

## **Félagbústaðir hf.**

### **Stjórnarháttayfirlýsing 2016**

#### **Starfsemin**

Tilgangur félagsins 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. Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í form eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.

Félagið er alfarið í eigu Reykjavíkurborgar. Reykjavíkurborg á 99,9% hlut í félaginu en velferðarsvið Reykjavíkurborgar á 0,01% hlut.

#### **Lög, reglur og viðmið**

Um starfsemi félagsins gilda lög um hlutafélög nr. 2/1995 og lög um ársreikninga nr. 3/2006.

Félagið fylgir einnig í starfseminni lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993, Húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016, lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994, lögum um opinber innkaup nr. 120/2016, lögum um framkvæmd útboða nr. 65/1993 og reglum um félagslegar íbúðir frá 18. febrúar 2004 með síðari breytingum.

Félagið hefur skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands og ber því að fylgja lögum um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007.

Samþykktir félagsins, dags. 22. mars 2017, kveða einnig á um fyrirkomulag ýmissa þátta í starfsemi félagsins.

Þau lög sem gilda um starfsemi félagsins er að finna á [www.althingi.is](http://www.althingi.is).

#### **Góðir stjórnarhættir**

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórnendur félagsins taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, 5. útgáfu, útgefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Kauphöll Íslands hf. í maí 2015. Leiðbeiningarnar má nálgast á [www.leidbeiningar.is](http://www.leidbeiningar.is).

Félagið fylgir einnig ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum um hlutafélög nr. 2/1995 um ársreikninga nr. 3/2016, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar félagsins.

Stjórnarhættir félagsins samræmast í meginatriðum ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast af umfangi þess og eignarhaldi en Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og tilnefnir aðila í stjórn.

Hjá félaginu hafa því ekki verið skipaðar tilnefninganefnd og starfskjaranefnd. Þá birtir félagið ekki tiltekna upplýsingar á heimasíðu í tengslum við hluthafafundi. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthafa félagsins í samræmi við lög og samþykktir.

Stjórn félagsins hefur ekki framkvæmt árangursmat á störfum sínum á starfsárinu. Þá eru starfsreglur stjórnar og samþykktir félagsins ekki aðgengilegar á heimasíðu þess. Fyrirhugað er að bæta úr framangreindum atriðum á næstu mánuðum.

#### **Stjórn**

Stjórn félagsins er skipuð þremur aðilum en ekki er skipuð varastjórn. Stjórn er kjörin á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma frá eiganda félagsins, Reykjavíkurborg. Stjórnin kys sér formann og varaformann og skiptir að öðru leyti sjálf með sér verkum.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að annast um að nægilegt eftirlit sé

haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfseminni og eftirlit með stjórnendum. Stjórn hefur forystu, ásamt framkvæmdastjóra, um að móta stefnu og setja markmið og áhættuviðmið félagsins til skemmri og lengri tíma. Stjórn tryggir skýra skilgreiningu og skiptingu ábyrgðar á starfseminni og að stefnu og markmiðum félagsins sé framfylgt innan allra eininga félagsins. Stjórn greinir þá áhættu sem félagið stendur frammi fyrir og grípur til viðeigandi aðgerða, t.d. með áhættustýringu og innra eftirliti. Stjórn sér um ráðningu og uppsögn framkvæmdastjóra félagsins og metur frammistöðu hans reglulega. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikils háttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur, dags. 28. júní 2012, þar sem er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarsköp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Samkvæmt starfsreglum stjórnar eru stjórnarfundir lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund en mikilvæga ákvörðun má þó ekki taka án þess að allir stjórnarmenn hafi kost á því að fjalla um málið sé þess kostur.

Stjórn hélt 9 stjórnarfundir á árinu 2016. Allir stjórnarmenn mættu á fundina að einum undanskildum þar sem einn stjórnarmaður var fjarverandi. Stjórnarmenn búa yfir fjölbreyttri menntun og starfsreynslu og stjórnina skipa tveir karlmenn og ein kona. Sérstök stefna um fjölbreytileika stjórnarmanna er ekki til staðar. Stjórn félagsins skipa eftirfarandi aðilar:

— Haraldur Flosi Tryggvason, stjórnarformaður, er fæddur árið 1966 og tók sæti í stjórn félagsins þann 25. mars 2015. Hann er menntaður lögmaður. Hann starfar sem lögmaður hjá LBM lögmennt slf. Hann hefur áður fengist við rekstur, stjórnun og kennslu. Hann er jafnframt stjórnarmaður í Landsvirkjun.

