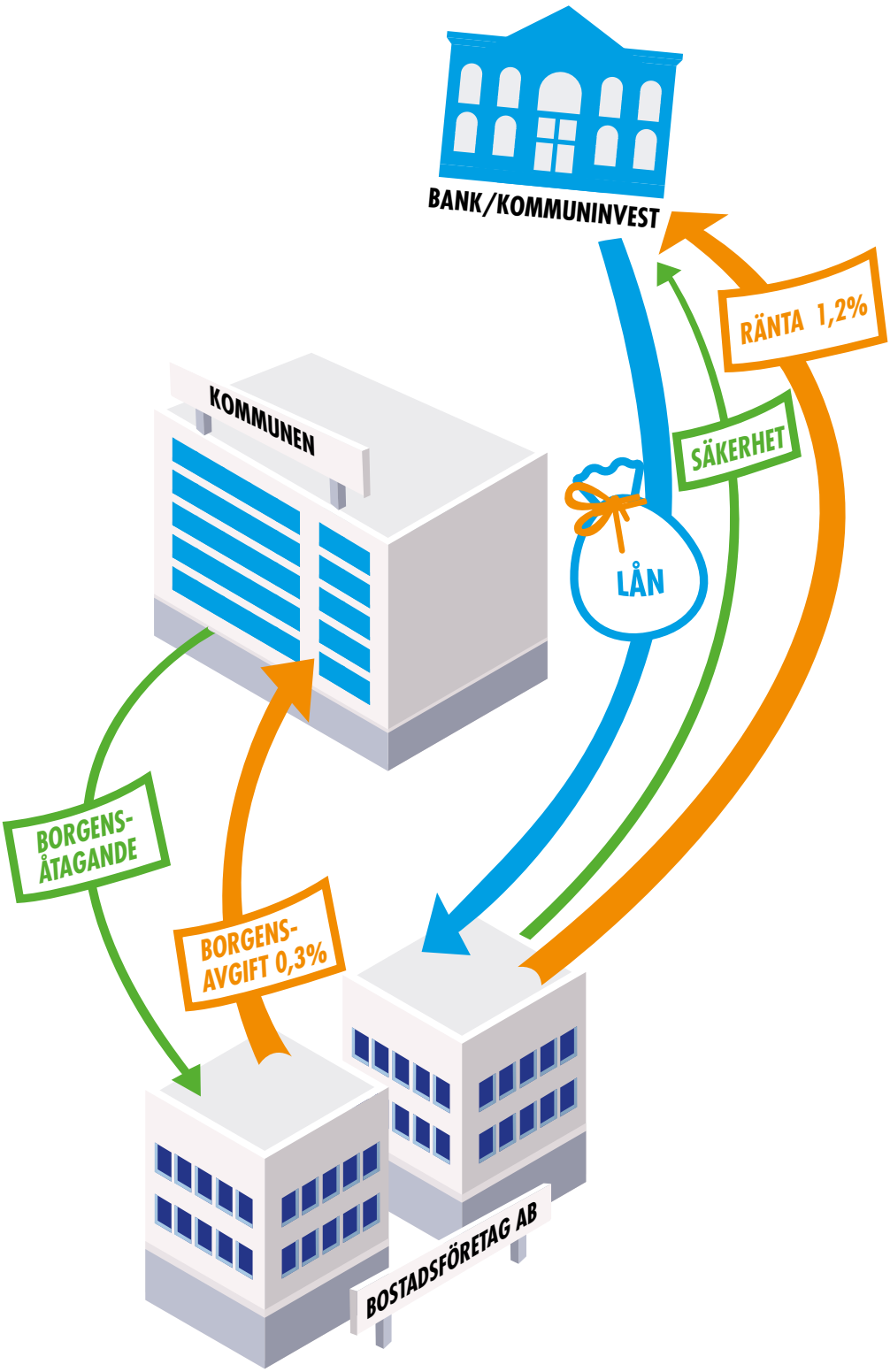
Sofie Moosberg är också nöjd med att samarbetet med kommunen nu blivit bättre.

