

## ÁHÆTTUSTEFNA FÉLAGSBÚSTAÐA

Samþykkt á aðalfundi Félagsbústaða 25. mars 2021

## 1. Inngangur

Áhættustefna þessi og fylgiskjöl hennar mynda umgjörð áhættustýringar Félagsbústaða. Í henni eru tilgreind markmið, ábyrgðaskipting og framkvæmd áhættustýringar.

## 2. Tilgangur

Tilgangur Félagsbústaða er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingastarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignarmyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Þessum rekstri Félagsbústaða fylgir áhætta. Það er stefna stjórnar Félagsbústaða að í allri starfsemi félagsins sé gætt að áhættu og með því stuðlað að ábyrgum og skilvirkum ákvörðunum og stjórnarháttum. Áhættustefnan lýsir heildarsýn og meginmarkmiðum stjórnar Félagsbústaða varðandi helstu áhættur í starfsemi fyrirtækisins. Hún skilgreinir jafnframt meginreglur áhættu, mælikvarða við mat á þeim ásamt helstu aðferðum við mat og mörk hverrar áhættu við daglega áhættustýringu fyrirtækisins.

Meginmarkmið stjórnar með áhættustefnunni er að tryggja að Félagsbústaðir geti sinnt tilgangi sínum og rækt skyldur sínar gagnvart viðskiptavinum sínum með sem minnstri röskun sökum þróunar ýmissa þátta í rekstrarumhverfi félagsins.

Stjórn Félagsbústaða er ljóst að áhættustefnan og áhættustýring byggð á henni snýst einatt um að finna meðalveg, skilgreina ásættanleg mörk fyrir hverja áhættu og leita bestu mögulegu leiða við stýringu á áhættu Félagsbústaða miðað við markmið og ytri aðstæður hverju sinni.

Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á gerð áhættustefnu Félagsbústaða og leggur hana fyrir aðalfund/hluthafafund til staðfestingar. Stjórn Félagsbústaða felur framkvæmdastjóra að framfylgja stefnunni við rekstur félagsins. Áhættustefnan er endurskoðuð eftir þörfum.

## 3. Stefnumörkun og flokkun áhættu

Félagsbústaðir flokka áhættur fyrirtækisins í þrjá megin áhættuflokka, kjarnaáhættu, fjárhagslegar áhættu og rekstraráhættu auk undirflokka. Yfirlitstafla flokkunar er að finna í Viðauka I.

### 3.1. Kjarnaáhætta

Kjarnaáhætta er sú áhætta sem fylgir kjarnastarfsemi Félagsbústaða. Kjarnastarfsemi Félagsbústaða hf. er uppbygging, eignarhald, kaup, sala, rekstur, viðhald og útleiga á félagslegu íbúðarhúsnæði og sérstökum búsetuúrræðum fyrir fatlaða í Reykjavík. Dæmi um kjarnaáhættu Félagsbústaða er þróun íbúðaverðs til langs tíma. Kjarnaáhætta mótast af langtímastefnu Félagsbústaða og stendur að mestu leyti utan áhættustýringar frá degi til dags en er mjög mikilvægt viðfangsefni við stefnumótun, byggingu nýrra íbúða o.s.frv.

### 3.2 Fjárhagsleg áhætta

Fjárhagsleg áhætta greinist í fjóra undirflokka. Kvikt eðli hennar kallar á tíðari rýni en hvað varðar aðra áhættuflokka. Því er tíðni skýrslugerðar fjárhagslegrar áhættu meiri en kjarna- og rekstraráhættu.

