

4 viktiga steg du kan ta för att förbättra din riskhantering

Riskhantering – att hitta rätt balans mellan risk och kostnad.

Innan vi går in på hur du kan förbättra din riskhantering behöver vi reda ut vad riskhantering egentligen är. I grund och botten handlar det om att säkerställa den finansiella grunden, det vill säga, att minimera hur era kostnader påverkas om marknadsläget försvåras. Ett svårare marknadsläge kan nämligen ha ödesdigra konsekvenser om man inte planerat och riskminimerat ordentligt i förväg. En bristfällig riskhantering kan såklart äventyra den målsättning som bolaget har satt, men framförallt kan det i förlängningen äventyra hela dess existens. Därför är det oerhört viktigt att arbeta proaktivt och vara väl medveten om de finansiella risker som bolaget har i dagsläget – och de risker som kan tillkomma.

Tyvärr är det inte alltid så enkelt att eliminera alla sina finansiella risker som man kanske skulle kunna hoppas. Periodvis kan det till och med vara väldigt kostsamt, något som dagens läge med stigande räntor och global inflation tydligt demonstrerar. Ett konkret exempel på det är att kostnaden för att binda marknadsräntan i fem år har stigit från 0,6% i oktober 2021 till 3,3%

i skrivande stund, oktober 2022. Det innebär att det nu alltså kostar fem gånger så mycket att binda sina lån på den vanligaste löptiden jämfört med vad det kostade för ett år sedan.

När man ser på det ur det här perspektivet blir det också tydligt att riskhanteringen i själva verket handlar om balansen mellan risk och kostnad; genom att agera när det är som mest kostnadseffektivt kan man ge bolaget förutsättningarna att ta risken att inte binda räntorna nu. Det handlar helt enkelt om att ge sig själv förutsättningarna att ha råd att ta risker.

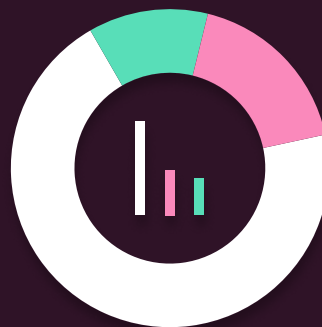
Vad finns det då för steg man kan ta för att ge sig själv bästa möjliga förutsättningar? Vi har satt ihop en guide med fyra steg du kan ta för att snabbt förbättra din riskhantering och se till att du är väl förberedd för potentiella framtida risker.

1. Börja med att analysera kostnaderna

För att du ska kunna ha en effektiv riskhantering behöver du först och främst reda ut vilka de direkta effekterna som de finansiella riskerna skulle ha är – och hur de effekterna skulle påverka verksamheten. Det är alltså här som vi kan se vad bolaget faktiskt skulle klara av och vad det inte skulle klara av. Insikterna som vi får från den här analysen kan vi sedan använda som grund när vi kartlägger vilka risker som vi behöver se till att undvika.

Därefter behöver vi tydliggöra vad kostnadseffekterna blir och riskerna förknippade med högre räntekostnader. Det gör vi enkelt med hjälp av räntekostnadsprognoser. Prognoserna i sin tur bör baseras på den nuvarande prissatta ränteutvecklingen och alternativa utfall relaterade till den, t.ex. om räntan skulle bli 1% högre eller lägre än vad marknaden har prissatt. Här är det viktigt att komma ihåg att kolla på marknads prissättning av ränteutvecklingen, d.v.s. vad marknaden förutspår att priset kommer vara, och inte det pris som råkar gälla just nu. Det är nämligen marknads prissättning som visar den ränteutveckling som det faktiskt går att binda på.

Den här typen av prognoser med alternativa utfall kallas för “stresstester”. De låter oss testa hur känslig grundprognosen är och vilka risker som kan komma att uppstå kopplat till de prognosti-serade räntekostnaderna.



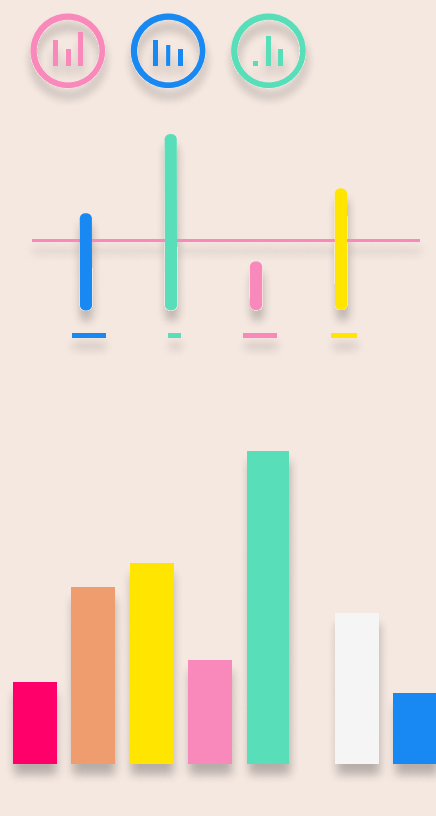
2. Analysera era nyckeltal

Nu har vi kikat lite på hur man kan hantera och räkna på riskerna relaterade till att räntan ökar. Men hur går man tillväga för att kvantifiera risken att inte få låna pengar? Här handlar det istället om att definiera en specifik situation och vilka förebyggande åtgärder man kan vidta för att minska effekterna som den specifika situationen skulle kunna ha.