– Nu har vi nämligen ett finansråd tillsammans med kommunens finanschef, de andra dotterbolagen och stadshusbolaget, där vi diskuterar lösningar som gagnar oss alla.

SOFIE MOOSBERG
Finanschef på Stångåstaden i Linköping.



EGEN UPPLÅNING MOT BORGEN





FRAMTIDEN – EGET FINANSIERINGSPROGRAM MED KONCERNSYSTRARNA?

Tillsammans med Linköpings stadshus och de andra dotterbolagen arbetar Stångåstaden nu på en ny gemensam finansieringslösning, genom ett så kallat MTN-program (Medium Term Note). Det är ett slags skuldebrev inom ett ramverk, där den som vill låna nya pengar ger ut obligationer för att få en kontinuerlig finansieringskälla, utan att varje gång behöva upprätta nya juridiska dokument.

– Det här är en väldigt smart lösning. Då kan vi avropa lån på ett enklare sätt och komma ner ännu lägre i räntekostnad. Tillsammans med de andra dotterbolagen får vi då en stor låneram, vi blir en stor aktör och kan få lån på väldigt fina villkor, säger Sofie Moosberg. Hittills är det framför allt stora företag, institutioner och kommuner som har haft MTN-program.

– Jag tror att vi blir först bland bostadsbolagen med den här typen av lösning. Då kan vi attrahera nya investerare och så blir det administrativt mycket enklare. Vi behöver inte få nya låneavtal varenda gång, läsa villkor och avtalsbeskrivningar, utan då får vi en enkel blankett när vi avropar ett lån. Det finns många fördelar, menar Sofie Moosberg.

© SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Internbank – koncernkonto

Kommunen ansvarar för bostadsföretagets upplåning, både kapitalbindning och räntebindning.

Bolaget har ett konto i en koncernkonto-struktur med ett kredittak. Hur stor del av krediten som utnyttjas varierar dag för dag, beroende på bolagets dagliga finansiella flöden.

Alla lån ligger i en klump och alla bolag har ett kollektivt ansvar för hela lånestocken.

Räntan baseras på kommunkoncernens genomsnittliga räntekostnad, med ett tillägg för internbankens administrativa kostnader samt en borgensavgift.

FÖRDELAR +++

Enkelt. Oftast behövs liten finansiell kompetens på bolaget (utöver att leverera noggranna likviditetsprognoser).

Driftsäkert.

Billigare finansiering för kommunen.

NACKDELAR – – –

Bolaget har fullt ansvar men kan inte påverka sin riskexponering.

Bolaget vet inte sin räntekostnad förrän i efterhand när det debiteras.

Svårare att planera för och besluta om investeringar när bolaget inte vet hur stor räntekostnaden blir.

RISKER ATT BEAKTA

Bolaget kan inte påverka räntenivån och har därför varken kostnadskontroll eller riskkontroll.

Svårt att säkerställa att bolaget erhåller en marknadsmässig ränta i en kollektiv lånestock (om det ingår svaga bolag i koncernen kanske räntan blir högre än vad bostadsbolaget skulle fått utifrån sin egen kreditvärdighet).

Svårt att bedriva aktiebolagsrättslig bolagsstyrning när kopplingen försvinner mellan finansiering – investering – verksamhet.

