

Is-adran Polisi Tai
Housing Policy Division



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cylchlythyr Cymdeithasau Tai

Ystyr "Cymdeithas Dai" neu "Gymdeithas" yn y cylchlythyr hwn ac mewn dogfennau cysylltiedig yw landlord cymdeithasol cofrestredig.

RSL 02/17

Rhagolygon Ariannol 30 Mlynedd - 2017

Diben:	Mae'r cylchlythyr hwn yn nodi canllawiau ar y cynnwys a'r fformat rhagnodedig ar gyfer cyflwyno rhagolygon ariannol 30 mlynedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig
Dyddiad dod i rym:	31 Mawrth 2017 (mae'r cylchlythyr hwn yn disodli cylchlythyr RSL 02/16 Rhagolygon Ariannol 30 Mlynedd - 2016)
Statws:	Gofyniad rheoleiddiol
Dosbarthu:	Pob Cymdeithas y mae'n ofynnol iddi gyflwyno rhagolygon ariannol 30 mlynedd

Cyngor

Mae'n ofynnol i Gymdeithasau Tai baratoi a chyflwyno rhagolwg ariannol 30 mlynedd ('y rhagolwg') a gymeradwywyd gan y **Bwrdd** bob blwyddyn.

Mae'n rhaid cyflwyno'r wybodaeth ganlynol gyda'r rhagolwg:

- Naratif ategol fel y'i cyflwynwyd i'r Bwrdd,
- Tybiaethau allweddol a wnaed, *
- Newidiadau allweddol yn y rhagolwg ers y cyflwyniad blaenorol,
- Taenlen sy'n dangos sut y cyfrifwyd y cyfmodau bancio, y mae'r Gymdeithas yn agored iddynt dros gyfnod y rhagolwg, *
- Manylion y cyllid sydd ei angen er mwyn cyflawni'r rhagolwg, *
- Manylion y profion straen a gynhaliwyd ar y rhagolwg, *
- Pa strategaeth liniaru a roddwyd ar waith*.

* Rhoddir rhagor o wybodaeth am y meysydd hyn isod

Yr Amserlen ar gyfer Cyflwyno Rhagolygon

Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno rhagolygon yw **31 Awst 2017**.

Os bydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn paratoi ac yn cymeradwyo eu cynllun yn gynharach, mae croeso iddynt gyflwyno eu rhagolwg yn gynnar. Os bydd cymdeithasau am gyflwyno eu rhagolygon cyn nodi eu sefyllfa ariannol derfynol ar gyfer 2016/17 **nid** yw'r gofyniad i gael balansau agoriadol sy'n cyd-fynd â sefyllfa ariannol derfynol y flwyddyn flaenorol yn gymwys.

Fel y llynedd, mae rhywfaint o hyblygrwydd o ran y dyddiad erbyn pryd y mae angen i Gymdeithasau gyflwyno eu rhagolwg 30 mlynedd. Dylai cymdeithasau weithio ar sail y dyddiad cau uchod, ond gallant gysylltu â'r tîm Rheoleiddio Tai er mwyn trafod amrywiad posibl i'r dyddiad hwn pe bai'n cyd-fynd yn well â'u hamserlen adrodd fewnol.

Asesiad rheoleiddiol o'r rhagolwg

Mae'r rhagolwg ariannol 30 mlynedd yn ddarn allweddol o dystiolaeth i asesu cryfder ariannol Cymdeithas.

Fel rhan o'r broses o farnu hyfywedd ariannol, bydd y tîm Rheoleiddio Tai yn adolygu'r rhagolwg a gyflwynwyd yng nghyd-destun gwybodaeth ariannol arall a gwybodaeth am y Gymdeithas.

Caiff y tybiaethau allweddol yn y rhagolwg, y profion straen a gynhaliwyd a'r wybodaeth a roddwyd i'r Bwrdd eu hadolygu er mwyn asesu gallu'r Gymdeithas i ymdopi ag amgylchiadau economaidd sy'n newid a newidiadau yn ei amgylchedd gweithredu mewnol.

Bydd yr adolygiad yn ystyried gofynion cyllido ychwanegol y rhagolwg ac a yw'n cydymffurfio â chyfamodau cyllido y cytunwyd arnynt.

Tybiaethau

Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i Gymdeithasau wneud eu tybiaethau eu hunain, gan ddefnyddio data rhagolygon cyhoeddedig megis gwybodaeth a ddarperir gan y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol.

