Rheoleiddio Tai
Housing Regulation

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Gofyniad rheoleiddiol

Rhagolygon Ariannol 30 Mlynedd - 2026

Diben:	Mae'r ddogfen hon yn cynghori Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar y cynnwys a'r fformat rhagnodedig ar gyfer cyflwyno rhagolygon ariannol 30 mlynedd.
Dyddiad dod i rym:	31 Mawrth 2026
Dogfennau cysylltiedig:	Amserlen Cyflwyno Gwybodaeth 2026/27
Dosbarthu:	Rhaid i bob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig gyflwyno rhagolygon ariannol 30 mlynedd yn flynyddol

Cyngor

Rhaid i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gyflwyno rhagolwg ariannol 30 mlynedd ("y rhagolwg") a gymeradwywyd gan y Bwrdd.

Ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig nad ydynt yn datblygu, gallai fod yn dderbyniol cyflwyno rhagolwg byrrach ee am 5 mlynedd. Os hoffech gyflwyno rhagolwg byrrach, cysylltwch â'ch Dadansoddwr Ariannol i drafod.

Yr Amserlen ar gyfer Cyflwyno Rhagolygon

Dylai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig baratoi a chyflwyno eu rhagolygon yn unol â'u cylchoedd cynllunio busnes eu hunain.

Rhaid eu cyflwyno erbyn **31 Awst 2026** fan bellaf oni bai bod y Tîm Rheoleiddio Tai wedi cytuno i ymestyn y dyddiad hwnnw ymlaen llaw.

Sylwch mai dyma'r dyddiad hwyraf y gallwch eu cyflwyno. Dylid cyflwyno'r rhagolygon ar ôl iddynt gael cymeradwyaeth gan y Bwrdd.

Cynnwys y Rhagolygon

Rhaid i'r rhagolygon gynnwys yr wybodaeth ganlynol:

- Papur cymeradwyo'r Bwrdd
- Ffeil cynllun busnes mewn fformat cymeradwy
- Templed Hyfywedd Ariannol LIC
- Adroddiad FFR mewn taenlen excel

Dylid darparu'r wybodaeth ganlynol i ategu'r Cynllun:

- Tybiaethau allweddol a newidiadau sylweddol yn y rhagolwg ers cyflwyno'r un diwethaf
- Sut mae lefel y gwariant i gynnal eiddo presennol yn cael ei bennu
- Manylion y cyllid sydd ei angen i gyflawni'r rhagolwg
- Cydymffurfiaeth â chyfamodau a dadansoddiad o fetrigau allweddol eraill, er enghraifft: Gorswm Gweithredu, EBITDA MRI i Sicrwydd Llog (lle nad yw'n gyfamod), Sicrwydd Llog ar Osod Tai Cymdeithasol.
- Cydymffurfiaeth â Throthwyon Mewnol neu wybodaeth ategol Rheolau Aur ynghylch profion straen a dadansoddi mesurau lliniaru

Os nad yw'r wybodaeth uchod yn rhan o bapur cymeradwyo'r Bwrdd, dylid cyflwyno papurau cynharach neu ddilynol y Bwrdd sy'n cynnwys yr wybodaeth hon.

Ffeil y Cynllun Busnes

Rhaid i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gyflwyno eu model mewn fformat cymeradwy.

Y fformatau a dderbynnir ar hyn o bryd yw:

- Cynllunydd Brixx; ffeil xxp
- Cynllunydd ABOVO; taenlen excel

Os yw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn dymuno cyflwyno mewn fformat gwahanol i'r rhai sydd wedi'u cymeradwyo ar hyn o bryd, **bydd angen iddynt gael cymeradwyaeth Llywodraeth Cymru ymlaen llaw.**

Ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu mewn strwythurau grŵp, sicrhewch eich bod yn trafod eich trefniadau adrodd ar gyfer y rhagolwg ariannol 30 mlynedd ymlaen llaw gyda'r Tîm Rheoleiddio Tai.

Templed Hyfywedd LIC

Gofyniad ychwanegol ar gyfer rhagolygon 2026/27 yw i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gwblhau Templed Hyfywedd LIC. Ar hyn o bryd mae Brixx ac Abovo yn ymgorffori hyn yn eu meddalwedd a dylai fod ar gael i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o fis Ebrill 2026. Yn yr un modd â'r FFR, bydd yr wybodaeth sy'n ofynnol yn y ffurflen hon yn cael ei chymryd, lle bo hynny'n bosibl, o'r data a gasglwyd eisoes yn y feddalwedd, er y bydd angen rhywfaint o fewnbwn ychwanegol â llaw. Pan fo Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi cyflwyno eu rhagolwg cyn i'r Templed fod ar gael, mae'n ofynnol iddynt gwblhau ac anfon y ffurflen at dîm rheoleiddio Llywodraeth Cymru erbyn y dyddiad cau ar 31 Awst. Dylai hon fod yn defnyddio'r data rhagolwg ariannol a ddefnyddiwyd ar gyfer y cyflwyniad gwreiddiol.

FFR

Nid yw'n ofynnol i'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hynny nad ydynt yn datblygu ac nad ydynt yn defnyddio meddalwedd pwrpasol ar gyfer eu cynlluniau busnes gyflwyno'r ffurflen hon.