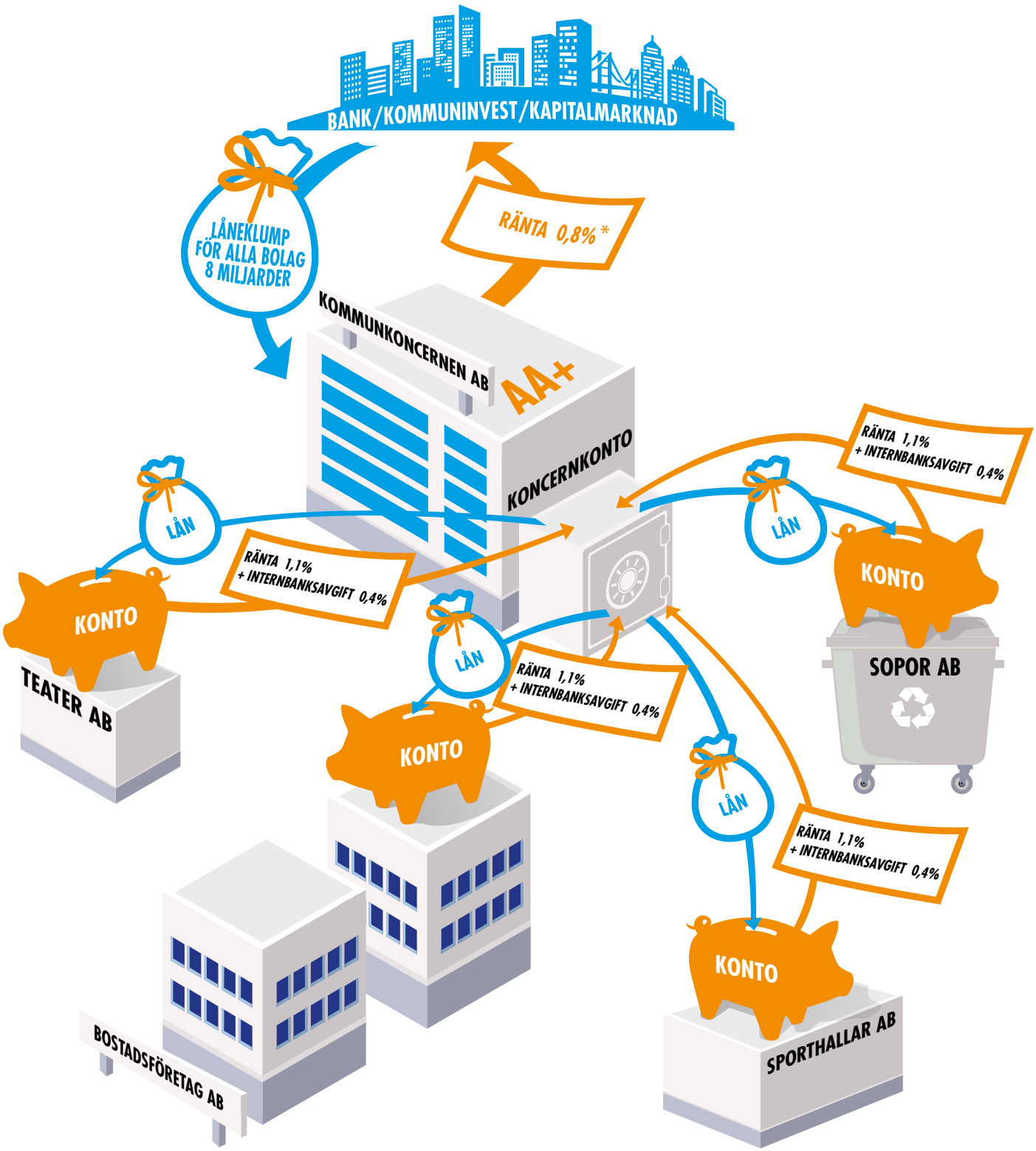
Svårt att säkerställa att varje enskilt bolag i koncernen får en väl avvägd ränterisk (anpassad efter verksamheten i respektive bolag).

Otillåtna garantiåtaganden kan eventuellt uppstå i en kollektiv lånestock.

Risk att Skatteverket underkänner ränteavdragen vilket ökar skattekostnaderna.

Kan strida mot Allbolagens krav på affärsmässighet (svårt att gå i god för affärsmässighet om bolaget inte äger frågan).

INTERNBANK – KONCERNKONTO



* Räntenivån är i regel okänd för bostadsbolaget.

HYRESBOSTÄDER I NORRKÖPING

Antal lägenheter: 9 500
Antal lokaler: 600
Totalt marknadsvärde (inkl flera dotterbolag med bland annat studentbostäder): 11 miljarder kronor
Låneskuld: 4 miljarder kronor
Belåningsgrad: 36 procent
Snittränta 2016: 2,14 procent

NORRKÖPING: SMIDIGT MED KONCERNKONTO MEN MINDRE RÅDIGHET

Hyresbostäder i Norrköping lånar via kommunens internbank sedan lång tid, längre än någon på bolaget kan minnas ”men troligen sedan 2005”.