#### 3.2.1 Fjármögnunar- og lausafjárahætta

Fjármögnun félagsins og tekjuöflun skal vera með þeim hætti að rekstur, efnahagur og sjóðstreymi þess leiti í jafnvægi þrátt fyrir að breytingar verði í viðskiptaumhverfi. Þetta er m.a. gert með því að:

- Skuldsetning félagsins verði í sömu mynt og tekjur þess

- Fjárfestingar félagsins verði fjármagnaðar með löngum lánum með greiðsluferli sem ekki raskar jafnvægi í sjóðstreymi þess
- Meðallíftími lánasafns félagsins sé markvert styttri en áætlaður líftími undirliggjandi fasteignaveða

Lausafjárahætta felur í sér hættu á tapi ef félagið getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á gjalddaga. Félagið lágmarkar lausafjárahættu með virkri stýringu lausafjár sem felur í sér að nægt laust fé er til staðar á hverjum tíma til að standa undir skuldbindingum félagsins.

- Til að tryggja sem best jafnvægi á milli skuldbindinga og væntra tekna er lögð áhersla á rúma lausafjárstöðu félagsins í formi handbærs fjár og aðgengis að samningsbundnum veltilánum

### 3.2.2 Markaðsáhætta

Helstu markaðsbreytur sem geta haft áhrif á stöðu Félagsbústaða eru vextir, verðbólga og þróun leiguverðs. Til að draga úr markaðsáhættu er miðað við að:

- Fjármögnun félagsins sé í íslenskum krónum eingöngu og því í sömu mynt og allar tekjur þess
- Hlutfall verðtryggðra skulda félagsins sé í samræmi við verðtryggðar tekjur þess

### 3.2.3 Mótaðillaáhætta

Félagið skal leitast við að lágmarka mótaðillaáhættu vegna leigutaka, verktaka, vegna stærri samninga um íbúðarkaup og annarra sambærilegrar áhættu.

Stjórnendur félagsins skulu kynna sérstaklega fyrir stjórn ef þeir sjá fram á að geta ekki fylgt stefnunni eftir í hvívetna og kalla eftir viðbrögðum stjórnar.

### 3.2.4 Tekjuáhætta

- Leiguverð félagsins verði ákvarðað þannig að sjóðstreymi þess sé hverju sinni í jafnvægi og sjálfbært, litið til næstu 2ja ára

## 3.3. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er sú áhætta sem felur í sér mögulegt tap af ófullnægjandi eða gölluðum innri kerfum, vegna starfsmanna eða vegna ytri þátta, s.s. lagalegrar áhættu. Um er að ræða áhættu sem tengist starfsmönnum, ferlum og kerfum.

## 4. Markmið áhættustýringar

Markmið með áhættustýringu Félagsbústaða er að greina, meta, mæla, stýra og milda áhættu í starfsemi fyrirtækisins á hverjum tíma með tilliti til undirliggjandi áhættu í rekstrinum og að heildaráhætta fyrirtækisins sé ávallt innan skilgreindra marka, sem stjórn fyrirtækisins setur. Tillaga stjórnar skal borin undir eigendafund til samþykktar með sama hætti.

## 5. Aðferðafræði áhættustýringar

Reglulega fer fram áhættumat á starfsemi félagsins, samkvæmt skilgreindri aðferðafræði, sem hér er lýst í grófum dráttum, en nánari útfærsla er í höndum áhættunefndar. Helstu áhættuþættir eru þar skilgreindir ásamt mæliaðferð og hverjum áhættuþætti sett mörk.

Skilgreind áhætta fær mat á skalanum 1 til 25 og fær hún skilgreindan lit skv. litakóðanum hér að neðan.

Áhættustig á skalanum 1-25						
		Líkur				
		1	2	3	4	5
Áhrif	1	1	2	3	4	5
	2	2	4	6	8	10
	3	3	6	9	12	15
	4	4	8	12	16	20
	5	5	10	15	20	25

- Rauð áhætta, mælist skv. þessu hærri en 14 stig skal stýra með viðeigandi eftirlitsaðgerðum og skal vöktuð sérstaklega.
- Gul áhætta á skalanum 6 - 13 skal vera vöktuð eftir þörfum.
- Áhætta á skalanum 1-5 er ekki vöktuð en endurmetin a.m.k. árlega enda viðurkennd sem innan áhættuvilja og áhættupols Félagsbústaða. Halda skal áhættu innan 10-12 stiga.