Mae angen i'r Bwrdd gael digon o amser a chyfle i herio'r tybiaethau allweddol a ddefnyddiwyd yn y rhagolwg.

Cydymffurfio â chyfamodau

Disgwylir i'r rhagolwg gael ei brofi'n llawn er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r cyfamodau perthnasol fel y'u pennwyd gan arianwyr ac i ganlyniad y profion hyn gael ei gyfleu i'r bwrdd.

Dylid cyflwyno taenlen gyda'r rhagolwg sy'n dangos y cyfrifiadau a wnaed er mwyn nodi a oedd y rhagolwg yn cydymffurfio â'r cyfamodau bancio. Pan fydd gan fwy nag un benthyciwr yr un cyfrifiad cyfamod dim ond yr un mwy rhwymedigaethus sydd angen ei ddangos.

Cyllid Trysorlys

Dylai'r naratif a roddir i'r Bwrdd nodi faint o gyllid sydd ei angen i gyflawni'r rhagolwg.

Dylai ystyried pryd y bydd angen cyllid newydd ac at ba ddiben y bydd ei angen e.e.: er mwyn cwblhau rhaglen ddatblygu yr ymrwymwyd iddi, ad-dalu benthyciadau 'bullet' neu ariannu gwaith atgyweirio mawr.

Dylai'r naratif fod yn gyson ag unrhyw ddogfennau perthnasol eraill megis strategaeth drysorlys flynyddol a chyfeirio atynt.

Profion straen

Mae'n ofynnol i Gymdeithasau gynnal profion straen ar y rhagolwg. Bydd y profion hyn yn ystyried effaith gwahanol senarios ar allu Cymdeithas i gyflawni ei chynllun ac effaith gyfunol mwy nag un senario sy'n digwydd ar yr un pryd. Dylai nodi pa gyfuniad o ddigwyddiadau a fyddai'n achosi i'r cynllun fethu.

Nid yw Llywodraeth Cymru yn rhagnodi natur na chwmpas y senarios y cynhelir profion arnynt gan y bydd y rhain yn dibynnu ar amrywiaeth o ffactorau sy'n benodol i Gymdeithasau unigol a'r graddau yr ystyrir bod y tybiaethau sylfaenol a ddefnyddiwyd i lunio'r cynllun yn rhesymol.

Fodd bynnag, disgwylir i'r profion ganolbwyntio ar effeithiau risgiau strategol allweddol a nodwyd ym Mhapur Risg y Sector a'r rhai ym Map Risg y Gymdeithasau os byddant yn digwydd.

Dylai'r Bwrdd chwarae rôl allweddol o ran penderfynu beth sy'n gyfystyr â chynnal profion priodol ar ragolwg y Gymdeithas a deall pa senarios neu gyfuniad o ddigwyddiadau a fydd yn peryglu'r Gymdeithas.

Yn yr un modd ag y gwneir wrth benderfynu ar dybiaethau, mae angen i'r Bwrdd gael digon o amser a chyfle i roi barn ar raddau a chwmpas y senarios a brofwyd.

Bydd digonolrwydd y profion straen o ran eu graddau, eu cwmpas a dealltwriaeth y Bwrdd yn rhan allweddol o broses asesu'r rheoleiddiwr a nodwyd uchod.

Dadansoddi Camau Lliniaru

Mae angen i'r Bwrdd ddeall pa gamau lliniaru sydd ar gael i'r Gymdeithas pe bai cyfuniad o ddigwyddiadau a allai beryglu'r Gymdeithas yn digwydd. Dylai hyn ystyried a allai'r camau lliniaru gael eu cymryd mewn pryd i gael yr effaith fwrriadedig ac a oes angen atgyfnerthu unrhyw reolaethau neu bolisiâu mewnol yn sgil yr ystyriaeth hon. Bydd hyn yn ei dro yn rhoi gwybod i'r Gymdeithas a yw'r map risg yn adlewyrchu ei sefyllfa bresennol yn gywir.

Mae angen i raddau a chwmpas y dadansoddiad o'r camau lliniaru sydd ar gael i'r Gymdeithas fod yn gymesur â lefel a natur y risgiau a nodwyd. Er y derbynnir bod cynllunio i ddelio â chyfres bosibl o senarios na fyddant yn digwydd efallai yn ymarfer damcaniaethol i ryw raddau, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y byddai'n fuddiol iawn i'r Bwrdd ddeall y camau lliniaru y byddai'n eu cymryd pe bai argyfwng ariannol.