– Det fungerar som en checkräkningskredit. När vi får in pengar sjunker lånet lite, när vi tar ut pengar ökar det, berättar Susanne Diener, ekonomichef på Hyresbostäder i Norrköping.

Räntan sätts en gång i veckan, ett snitt efter hur belåningen ser ut i hela internbanksportföljen. Alla dotterbolag i koncernen betalar samma ränta. Själva betalningen sker i efterskott, en gång i kvartalet.

– Det är internbanken som styr över räntan. De har i sin tur en finansinstruktion att luta sig emot, som reglerar hur stor del av lånen som får vara inom olika löptider.

Ramen för hur mycket bolaget får låna bestäms av kommunen en gång om året, utifrån bolagets investeringsprognoser. Om kreditramen behöver utökas krävs först ett beslut av bolagets styrelse, sedan av kommunstyrelsen.

– Det fungerar smidigt med den här modellen. Bolaget behöver ju inte ha någon egen finansavdelning eftersom vi inte själva arbetar med låneportföljen. Vi har inte rådigheten över hur upplåningen görs, men vi har ett gott samarbete med internbanken och för kontinuerligt diskussioner om bland annat räntenivåer.

Hon brukar jämföra sina räntenivåer med andra bolag.

– Jag upplever att vi ligger bra till. Ibland ligger vi lite högre än dem vi jämför oss med och ibland lite lägre, det där varierar mellan åren.

Skatteförvaltningen har hittills inte haft några synpunkter, bolaget har yrkat öppet räntekostnadsavdrag och inte fått några frågor på det.

SUSANNE DIENER
Ekonomichef på Hyresbostäder i Norrköping.



Antal lägenheter: 16 075
Antal lokaler: 1 640
Totalt marknadsvärde (inklusive lokaler och kommunala fastigheter som bolaget förvaltar): 16 miljarder kronor
Låneskuld: 6 miljarder kronor
Belåningsgrad: 38 procent
Snittränta 2016: 1,61 procent
Rating/kreditvärdighet: AA-

UPPSALAHEM: FRÅN EGEN FINANSFÖRVALTNING TILL INTERNBANK

Uppsalahem har länge haft en egen finansförvaltning, som ansvarat för all upplåning och skuldförvaltning. En stor del av upplåningen har skett på kapitalmarknaden, i form av certifikatprogram och utgivande av obligationer. Bolagets långsiktiga kreditvärdering, av ratingföretaget Standard & Poors, är AA-.

– Vi har alltid skött upplåningen på egen hand i Uppsalahem, och lånat enbart på egna meriter, utan borgensåtagande. På senare år enbart på vår rating, tidigare mer på pantbrev, berättar Peter Pettersson, finanshandläggare på Uppsalahem.

Men i december 2016 beslutade kommunfullmäktige i Uppsala att införa en internbank i kommunkoncernen och att all upplåning ska ske genom den.

– Det ska inte påverka vår upplåningskostnad alls, varken uppåt eller nedåt. Kommunen kan låna billigare än Uppsalahem eftersom de har bättre rating. De har AA+ medan vi har AA-. Den mellanskillnaden ska vi ju enligt lagstiftningen betala i borgensavgift till kommunen, säger Peter Pettersson.

Det nya blir att mellanskillnaden hamnar hos Uppsala kommun i stället för hos banken.

Nu håller bostadsbolaget på att utarbeta en finanspolicy tillsammans med kommunen om hur upplägget ska fungera i framtiden.

Uppsalahem hoppas på ett upplägg som liknar Örebromodellen (se sid 22), där bostadsbolaget hanterar räntesäkringarna och kommunen sköter själva kapitalbindningen.

– Vi vill självklart få sköta räntedelen själva så att vi kan påverka våra egna räntekostnader även i framtiden.

Uppsalahems nya finanspolicy ska både anpassas till bostadsbolaget och vara fullt anpassningsbar till kommunens rådande policy. Samt fungera ihop med andra bolag i koncernen, som har andra typer av verksamheter.