— Guðrún Ögmundsdóttir er fædd árið 1950 og tók sæti í stjórn félagsins þann 22. mars 2012. Hún er cand.com með félagsráðgjöf og samskiptafræði. Hún starfar sem tengiliður vistheimila hjá dómsmálaráðuneyti. Hún hefur starfað víða og fengist m.a. við stjórnsmál um árabíl, bæði sem þingmaður og borgarfulltrúi. Hún er jafnframt formaður Unicef.

— Kjartan Magnússon er fæddur árið 1967 og tók sæti í stjórn félagsins þann 13. maí 2016. Hann er menntaður sagnfræðingur. Hann starfar sem borgarfulltrúi í Reykjavík og hefur gert um árabíl. Hann er jafnframt stjórnarmaður í Orkuveitu Reykjavíkur ohf. Sem starfandi borgarfulltrúi í Reykjavík telst hann vera háður stórum hluthafa félagsins.

Stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess að einum undanskildum sem telst vera háður stórum hluthafa. Stjórnarmenn eiga ekki beina eða óbeina eignarhluti í félaginu. Stjórnarmenn hafa ekki hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila eða stóra hluthafa. Þá gegna stjórnarmenn ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

### **Endurskoðunarnefnd**

Endurskoðunarnefnd Reykjavíkurborgar er endurskoðunarnefnd stjórnar félagsins í samræmi við IX. kafli laga um ársreikninga nr. 3/2006 samkvæmt sérstöku samkomulagi þar um.

Hlutverk nefndarinnar er að hafa eftirlit fyrir hönd stjórnar með vinnuferli við gerð reikningsskila, fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar, innri endurskoðun og endurskoðun ársreiknings. Einnig hefur nefndin með höndum mat á óhæði ytri endurskoðanda og setur fram tillögur til borgarstjórnar um val á ytri endurskoðendum og ráðningu innri endurskoðanda.

Endurskoðunarnefnd er skipuð fjórum fulltrúum, þremur skipuðum af borgarstjórn Reykjavíkurborgar og einum skipuðum af borgarstjórn samkvæmt tilnefningu stjórnar Orkuveitu Reykjavíkur. Borgarstjórn kys

formann en nefndin skiptir að öðru leyti með sér verkum. Kjörtímabil er það sama og borgarstjórnar. Starfandi endurskoðunarnefnd var kosin þann 16. júní 2014.

Endurskoðunarnefnd skipa Ólafur B. Kristinsson, löggildur endurskoðandi, formaður, Inga Björg Hjaltadóttir, héraðsdómslögmaður, Ingvar Garðarsson, löggildur endurskoðandi, og Sunna Jóhannsdóttir, viðskiptafræðingur. Endurskoðunarnefnd heldur að jafnaði 3-4 fund á ári er varða málefni Félagsbústaða hf. Endurskoðunarnefnd hefur sett sér starfsreglur, dags. 22. nóvember 2016, sem er að finna á [www.reykjavik.is](http://www.reykjavik.is).

### **Árangursmat stjórnar**

Starfsreglur stjórnar kveða á um að stjórn skuli árlega meta störf sín, stærð, samsetningu, verklag og starfshætti, þróun félagsins svo og frammistöðu framkvæmdastjóra og annarra stjórnenda. Í slíku mati leggur stjórn m.a. mat á styrkleika og veikleika í störfum sínum og verklagi og hugar að því sem hún telur að megi betur fara. Þá kveða starfsreglur stjórnar á um að stjórn skuli hittast án framkvæmdastjóra og annarra starfsmanna til að meta frammistöðu þeirra að lágmarki árlega.