Rhent, Diwygiadau Lles a newidiadau i'r Lwfans Tai Lleol

Mae'n rhaid i gymdeithasau sicrhau bod eu tybiaeth o ran cynnydd mewn rhenti yn cydymffurfio â pholisi presennol Llywodraeth Cymru ar gyfer rhenti tai cymdeithasol, a oedd yn gymwys i Gymdeithasau Tai o fis Ebrill 2014 ymlaen.

Disgwylir i gymdeithasau wneud eu tybiaethau eu hunain o ran cynnydd mewn rhenti o fis Ebrill 2019 a chynnal profion priodol ar senarios ar gyfer y tybiaethau hynny.

Mae'n rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ystyried effeithiau newidiadau sy'n deillio o Ddiwygio'r System Les yn gyffredinol a newidiadau i'r Lwfans Tai Lleol o 2019 yn benodol.

Grwpiau

Ar gyfer strwythurau grŵp gellir cyflwyno'r cyfuniadau canlynol er mwyn bodloni gofynion y grŵp cyfan:

- rhagolwg ariannol 30 mlynedd wedi'i gydgrynhoi;
- rhagolwg ar gyfer pob aelod o'r grŵp; neu
- rhagolygon is-gyfunol sy'n grwpio endidau ynghyd ar sail eu gweithrediadau neu'r strwythur rheoli o fewn y grŵp

Mewn rhai achosion gall fod yn dderbyniol i aelodau cofrestredig penodol o grŵp gael eu hepgor o'r rhagolwg/rhagolygon a gyflwynir ar sail perthnasedd.

Os yw grŵp yn bwriadu peidio â chyflwyno rhagolwg ar gyfer aelodau cofrestredig penodol o'r grŵp ar sail yr esemptiad uchod dylai ymgynghori â'r tîm Rheoleiddio yn gyntaf.

Gwiriadau dilysu

Cyn cyflwyno'r rhagolwg i Lywodraeth Cymru, disgwylir i'r Gymdeithas gynnal nifer o wiriadau dilysu er mwyn sicrhau bod y model yn ddilys.

Os bydd y tîm Rheoleiddiol yn nodi gwallau sylweddol yn y cynllun, bydd yn hysbysu'r Gymdeithas amdanynt a bydd angen i'r Gymdeithas ddiwygio ac ailgyflwyno'r model.

Nodir y gwiriadau dilysu y disgwylir i Gymdeithasau eu cynnal yn Atodiad A

Fformat y cyflwyniad

Mae'n rhaid cyflwyno'r rhagolwg yn electronig i'r tîm Rheoleiddio mewn fformat sy'n dderbyniol i Lywodraeth Cymru.

Y dulliau a dderbynnir ar hyn o bryd yw:

- Rhagolwg wedi'i lunio yng nghynllunydd Brixx;
- Taflen ddata Capacity a leolir yn Microsoft Excel.

Os bydd landlord cymdeithasol cofrestredig am ddefnyddio dull amgen dylai gysylltu â'r Tîm Rheoleiddio ymhell ymlaen llaw er mwyn trafod hynny.

Ceir manylion y fformat gofynnol ar gyfer y Cymdeithasau hynny sy'n defnyddio model Capacity yn Atodiad 2.

Gwybodaeth Gyswllt

Gellir cysylltu â'r tîm Rheoleiddio Tai gan ddefnyddio unrhyw un o'r dulliau canlynol:

E-bost: housingregulation@wales.gsi.gov.uk

Ffôn: 029 2037 0540 / 0300 062 6017 / 0300 025 3669

Atodiad 1

Gwiriadau dilysu

Mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod y gwiriadau dilysu canlynol yn cael eu cynnal cyn cyflwyno'r rhagolwg:

Dylai'r ffigurau ar gyfer y flwyddyn gyntaf yn y rhagolwg gyfateb i'r gyllideb a gymeradwywyd ar gyfer 2017/18. Os byddant yn sylweddol wahanol mae'n rhaid darparu cysoniad rhwng y ddau.

Dylai rhagolygon 30 mlynedd gyd-fynd â gofynion adrodd newydd FRS102 **neu** UK GAAP. Os nad yw'r balansau agoriadol yn un o seiliau FRS 102 mae angen darparu cysoniad â'r balansau terfynol yn y fantolen archwiliedig.