Samantekt áhættuskýrslu er yfirfarin á stjórnarfundum samhliða yfirferð ársuppgjörs og árs hlutauppgjöra og er þar að jafnaði farið yfir áhættur sem lenda á gulu. Fjármálastjóri eða áhættunefnd skulu hinsvegar upplýsa stjórn eins fljótt og auðið er um áhættu sem hefur fengið rauðmerkingu.

## 6. Hlutverk og ábyrgð

Skilgreiningar á hlutverkum og ábyrgð eru settar fram í því skyni að tryggja að áhættu sé stjórnað með skilvirkum hætti. Fyrirkomulaginu er ætlað að tryggja hlutlausa upplýsingagjöf til stjórnar og stjórnenda um mikilvægustu áhættuþætti Félagsbústaða og ráðstafana vegna þeirra.

- Stjórn skal leggja fram tillögu að áhættustefnu fyrirtækisins með útfærslu á mælikvörðum og greinargerð fyrir eigendafund til staðfestingar. Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á áhættustýringu fyrirtækisins og því að nægilegum fjármunum og kröftum sé varið til hennar.
- Stjórn skipar áhættunefnd sem metur virkni áhættustýringar innan fyrirtækisins og upplýsir stjórn reglubundið um niðurstöður sínar. Í þessu felst m.a. að meta skilvirkni eftirlitskerfis með áhættu, að meta fylgni við áhættustefnu stjórnar og meta hvort viðhlítandi aðferðir séu notaðar til auðkenningar og mælingar áhættu. Áhættunefnd skal setja móta verklagsreglur sem gilda um áhættustýringu innan Félagsbústaða.
- Framkvæmdastjóra ber við ákvarðanatöku að fylgja áhættustefnu stjórnar fyrirtækisins.
- Fjármálastjóri hefur umsjón með daglegri framkvæmd áhættustýringar.

### 6.1. Skipan og verksvið áhættunefndar

Áhættunefnd er skipuð þremur einstaklingum. Jafnan skal miðað við að stjórn tilnefni einn nefndarmann úr sínum röðum og einn nefndarmann óháðan starfsemi félagsins sem verði formaður nefndarinnar. Sviðsstjóri Fjármála- og áhættusviðs Reykjavíkurborgar tilnefnir einn nefndarmann.

### 6.2. Hlutverk fjármálasviðs

Fjármálastjóri Félagsbústaða sem yfirmaður fjármálasviðs hefur umsjón með daglegri framkvæmd áhættustýringar Félagsbústaða. Hlutverki fjármálasviðs við áhættustýringu Félagsbústaða má gróflega skipta í þrennt; eftirlit, forvarnir og viðbúnað.

Eftirlitshlutverk áhættustýringar felst meðal annars í:

- Að greina áhættu fyrirtækisins á hverjum tíma
- Að fylgjast með og meta áhættuþætti og þróun þeirra og upplýsa áhættunefnd og stjórn

- Meta áhættu og bera saman við viðmiðunarmörk áhættupátta í áhættustefnu
- Miðla upplýsingum varðandi áhættustýringu til stjórnar og framkvæmdastjóra eftir því sem við á.

Fyrirbyggjandi stýring fjármálasviðs á áhættupáttum felst meðal annars í:

- Auðkenningu á áhættupáttum sem kunna að hafa veruleg áhrif á afkomu fyrirtækisins
- Tilkynningum til viðeigandi aðila, þ.e. framkvæmdastjóra og áhættunefndar og eftir atvikum stjórn, innan fyrirtækisins nálgist áhætta sett viðmiðunarmörk eða fari yfir þau
- Greiningu á mögulegum aðgerðum til að lágmarka áhættu og tillögugerð varðandi varnir sem grípa skal til
- Útfærslu á áhættuvörnum og gera tillögu til áhættunefndar og stjórnar ef við á
- Að vekja alla starfsmenn til vitundar um mikilvægi áhættustýringar