– Bostadsbolag är ju lite speciella eftersom vi har investeringar i bostadshus, som ska stå i minst 50 år. Därför är det väldigt viktigt att kunna säkra upp räntan under en lång period för de här byggnaderna. Andra kommunala verksamheter har kanske inte behov av lika långa lån och behöver inte ha den räntesäkringen, konstaterar Peter Pettersson.

PETER PETTERSSON
Finanshandläggare på Uppsalahem.



Internbank – öronmärkta lån

När bostadsbolaget behöver ett lån går internbanken ut och lånar upp exakt detta belopp. Ännu inte en så vanlig modell, men kan bli vanligare eftersom modellen är säkrare ur ränteavdragsperspektiv.

Kommunen ansvarar för bolagets kapitalbindning. Ansvaret för räntebindning ligger antingen hos bolaget eller internbanken.

FÖRDELAR +++

Låg eller ingen risk att förlora ränteavdraget.

Öppet, transparent och full insyn av risken.

Mindre risk att inte få några lån (än vid egen upplåning).

Koppling mellan investeringsbeslut och finansiering finns kvar.

Bolaget kan påverka sin ränterisk om de har kvar ansvaret för räntebindningen.

NACKDELAR – – –

Internbanken har monopol och kan inte konkurrensutsättas.

Tar extra tid att genomföra affärer då en mellanhand ska genomföra transaktionen (bolaget kan gå miste om ett bra läge).

RISKER ATT BEAKTA

Svårt att upprätthålla beställarkompetensen i bolaget.

Beroende av internbankens kompetens.



© SVERIGES ALLMÄNNYTTA

ÖREBROBOSTÄDER

Antal lägenheter: 22 610
Antal lokaler: 1001
Marknadsvärde: 22 miljarder kronor
Låneskuld: 5,8 miljarder kronor
Belåningsgrad: 26 procent
Snittränta 2016: 2,39 procent

ÖREBROMODELLEN: INTERNBANK MEN BOLAGET STYR ÖVER RÄNTAN

Örebrobostäder (ÖBO) lånar sedan 2010 via kommunens internbank, men enligt en egen lokal modell där ansvaret delas mellan bostadsbolaget och kommunen – en modell som många framhåller som ett föredöme bland internbanksmodellerna.

Bostadsbolaget bedömer sitt lånebehov och ansvarar för hanteringen av ränterisken för sin egen låneskuld. Kommunen har ansvar för upplåningen och garanterar tillgång på kapital.

– Vi har ett bra upplägg, och kan styra vår räntekostnad genom att ta upp derivat* i eget namn, säger Petra Ahlbeck, controller på ÖBO.

Det ger en effektiv finansförvaltning, anser hon.

– Nyckeln till modellen är att internbanken först lånar in alla pengar med en kort 3-månadersränta och sedan lånar ut alla pengar till ÖBO också med en 3-månaders ränta. Efter det gör ÖBO om lånen till långa räntebindningstider genom så kallade ränteswappar*, förklarar Stefan Ekfeldt, finanschef på ÖBO och pappa till upplåningsmodellen.

Han jobbar också halva sin tid på internbanken och sköter själva upplåningen.

Fram till 2014 lånade kommunen ut pengar ur sin egen kassa (så kallad överskottslikviditet). Men när ränteavdragsreglerna skärptes ändrades detta. I dag lånar internbanken upp mer än den lånar ut, och Skattemyndigheten godkänner avdragen.

I MODELLEN FINNS EN ANSVARSTRAPPA FÖR BESLUT OCH HANTERING:

Kommunfullmäktige beslutar om en gemensam finanspolicy för koncernen (med hur stor andel som ska vara rörliga respektive bundna lån) och en årlig ram för externa lån till koncernen.

Kommunstyrelsen beslutar om varje bolags årliga låneram.

Finanskommittén ansvarar för strategiska finansfrågor. Består av kommundirektören och fyra koncernbolagsdirektörer (bland andra ÖBOs vd).

Internbanken har ansvar för operativa finansfrågor. Består av kommunens finanschef och finanshandläggare samt ÖBOs finanschef.