Mae Adroddiadau FFR yn nodwedd safonol o feddalwedd Brixx ac Abovo. Dylid cyflwyno'r adroddiad (gan gynnwys yr adran tybiaethau a deiliadaeth) mewn dogfen **Excel**.

Bydd y rhan fwyaf o'r data a ddefnyddir ar gyfer yr adroddiad hwn yn llifo'n awtomatig o'r feddalwedd cynllunio busnes a ddefnyddiwch. Lle mae angen cofnodi data arall (ar gyfer blynyddoedd 1 i 30 o'r cynllun) â llaw (adrannau oren a glas adroddiad Brixx) gellir gadael y rhain yn wag.

Os nad yw'n glir sut y caiff y ffurflen ei llenwi, dylech ddefnyddio canllawiau a ddarperir gan eich darparwr meddalwedd.

Os oes angen eglurhad pellach arnoch, ar ôl siarad â'ch darparwr meddalwedd, ar ôl cwblhau'r ffurflen, cysylltwch â'ch Dadansoddwr Ariannol yn Llywodraeth Cymru.

Rhaid dilysu'r adroddiad FFR yn erbyn eich Cynllun Busnes cyn ei gyflwyno, er mwyn sicrhau ei fod yn adlewyrchiad cywir o gynllun eich Cymdeithas. Fel uchod, dylech gyfeirio at ganllawiau a ddarperir gan eich darparwr meddalwedd ar sut i gwblhau hyn.

Tybiaethau

Mae'r Rheoleiddiwr 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.

Rheolaeth y Trysorlys

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

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

Cydymffurfiaeth â Chyfamodau a Metrigau Allweddol

Disgwylir y bydd y rhagolwg wedi cael ei brofi'n llawn er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â chyfamodau benthycwyr perthnasol a throthwyon mewnol ac i ganlyniad y profion hyn gael ei gyfleu i'r bwrdd.

Profion straen

Mae'n ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gynnal profion straen ar y rhagolwg. Bydd y profion hyn yn ystyried effaith gwahanol senarios ar allu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig i gyflawni ei gynllun ac yn edrych ar effaith gyfunol mwy nag un senario yn digwydd ar yr un pryd.

Nid yw'r Rheoleiddiwr 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'r sefydliadau 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 Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

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 landlord cymdeithasol cofrestredig.

Disgwylir i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fod wedi cynnal ymarfer lle maent yn creu cyfres o amgylchiadau sy'n achosi i'r cynllun fethu. Fel arfer, bydd hyn yn deillio o gyfuno rhai o'r profion straen unigol uchod. Fel arfer, bydd methiant y cynllun yn ymwneud â thorri cyfamod ond gallai ymwneud â ffactorau eraill fel anallu i gael gafael ar gyllid benthyciadau gan nad oes digon o sicrwydd.

Dadansoddi Mesurau Lliniaru

Ar ôl modelu maint yr argyfwng sy'n deillio o fethiant y cynllun disgwylir i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig benderfynu pa gamau adfer sydd ar gael iddynt ac asesu a ydynt yn ddigonol ac y gellid eu gweithredu mewn pryd er mwyn cael yr effaith a fwriedir. Dylid asesu'r effaith y bydd y camau adfer yn ei chael ar denantiaid, gwasanaethau a chyflawni amcanion corfforaethol wrth benderfynu ar fesurau lliniaru priodol.

Dylid defnyddio'r ymarfer i benderfynu a yw'r cynllun sylfaenol yn ddigon cadarn, a ddylid diwygio archwaeth risg y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac a oes angen cryfhau unrhyw reolaethau neu bolisïau mewnol yng ngoleuni'r dadansoddiad. Bydd hyn yn ei dro yn hysbysu'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch a yw'r map risg yn adlewyrchu'n gywir yr amlygiad i risg.

Disgwylir i'r Bwrdd arwain ar y dadansoddiad hwn a chael dealltwriaeth glir o ba fesurau lliniaru sydd ar gael i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig pe bai cyfuniad o ddigwyddiadau'n codi a fyddai'n peri i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fethu.

Dylai graddau a chwmpas y dadansoddiad o'r mesurau lliniaru sydd ar gael i'r Gymdeithas fod yn gymesur â lefel a natur y risgiau a nodwyd, a chryfder ariannol sylfaenol y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

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 30 mlynedd 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 o’r farn nad oes angen cyflwyno rhagolwg ar gyfer aelod cofrestredig penodol o'r grŵp ar sail yr esemptiad uchod dylai ymgynghori â'r tîm Rheoleiddio yn gyntaf.

Gofynion Ychwanegol

Dylai rhagolygon 30 mlynedd fod yn gydnaws â gofynion adrodd FRS102 a’r Datganiad o'r Arfer a Argymhellir (SORP) presennol.

Dylai gwaith modelu'r rhaglen ddatblygu ddangos yn glir statws y datblygiadau sydd wedi'u cynnwys. Byddai categorïau posibl yn cynnwys: ar y safle, wedi'i gontractio, wedi'i gymeradwyo gan y Bwrdd, yn yr arfaeth neu heb ymrwymiad.

Gwybodaeth gyswllt

Gellir cysylltu â'r tîm Rheoleiddio Tai fel a ganlyn:

E-bost: housingregulation@llyw.cymru