### **Framkvæmdastjóri**

Framkvæmdastjóri félagsins er Auðun Freyr Ingvarsson. Hann tók við starfi framkvæmdastjóra þann 1. desember 2013. Hann er fæddur árið 1972 og er menntaður sem verkfræðingur og býr yfir meistaraþráðu í aðgerðargreiningu og viðskiptum. Hann var áður framkvæmdastjóri Norvik Timber og starfaði auk þess sem sjálfstæður ráðgjafi. Hann sat í stjórn Félagsbústaða hf. árin 2011- 2013 og var stjórnarformaður árin 2012-2013. Auðun situr situr í stjórnnum NBO, Gnaris ehf., Green in Blue ehf. og Fortius Capital Trust ehf. Engir kaupréttarsamningar eru í gildi við framkvæmdastjóra félagsins.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ákvarðana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Slíkar ráðstafanir getur framkvæmdastjóri aðeins gert samkvæmt sérstakri heimild stjórnar. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald félagsins og að ráða starfsfólk. Framkvæmdastjóra ber að tryggja að stjórn fái reglulega nákvæmar upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins. Ársfjórðungslega skal hann upplýsa stjórn um lykiltríði úr starfsemi félagsins. Hann skal að öðru leyti veita stjórn og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska eftir og veita ber lögum samkvæmt.

### **Innra eftirlit og áhættustýring**

Stjórn ber ábyrgð á fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá félaginu. Meginmarkmið stjórnar með innra eftirlit og áhættustýringu er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi tilgang og skyldur félagsins, afkomu, áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og að það fari eftir lögum og reglum.

Innra eftirlit er samofið starfsemi félagsins en ekki sjálfstæður þáttur hennar. Innra eftirlit felst m.a. í skráðum verkferlum og starfslýsingum, aðgreiningu starfa, skýrri ábyrgð, skilgreiningu heimilda og valdssviðs, aðgangsheimildum, reglubundinni skýrslugjöf og eftirliti með kostnaði, verkframkvæmdum og innheimtuárangri.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að bera kennsl á og greina þær áhættur sem félagið býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir við áhættustýringu eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á því að stefnu stjórnar um áhættustýringu sé fylgt í starfseminni. Hann skal m.a. sjá til þess að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með fullnægjandi hætti.

Fjármálastjóri félagsins hefur umsjón með daglegri framkvæmd áhættustýringar. Hlutverk hans er að greina og leggja mat á áhættu á hverjum tíma, vekja starfmenn til vitundar um mikilvægi áhættustýringar og miðla upplýsingum um áhættustýringu til framkvæmdastjóra og stjórnar.

Framkvæmdastjóri skipar áhættunefnd. Í henni sitja framkvæmdastjóri, fjármálastjóri og aðili tilnefndur af fjármálasviði Reykjavíkurborgar. Áhættunefnd hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar til að auðkenna og mæla áhættu, að eftirlitskerfi með áhættu séu skilvirk og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt í starfsemi. Áhættunefnd tekur einnig ákvarðanir varðandi útboð og sölu skuldabréfa félagsins.

Framkvæmdastjóri og fjármálastjóri leggja áhættuskýrslu fyrir stjórn félagsins árfjórðungslega ásamt uppgjöri tímabilsins. Áhættunefnd gefur stjórn skýrslu um framkvæmd áhættustýringar að lágmarki árlega. Stjórn fylgist einnig með virkni innra eftirlits og áhættustýringar í gegnum upplýsingagjöf frá innri endurskoðanda, ytri endurskoðanda og endurskoðunarnefnd stjórnar.

### **Innri endurskoðun**

Stjórn hefur falið innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að annast innri endurskoðun hjá félaginu. Hlutverk innri endurskoðunar er að veita stjórn óháða staðfestingu og ráðgjöf og leggja mat á og bæta virkni innra eftirlits og áhættustýringar. Innri endurskoðun kynnir árlega fyrir stjórn áhættumiðaða áætlun um innri endurskoðun, niðurstöður innri endurskoðunar, eftirfylgni við ábendingar síðustu innri endurskoðunar og viðbrögð stjórnenda við ábendingunum.

### **Reikningsskil og endurskoðun**

Fjármáladeild félagsins sér um gerð reikningsskila sem eru gerð samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IFRS. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður af endurskoðanda félagsins. Endurskoðunarnefnd gefur álit sitt til stjórnar á reikningsskilunum áður en hún samþykkir og undirritar ársreikninginn. Ársreikningar félagsins eru birtir á heimasíðu þess.