Bostadsbolaget har ansvar för sin egen räntehantering.

PETRA AHLBECK
Controller på Örebrobostäder.



* Se begreppsförklaringar på sid 4.

ORGANISATION OCH BESLUTSMODELLER

Organisationsstruktur

Det finns således olika upplåningsmodeller och även olika varianter för hur besluten fattas. Dessutom kan själva organisationen se olika ut, allt ifrån upplägg där egen anställd personal sköter all finanshanering till inköp av konsulttjänster i olika nivåer. Även själva internbanken kan få en konsultroll i förhållande till bostadsbolaget – eller vice versa.

Och det finns för- och nackdelar med alla organisationsmodeller (se även nästa sida).

BESLUTSMODELLER – INTERNBANK

– KOMMUNEN BESLUTAR OM ALLT SOM RÖR UPPLÅNINGEN (både lånetak, låneformer, kapitalbindning och räntebindning)
Exempel: Hyresbostäder i Norrköping och bostadsbolagen i Stockholm: Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

– BOSTADSBOLAGET BESLUTAR OM HUR RÄNTAN SKA BINDAS (men kommunen beslutar om lånetak, låneformer och kapitalbindning)
Exempel: Örebrobostäder.

ORGANISATION – EGEN UPPLÅNING

– BOSTADSBOLAGETS FINANSCHEF GÖR ALLT SJÄLV

– BOSTADSBOLAGET TAR HJÄLP AV EN EXTERN KONSULT

ORGANISATION – INTERNBANK MED KONSULTMODELL

– BOSTADSBOLAGET TAR HJÄLP AV INTERNBANKEN, SOM DÄRMED FUNGERAR SOM ETT SLAGS KONSULT ÅT BOLAGET.
Exempel: Väsbyhem.

– BOSTADSBOLAGETS FINANSCHEF HANTERAR ÄVEN INTERNBANKENS UPPLÅNING, OCH FUNGERAR DÄRMED SOM ETT SLAGS KONSULT ÅT KOMMUNENS INTERNBANK.
Exempel: Bostadsbolaget LKF i Lund.

© SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Konsultmodellen

Bolaget har en konsult, alternativt internbanken agerar som konsult och sköter all finanshantering.

FÖRDELAR +++

Kan minska personberoende och sårbarhet.

Konsulten har bättre finansiell marknadskännedom (kan ägna mer tid åt att hålla koll och följa marknaden).

Om konsulten tar upp lån åt fler samtidigt blir det större volymer, vilket innebär att fler långivare sannolikt blir intresserade av att låna ut.

Större volymer bör ge bättre pris.

Konsulten kan hålla internutbildningar i bostadsföretaget.

NACKDELAR – – –

Bolaget får minskad insyn och har då inte full koll på ränterisken.

Om insynen är dålig kan detta leda till misstanken att bolaget betalar för annan verksamhet i kommunkoncernen.

Svårt att gardera mot att konsulten vill höja taxan.

RISKER ATT BEAKTA

Bolaget får en övertro på konsulten.

Bolaget kan förlora egen kompetens om konsulten helt tagit över.

Konsulten kan ha dålig insyn i bolaget eller förstår inte bolagets verksamhet fullt ut.

Konsulten kan få kick-backs (till exempel som bonus för förmedlade tjänster) och blir då inte transparent och objektiv i sina beslut.

Konsulten föreslår avancerade produkter/upplägg som bolaget inte förstår fullt ut.

Konsultens kompetens är lägre än vad bolaget tror.

Risk för överköp – bolaget beställer för många tjänster som egentligen inte behövs (exempelvis månatliga sammanställningar som ingen tittar på).

Fördröjningsrisk – det kan bli trögrörligt om internbankskonsulten på kommunen inte är på plats (om det inte har formulerats tydliga ramar och policyskrivningar).

