

# ÁHÆTTUSTEFNA FÉLAGSBÚSTAÐA

Samþykkt af stjórn Félagsbústaða 27. maí 2019

## 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 megintegundir 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 samþykkir og ber ábyrgð á áhættustefnu fyrirtækisins. Allar verulegar breytingar á stefnunni skulu samþykktar af stjórn fyrirtækisins áður en þær taka gildi. Stjórn Félagsbústaða felur framkvæmdastjóra að framfylgja stefnunni við rekstur Félagsbústaða. Áhættustefnan er endurskoðuð árlega af stjórn.

## 3. Stefnumörkun

### a. Áhætta í fjármögnun og rekstri

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:

1. Skuldsetning félagsins verði í sömu mynt og tekjur þess
2. Hlutfall verðtryggðra skulda félagsins sé í samræmi við verðtryggðar tekjur þess
3. Fjárfestingar félagsins verði fjármagnaðar með löngum lánum með greiðsluferli sem ekki raskar jafnvægi í sjóðstreymi þess
4. Meðallíftími lánasafns félagsins sé markvert styttri en áætlaður líftími undirliggjandi fasteignaveða
5. Leiguverð félagsins verði ákvarðað þannig að sjóðstreymi þess sé hverju sinni í jafnvægi og sjálfbært, litið til næstu 2ja ára

## b. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta felur í sér hættu á tapi ef félagið getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á gjalddaga. Félagið lágmarkar lausafjánhættu 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 veltílanum

## c. Eignasafnsáhætta

Viðhald eignasafns skal miða að því að ástand fjárfestingaeigna félagsins sé þannig að þær viðhaldi getu sinni til tekjumyndunar og að ekki safnist upp viðhaldsþörf til lengri tíma litið.

## d. Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta
Áhrif hugsanlegra vanskila viðskiptavina á Félagsbústaði
<i>Viðskiptavinir</i>
<i>Fjármála- stofnanir</i>
<i>Verktakar</i>

Félagið skal leitast við að lágmarka mótaðilaáhættu 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.

## 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 og áhættustefna.

## 5. Aðferðafræði áhættustýringar

Reglulega fer fram áhættumat á starfsemi félagsins, samkvæmt skilgreindri aðferðafræði, sem samþykkt hefur verið af stjórn félagsins. Helstu áhættuþættir eru þar skilgreindir ásamt mæliaðferð og hverjum áhættuþætti sett mörk. Samantekt áhættuskýrslu er yfirfarin á stjórnarfundum samhliða yfirferð ársuppgjors og árshlutauppgjóra. Ef mæld áhætta fer yfir skilgreind mörk í einhverjum áhættuþætti er eftir föngum skilgreind fyrirfram viðbragðsáætlun til að draga úr áhættu. Ennfremur er staðan kynnt fyrir stjórn félagsins ásamt fyrirhuguðum viðbrögðum.

## 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 hlutlausu 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 eftirlitakerfis með áhættu, að meta fylgni við áhættustefnu stjórnar og meta hvort viðhlítandi aðferðir séu notaðar til auðkenningar og mælingar áhættu.
- 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 einn stjórnarmanna eða utanaðkomandi ráðgjafi tilnefndur af stjórn sem er óháður starfsemi félagsins, sitji í nefndinni og gegni formennsku. Í nefndinni sitja enn fremur fjármálastjóri og einn fulltrúi tilnefndur af fjármálastjóra Reykjavíkurborgar.

Áhættunefnd skal reglubundið og að minnsta kosti árlega, og eftir því sem tilefni gefur til, gefa stjórn Félagsbústaða skýrslu um virkni og framkvæmd áhættustýringar ásamt mati sínu á hagnýtu gildi áhættustefnunnar m.t.t. til reksturs Félagsbústaða. Áhættunefnd situr þann hluta stjórnarfunda þegar farið er yfir skýrslu nefndarinnar um virkni og framkvæmd áhættustýringar og þegar farið er yfir áhættuskýrslur með uppgjörum.

Leita skal álits áhættunefndar um áform og framkvæmd langtímafjármögnunar félagsins, þ.m.t. tilboð um langtímafjármögnun áður en ákvörðun er tekin.

Áhættunefnd getur falið fjármáladeild að undirbúa drög að skýrslu nefndarinnar til stjórnar.

## 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 áhættuþátta í áhættustefnu
- Miðla upplýsingum varðandi áhættustýringu til stjórnar og framkvæmdastjóra eftir því sem við á.

Fyrirbyggjandi stýring fjármálasviðs á áhættuþáttum felst meðal annars í:

- Auðkenningu á áhættuþáttum 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

Fjármálasviði ber að gera viðbúnaðaráætlun vegna lausafjánhættu 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

## 7. YFIRLIT YFIR ÁHÆTTUR

ÁHÆTTUR Í REKSTRI FÉLAGSBÚSTAÐA						
Heiti	Kjarnaáhætta	Fjárhagsleg áhætta			Rekstraráhætta	
		Fjármögnunar- og lausafjárahætta	Markaðsáhætta	Mótaðilaáhætta	Tekjuáhætta	
Skilgreining	Fylgir alltaf kjarna- starfsemi Félagsbústaða <i>Eign Félagsbústaða á félagslegum íbúðum í Reykjavík vegna kjarnastarfsemi sinnar</i>	Geta félagsins til að mæta skuldbindingum <i>Rekstrarútgjöld Afborganir af lánum Fjárfestingar</i>	Áhrif markaðs-breytinga á fjárhagslegan styrk Félagsbústaða <i>Vextir Vaxtaálag Verðlag</i>	Áhrif hugsanlegra vanskila viðskiptavina á Félagsbústaði <i>Viðskiptavinir Fjármála- stofnanir Verktakar</i>	Áhrif hugsanlegra breytinga á leigutekjum íbúða <i>Leigutekjur til að standa undir rekstrinum</i>	Áhrif áfalla og ófyrirséðs tjóns á fjárhag Félagsbústaða <i>Mistök og svik Regluverk og lögsóknir Orðspor Pólítísk áhætta Viðhaldsáhætta</i>
	Markmið	<i>Kjarnaáhætta fylgir kjarnastarfsemi Félagsbústaða</i>	<i>Fjárhagslegum áhættum skal stýrt</i>			<i>Dregið skal úr rekstrar-áhættu</i>

**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.

**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.

**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.

**Áhættuskýrsla:** Lögð fyrir stjórn a.m.k. ársfjórðungslega. Hlutverk hennar er að upplýsa um og meta 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. til reksturs félagsins.