Risken att inte få låna pengar hanteras egentligen främst genom att man ser till att ha spridning på löptiderna på de befintliga lånen, och såklart eventuella nya lån man tar. På så sätt kan man se till att inte alla lånens refinansieringar sker samtidigt och på så sätt minskar risken. Man kan också minska finansieringsrisken genom att avtala kreditlöften med banken som möter den skuld som ska refinansieras det/de närmaste året/åren eller möter nyupplåning mot projekt och förvärv. Då skapar man sig en form av livlina och kan se till att man säkrat upp finansieringen för en viss tidsperiod.

De här riskerna illustreras sedan med nyckeltal som visar hur stor andel av skulden som förfaller inom det närmaste året i kombination med den genomsnittliga kapitalbindnings-tiden – både med och utan hänsyn till kreditlöften.

Kapitalbindningstiden, i sin tur, syftar till att ge ett enkelt mått på den avtalade finansieringens löptid.



3. Se till att ha en väl genomarbetad strategi

När du sedan har en analys av riskerna behöver du formulera den i en tydlig strategi. Här ser vi till att inga hastiga eller ogenomtänkta beslut behöver tas om det oväntade skulle hända. Istället ser vi till att det finns en färdig plan med tydliga mandat redo.

En sak som är viktig att tänka på är att ränterisken bör vara begränsad baserat på verksamhetens förutsättningar att hantera de potentiellt ökade kostnaderna. Ni behöver också se till att strategin har tydliga riktlinjer för hur mycket rörlig ränta som tillåts och hur det som är räntebundet ska hanteras, till exempel med genomsnittliga löptidsintervall, instrumentval etc.

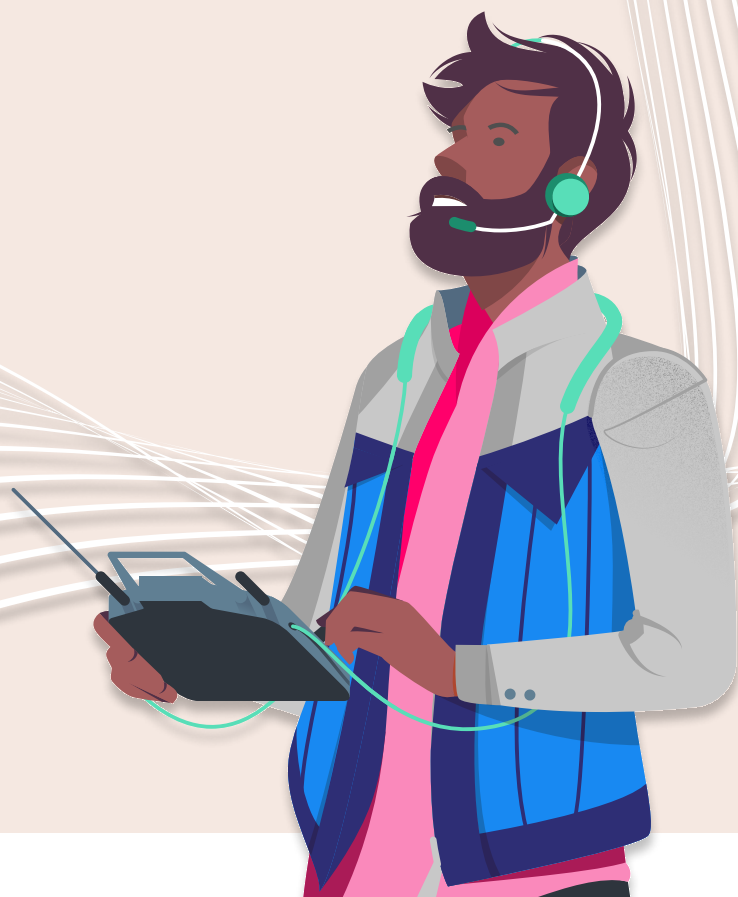
Strategin bör också inkludera hur finansieringsrisken ska styras med hjälp av nyckeltalen vi nämnde tidigare, och regler för finansieringskällor och andra säkerhetsåtgärder.



4. Utvärdera och ompröva

Om det är en sak som de senaste nio månadernas rekordsnabba omsvängning av marknads-situationen har bevisat så är det hur oerhört viktigt det är att regelbundet utvärdera de riktlinjer man har satt upp för sin riskhantering. Den tidigare lönsamma andelen rörlig ränta i skuldport-följen har nu istället blivit kostsam, och de effekter den har på kostnaderna är svåra att motverka på kort sikt, oavsett vilka åtgärder man tar till. Samtidigt minskar dessutom antalet tillgängliga finansieringskällor, priserna stiger och kreditbedömningen blir hårdare.

Att ha en bra och väl avvägd riskhantering handlar om att definiera och analysera specifika riskutfall så att effekterna kan mildras i tid. Kom därför ihåg att fortsätta utvärdera och ompröva mandaten om verksamheten ändras eller om omvärldens förutsättningar förändras.





Vill du veta mer?

Är du nyfiken på att veta mer om hur Nordkap kan hjälpa dig och ditt bolag att förbättra er riskhantering? [Hör av dig till våra experter så hjälper vi dig.](#)

Om Nordkap

Nordkap grundades i Stockholm 2011 och redan från start har vi haft en tydlig vision: att göra finans- och treasury-världen enklare. Vi såg att det fanns ett outnyttjat utrymme för innovativa lösningar som kunde göra arbetet för fastighetsbolag både lättare och mer effektivt än tidigare, en potential att göra saker annorlunda – att göra saker bättre. Mycket har hänt sen dess och idag har vi det största treasury management-systemet i Norden, med marknadsledande och användarvänliga SaaS-lösningar inom Treasury Management för alla typer av fastighetsbolag – från de allra största till de allra minsta.

Hör av dig till oss



Viktor Magnusson

Financial Specialist

viktor.magnusson@nordkap.se

+46 529 55 43