Antal lägenheter: 4 480
Antal lokaler: 516
Marknadsvärde: 5,7 miljarder kronor
Lån/låneportfölj: 1,5 miljarder kronor
Belåningsgrad: 26 procent
Snittränta 2016: 1,54 procent

VÄSBYHEM: LÅN I EGET NAMN MEN INTERNBANKEN SKÖTER ALLT

Väsbyhem hade tidigare en egen finansfunktion, men 2013 ändrades upplägget och bolaget har sedan dess en gemensam finansfunktion med kommunen. Väsbyhem lånar dock i eget namn, med kommunal borgen. Lånen går inte via kommunen, men sköts rent praktiskt av kommunens internbank.

Internbanken kan därmed sägas fungera som ett slags finanskonsult åt bostadsbolaget, som har hand om all hantering av bolagets skuldportfölj – förutom att bolaget skriver under själva reversen.

– Innan lånet genomförs presenterar internbanken förstås ett förslag för bolaget, och upprättar ett beslutsunderlag som tydligt visar vad som ska genomföras, berättar Magnus Åberg, tills nyligen finanschef på Upplands Väsby kommun och ansvarig för finansfunktionen.

Han jobbade tidigare som finansansvarig på själva bostadsbolaget, men klev över till kommunen när den nya modellen infördes.

– Det har förstås underlättat i den här dubbla rollen att jag känner till bostadsbolaget så väl.

Skälet till att kommunen valde denna lösning framför en ren internbank är den osäkerhet som rått kring ränteavdragsbegränsningarna.

– Man har inte sett någon anledning att förändra det här sättet att jobba på. Bolaget och kommunen lånar nämligen på samma villkor hos Kommuninvest, som är koncernens största långivare.

Detta kan eventuellt ändras framöver om kommunen själv vill gå ut och emittera certifikat eller obligationer. Då lånar internbanken in till kommunen och sedan ut till bolaget på samma belopp.

Väsbyhem har ett avtal med kommunen som tydligt reglerar vad finansfunktionen på internbanken ska göra – och inte göra.

– Vi har jobbat upp ett bra och väl fungerande samarbete mellan bostadsbolaget och kommunen. Kommunen gör ju ingenting om inte bolaget är helt med på allting, det är ju ändå bolaget som äger sin portfölj.

I Väsbymodellen bevakar internbanken marknaden och bolagets portfölj, och lämnar förslag på vad som borde göras när det är dags att ta upp ett nytt lån eller hantera ett derivat. Utifrån förslaget för internbanken och bolaget en diskussion. Sedan upprättas ett beslutsunderlag om vad som ska genomföras, som bägge parter skriver under. Därefter utför internbanken det som har beslutats.

Alla Väsbyhems lån tas numera med kommunal borgen. Några lån med pantbrev finns inte längre kvar.

– Vi har resonerat så att mellanskillnaden mellan pantbrev och kommunal borgen rinner ju liksom iväg, avgiften för pantbrev går ju till en extern bank eller kreditgivare. Om vi lånar med borgen stannar det i alla fall inom den kommunala familjen, säger Magnus Åberg.

– Vissa kan ju tycka att det finns risker med kommunal borgen, men kommunen äger ju ändå 100 procent av bolaget, så blir det problem hamnar de ändå i kommunens knä. Och kommunen är restriktiv med borgen, det ges bara för lån till nyproduktion.

MAGNUS ÅBERG
Tidigare finanschef på Upplands Väsby kommun samt på Väsbyhem (i dag ekonomichef i Norrtälje kommun).



© SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Slutsats

Sveriges Allmännytta lämnar inte någon rekommendation för vilket upplägg som är bäst. Alla allmännyttiga bostadsföretag verkar i samma bransch och under samma regelverk, men förutsättningarna och marknaderna ser olika ut runt om i Sverige. Det finns därför inte en standardlösning som gäller för alla företag.

Syftet med ”Finansguiden” har varit att lyfta fram fördelar och nackdelar med de olika upplägen och vilka konsekvenser som kan uppstå beroende på hur ansvaret för kapitalbindning och räntebindning fördelas mellan bolaget och kommunen.

Vi vill även synliggöra vilka risker som finns från början, och vilka risker som kan uppstå efter hand, med olika finansiella upplägg. Det är viktigt att analysera detta och förbereda sig noga för att kunna hantera de finansiella riskerna.