Endurskoðandi félagsins er kosinn árlega á aðalfundi þess. Hann má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins samkvæmt samþykktum þess. KPMG var kosið endurskoðunarfyrirtæki félagsins á ársfundi félagsins sem haldinn var þann 22. mars 2016. Guðný Helga Guðmundsdóttir, löggildur endurskoðandi, er endurskoðandi félagsins fyrir hönd KPMG.

### **Innra eftirlit og áhættustýring í tengslum við reikningsskil**

Innra eftirlit og áhættustýring í tengslum við gerð ársreiknings eru skipulögð með það að markmiði að koma í veg fyrir verulega annmarka á reikningsskilunum. Framkvæmdastjóri skal tryggja virkni innra eftirlits og áhættustýringar í tengslum við gerð ársreikningsins. Endurskoðandi félagsins gerir ýmsar kannanir á virkni innra eftirlits í tengslum við endurskoðun ársreiknings og greinir stjórn frá veikleikum sem hann verður var við í endurskoðunarskýrslu til stjórnar.

### **Regluvarsla**

Félaginu ber, sem útgefandi skuldabréfa sem skráð eru í kauphöll, að starfrækja regluvörslu. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt. Regluvörður hefur einnig með höndum samskipti félagsins við Fjármálaeftirlitið og Kauphöll Íslands hf. Regluvörður félagsins er Kristín Guðmundsdóttir, fjármálastjóri félagsins.

### **Gildi, siðareglur og samfélagsleg ábyrgð**

Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér umhverfisstefnu sem birt er á [www.felagsbustaðir.is](http://www.felagsbustaðir.is). Grunnstoðir stefnunnar eru endurnýjanlegar auðlindir, hönnun, orkumál, úrgangsmál, fráveitumál, hávaða- og loftmengun, miðlun upplýsinga, umhverfisfræðsla, lög og reglur og samgöngumál.

Félagið hefur í tengslum við umhverfisstefnu sína m.a. sett sér markmið varðandi losun gróðurhúsalofttegunda, dags. 30. júní 2016, í samræmi við yfirlýsingu sem það undirritaði við athöfn í Odda þann 16. nóvember 2015.

Stjórn félagsins hefur staðfest leiðarljós fyrir stjórnendur og starfsmenn sem fela í sér siðferðileg viðmið sem taka til samskipta, starfsskyldna, hæfni, jafnréttisviðmiða, ráðninga, hagsmunaárekstra og trúnaðarskyldu stjórnenda og starfsmanna félagsins.

Félagsbústaðir eru „Framúrskarandi fyrirtæki 2016“ en viðurkenningin er veitt árlega af Credit Info í samstarfi við ýmis hagsmunasamtök fyrirtækja og atvinnurekenda.

### **Samskipti hluthafa og stjórnar**

Stjórn á samskipti við hluthafa í samræmi við ákvæði laga, samþykktu og starfsreglna stjórnar. Stjórnarmenn skulu vera sjálfstæðir í störfum sínum og standa vörð um hagsmuni félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög nr. 2/1995 og starfsreglur stjórnar.

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins samkvæmt lögum og samþykktum þess. Á hluthafafundi fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Hluthafafundur er einnig meginvettvangur fyrir upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa. Aðalfundur félagsins skal halda fyrir lok júní hvert ár og taka þar fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Tvisvar sinnum á ári eru haldnir fundir með velferðarsviði Reykjavíkurborgar í tengslum við þróun eignasafns félagsins. Þá er haldinn fundur árlega með Reykjavíkurborg þar sem rekstraráætlun félagsins til fimm ára er lögð fram og staðfest.

Stjórn félagsins skal upplýsa eigendur um óvenjuleg eða veigamikil atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal beiðni um þær komið á framfæri á vettvangi borgarstjórnar og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra.

Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.

### **Lög og reglur**

Félagið hefur ekki verið sektað eða hlotið dóma vegna brota á lögum og reglum á árinu 2016 og það sem af er árinu 2017.