Ac eithrio unrhyw addasiadau archwilio nas gwnaed, dylai'r balansau agoriadol gyd-fynd â'r cyfrifon statudol archwiliedig. (gweler y nodyn uchod am gyflwyniadau cynnar).

Dylai gwaith modelu'r rhaglen ddatblygu ddangos statws y datblygiadau a nodir ynddi yn glir. Byddai categorïau posibl yn cynnwys: Ar y safle, dan gontract, cymeradwywyd gan y Bwrdd, yn yr arfaeth neu nad ymrwymwyd iddo.

AR GYFER CAPACITY

- Mae'r daflen ddata yn llwytho i Capacity ac nid oes unrhyw wallau dilysu data.
- Mae gwahaniaethau a ddangosir o dan y gwiriad "cysoni" yn amherthnasol
- Mae pob tybiaeth ynglŷn â RPI, LIBOR, rhent a chwyddiant cost wedi'u cofnodi
- Mae rhenti wythnosol cyfartalog am eiddo presennol a newydd yn cyd-fynd â chyfanswm yr incwm o renti
- Mae'r 'Flwyddyn Rhagolwg Gyntaf' wedi'i chofnodi yn gywir (2015 ar gyfer blynyddoedd ariannol a ddaw i ben ym mis Mawrth)

AR GYFER BRIXX

- Mae ffeil BRIXX (.xpx) yn llwytho'n gywir i'r fersiwn ddiweddaraf o BRIXX (a ryddhawyd ar 17 Ebrill 2017)
- Mae'r ffeil hanes wedi'i chlirio er mwyn sicrhau y bydd llwybr archwilio glân ar gyfer y broses Barnu Hyfywedd Ariannol.
- Mae'n rhaid cydbwysu unrhyw symudiadau unedau, dyraniadau cost ac eitemau rhwng cwmnïau.

Nid yw'r gwiriadau uchod yn dileu'r angen am adolygiad llawn o'r rhagolwg y dylid ei gynnal er mwyn sicrhau nad yw'n cynnwys unrhyw wallau perthnasol.

Atodiad 2

Y Fformat at gyfer Model Capacity

Nid yw'r fformat penodol ar gyfer Capacity wedi newid o'r daflen ddata a ddefnyddiwyd y llynedd, sef *WAG_Capacity_Datasheet_V3.0.xls*.

Mae model Capacity yn cynnwys pum 'ffeil' sy'n cydweithio â'i gilydd. Dylid cadw pob un ohonynt yn yr un ffolder ac mae angen cadw'r enwau fel y'u dangosir.

Nid yw'r pum ffeil wedi newid ers blynyddoedd blaenorol ac maent yn cynnwys:

1. *WAG_Capacity_Version3.0.xls* – sef model Capacity ei hun;
2. *WAG_Capacity_Datasheet_V3.0.xls* – sef y ffeil dempled fewnbynnu y bydd Cymdeithasau yn cofnodi eu data arni;
3. *WAG_Capacity_Consolidation_Version3.0.xls* – sef y modiwl cydgrynhoi ar gyfer y Cymdeithasau hynny sydd am gydgrynhoi Cymdeithasau grŵp gan ddefnyddio model Capacity yn hytrach na'u model cynllunio busnes eu hunain;
4. *WAG_Capacity_Aggregation_Version.3.0.xls* – sef y modiwl cydgasglu a ddefnyddir gan Lywodraeth Cymru i gydgasglu rhagolygon Cymdeithasau Tai;
5. *WAG_Capacity_Aggregation_Database_V3.0.xls* – sef y templed cydgasglu a ddefnyddir gyda'r ffeil uchod.

Noder mai dim ond ffeiliau 1 a 2 y dylid eu hagor, dim ond drwy ffeil 1 y dylid cyrchu'r ffeiliau eraill. Gallai methu â gwneud hynny effeithio ar weithrediad Microsoft Excel. Mae'n hanfodol eich bod yn darllen y canllaw i ddefnyddwyr cyn echdynnu'r ffeiliau.

Os bydd angen copi o'r ffeiliau neu'r canllaw i ddefnyddwyr arnoch cysylltwch â'r tîm Rheoleiddio Tai am gopi.

Mae Canllaw Ar-lein i Ddefnyddwyr Capacity hefyd ar gael yn y cyfeiriad gwe canlynol: <http://www.fsmd.co.uk/capacity/home.html> (Noder: nid yw Llywodraeth Cymru yn gyfrifol am gynnwys y wefan hon).