Om bostadsbolagen och kommunerna ska klara av de finansiella utmaningarna i framtiden med mycket stora investeringsvolymer krävs det givetvis marknadsmässiga kreditvillkor på lånen samt en ömsesidig respekt för varandras förutsättningar och behov.

Målsättningen bör vara att skapa ett så tydligt och enkelt upplägg som möjligt. Det bästa är om bolaget och kommunen gemensamt arbetar igenom hela förändringsprocessen. Förutsättningarna ökar då för att det ska bli ett lyckat upplägg som även fungerar i praktiken. Och när det fungerar bra kommer även långivare, ägare, hyresgäster, personal och andra intressenter att acceptera upplägget.

Tips & citat (från bostadsföretag som genomfört förändringen)

Några råd till företag som är på väg mot gemensam finansfunktion med kommunen/internbanken:

- Försök få möjlighet att vara med i dialogen kring hur samarbetet ska se ut.
- Ta reda på hur andra gör, men se framför allt på den egna koncernen och de egna förutsättningarna.
- Lägg lite krut på att formulera ett avtal mellan kommunen och bostadsbolaget, som tydligt specificerar vad samarbetet går ut på. Då har man något att stå på och hänvisa till.
- Viktigt att se till att allt blir på marknadsmässiga villkor.
- Våga lyfta på alla stenar och red ut alla frågor innan samarbetet kör igång. Var beredd på att det kan bli en del tuffa möten där kommunen och bolaget kanske inte tycker lika.

Några citat från företag som gått igenom processen mot gemensam finansfunktion:

”Det handlar ju ändå om att bolaget upplever att makt försvinner från bolaget, att här kommer ägaren nu och talar om för oss hur vi ska göra. Samtidigt har ju bolaget och styrelsen ändå ansvar för sin resultaträkning, det går ju inte att avtala bort enligt aktiebolagslagen.”

”Jag tror på att ha en dialog. Det är sämre om man från ägarens sida kommer och bara slänger ett papper på bordet och meddelar att nu ska vi göra så här, det här har vi suttit på vår kammare och ritat ihop.”

”Det är viktigt att sätta på sig koncernhatten när man gör sånt här. Som bolag tillhör man ju ändå en koncern och ska åt samma håll. Det är viktigt att förstå det från båda håll, både från ägaren och från bolaget. Och komma ihåg att det här gör vi tillsammans för att det i slutänden ska bli bättre för både medborgare och hyresgäster. Det kan låta lite flummigt, men ibland kan man bli lite kvar i sin egen verksamhet och måna om den väldigt hårt. Ibland behöver man lyfta blicken och tänka koncern, faktiskt.”

”Det kan kännas lite överdrivet med ett avtal mellan bolaget och kommunen, men det är faktiskt rätt skönt att ha ett papper som visar vad man är överens om. Vi har under våra år aldrig behövt ta fram avtalet och peka på något, det har fungerat bra ändå, men det är ändå bra att ha.”

FINANSGUIDEN

I dag överväger allt fler kommuner att förändra och centralisera ansvaret för bolagens finansförvaltning till kommunernas internbanker. Bostadsbolagen har efterfrågat stöd och information från Sveriges Allmännytta om hur detta kan påverka ansvarsfördelningen för finansiering och riskhantering.

I den här guiden beskriver vi de vanligaste lånemodellerna bland de allmännyttiga bostadsföretagen: Var ligger ansvaret och vilka fördelar och nackdelar finns med olika modeller? Vi har också intervjuat företrädare för bostadsbolag om hur just deras modell fungerar.

Guiden är ämnad för bostadsföretag som är på väg att byta låneupplägg och vill fundera över konsekvenser och vilka risker som kan uppstå eller försvinna, men också för företag som bara vill tydliggöra för exempelvis styrelsen hur den egna modellen fungerar.

Trycksaksnummer 13806/2018-02.1000 Grafisk produktion: Kommunikationsavdelningen, Sveriges Allmännytta. Tryck och repro: Åtta.45 Tryckeri AB, Järfälla

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Postadress: Box 474, 101 29 Stockholm
Besöksadress: Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se sverigesallmannytta.se