Fjármálasvið ber að gera viðbúnaðaráætlun vegna lausafjárahættu til að bregðast við óvæntum og erfiðum aðstæðum varðandi laust fé. Slíkar áætlanir felast meðal annars í:

- Hvaða aðstæður kalla á að gripið sé til viðbúnaðaráætlunar
- Hverja skal kalla saman og hverjum skal tilkynna um aðstæður og gang mála
- Hvert er hlutverk hvers og eins og hver ber ábyrgð
- Til hvaða aðgerða skuli grípa

Samþykkt á stjórnarfundum Félagsbústaða hf. 25. febrúar 2021

## Viðauki I.Yfirlit yfir áhættur

Áhættuflokkun Félagsbústaða (FB)						
Heiti	Kjarnaáhætta	Fjárhagsleg áhætta				Rekstraráhætta
		Fjármögnunar- og lausafjárahætta	Markaðsáhætta	Mótaðilaáhætta	Tekjuáhætta	
Skilgreining	Fylgir alltaf kjarnastarfsemi FB  Eign FB á félagslegum íbúðum í Reykjavík v/kjarnastarfsemi sinnar	Geta FB til að mæta fjárhagsl. Skuldbindingum Rekstrarútgjöld, afborganir af lánum, Fjárfestingar	Áhrif markaðsbreytinga á fjárhagslegan styrk FB Vextir Vaxtaálag Verðlag	Áhrif hugsanlegra vanskila viðskiptavina á FB Viðskiptavinir, Fjármálastofnanir Verktakar	Áhrif hugsanlegra breytinga á leigutekjum íbúða Leigutekjur til að standa undir rekstrinum	Áhrif áfalla og ófyrirséðs tjóna á fjárhag FB Mistök og svik, Regluverk og lögsóknir, Orðspor, Pólitísk áhætta, Viðhaldsáhætta, UT-áhætta
Markmið	Kjarnaáhætta fylgir kjarnastarfsemi FB	Fjárhagslegum áhættum skal stýrt				Dregið skal úr rekstraráhættu

**Kjarnastarfsemi** er skilgreind í samþykktum Félagsbústaða. Tilgangur Félagsbústaða er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla.

**Áhættustefna** Félagsbústaða lýsir heildarsýn og meginmarkmiðum stjórnar Félagsbústaða við takmörkun áhættu fyrir utan kjarnaáhættu. Hún skilgreinir tegundir áhættu, mælikvarða við mat á þeim ásamt stýringu og mörkum hvernar áhættu.

**Kjarnaáhætta** er sú áhætta sem fylgir kjarnastarfsemi Félagsbústaða. Sú grunnþjónusta sem Félagsbústaðir veita er að mestu leyti stöðugur rekstur en dæmi um kjarnaáhættu Félagsbústaða er þróun íbúðaverðs til langs tíma. Kjarnaáhætta mótast af langtímastefnu Félagsbústaða og stendur að mestu leyti utan áhættustýringar frá degi til dags en er mjög mikilvægt viðfangsefni við stefnumótun, byggingu nýrra íbúða o.s.frv.

**Áhættuskýrsla fjárhags** er lögð fyrir stjórn a.m.k. ársfjórðungslega. Hlutverk hennar er að upplýsa og meta fjárhagslegar áhættur í rekstri Félagsbústaða, fara yfir hvernig helstu áhættuþættir og mælikvarðar eru að þróast í samhengi við skilgreind mörk. Skýrsla áhættunefndar: Lögð fyrir stjórn a.m.k. árlega, og eftir því sem tilefni gefur til. Í henni skal áhættunefnd gera grein fyrir mati sínu á virkni og framkvæmd áhættustýringar Félagsbústaða ásamt fylgni við áhættustefnu og hagnýtu gildi hennar m.t.t. reksturs félagsins.