

Félagsbústaðir hf. Ársreikningur 2021

Félagsbústaðir hf.
Þönglabakka 4
109 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjáryfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	26
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	28

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagsbústaðir er hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar og sinnir lögbundnu verkefni á sviði húsnæðismála fyrir hönd eiganda síns. Kjarnastarfsemi Félagsbústaða er uppbygging, eignarhald, kaup, sala, rekstur, viðhald og útleiga á félagslegu íbúðarhúsnæði í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar þar um. Í öllum hverfum borgarinnar eru félagslegar leiguíbúðir sem ætlaðar eru fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun.

Starfsemin tekur m.a. mið af húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, en þar er áhersla lögð á að tryggja félagslegan margbreytileika og fjölbreytni í hverfum borgarinnar og gert ráð fyrir að 5% alls íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði. Í samræmi við þá stefnu leggja Félagsbústaðir áherslu á að dreifa leiguíbúðum sem jafnast um borgina.

Félagsbústaðir leigja út um 3.000 leigueiningar, sem eru að langtærstum hluta í eigu félagsins. Um 73% telst til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 13% til íbúða fyrir fatlað fólk, 12% til íbúða fyrir aldraða og tæplega 2% fyrir heimilislauslausa.

Samkvæmt eigandastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, skal einungis ráðstafað til vaxtar, viðhalds eða til niðurgreiðslu lána. Hlutfé félagsins er 3.240 m.kr. Hluthafar eru tveir í árslok líkt og í upphafi árs en Reykjavíkurborg er eigandi 99,99% hlutafjár og Velferðarsvið Reykjavíkurborgar er eigandi að 0,01%.

Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða

Rekstur og starfsemi Félagsbústaða á árinu 2021 gekk vel. Tekjur námu 5.123 m.kr. á móti rekstrargjöldum að fjárhæð 2.856 m.kr. Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána nam 1.160 m.kr. Verðbætur námu 2.302 m.kr. og því var tap fyrir matsbreytingar 1.142 m.kr. Matsbreyting fjárfestingaagna, 19.633 m.kr., og óreglulegar tekjur voru engar, því nam heildarhagnaður 18.491 m.kr. á árinu.

Rekstrartekjur jukust um 10,1% milli ára og voru 1,4% yfir áætluðum tekjum ársins. Hækkun rekstrargjalda milli ára nam tæplega 13,7% eða 2,9% umfram það sem áætlun ársins gerði ráð fyrir. Laun og launatengd gjöld námu 367,5 m.kr. sem er aukning um tæplega 13,5% frá milli ára. Ársverk voru liðlega 28 og stöðugildi í lok árs 27.

Verðbólgan á árinu 2021 nam 4,5%. Fjármagnsgjöld ársins námu 1.106 m.kr. samanborið við 1.068 m.kr. árið áður.

Hagnaður ársins er tilkominn vegna hækkunar á fasteignamat eignasafnsins. Hagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingareigna og verðbætur nam 1.160 m.kr. samanborið við 1.068 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 19.633 m.kr. en var 1.742 m.kr. árið áður.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir Félagsbústaða 126.447 m.kr. í árslok, en þar af námu fjárfestingareignir 123.808 m.kr. Eigið fé nam í árslok 67.311 m.kr. og þar af er 3.240 m.kr. í hlutfé. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2021 var 53,2% samanborið við 48,6% árið 2020.

Í árslok 2021 námu skuldir félagsins 53.180 m.kr. og jukust um 9,2% milli ára. Skuldbindingar vegna stofnframlaga ríkis og Reykjavíkurborgar námu 5.883 m.kr. á árinu en það er aukning um 2.975 m.kr. frá fyrra ári.

Haldin voru tvö skuldabréfaútböð í félagslegum skuldabréfaflokki Félagsbústaða á árinu. Útgáfan var með einfaldri ábyrgð Reykjavíkurborgar. Heildarútgáfa ársins nam 7.924 m.kr. að markaðsvirði. Fjármagnið var nýtt til fjárfestinga og endurfjármögnunar eldri skulda. Sérstök áhrifaskýrsla vegna útgáfu félagslegu skuldabréfanna er gefin út samhliða útgáfu ársreiknings.

Á árinu 2021 bættust við 117 leigueiningar í eignasafn félagsins, sem er tæplega 94% af því sem áætlanir gerðu ráð fyrir. Heildarfjárfesting í fjárfestingareignum nam 4.037 m.kr. sem er um 20% minna en árið áður. Þá hófust framkvæmdir við byggingu tveggja minni fjölbýlishúsa við Rökkvatjörn 3 og Hagasel 23 sem verður fyrsta svansvottaða húsið sem Félagsbústaðir byggja. Þá var unnið að hönnun tveggja nýrra lítilla fjölbýlishúsa sem rísa munu við Háteigsveg og Brekknaás.

Alls voru 357 íbúðir endurnýjaðar og standsettar vegna leigjendaskipta og gerðir voru 472 leigusamningar við nýja leigjendur og leigjendur sem fluttust milli íbúða.

Á árinu 2021 úthlutaði velferðarsvið Reykjavíkurborgar 472 íbúðum, ýmist til nýrra leigjenda eða vegna flutninga leigjenda milli félagslegra leiguíbúða.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

<i>Tegund húsnæðis</i>	<i>Nýjar úthlutanir</i>	<i>Milli flutningar</i>	<i>Samtals</i>
<i>Almennt félagslegt leiguhúsnæði</i>	168	105	273
<i>Þjónustuíbúðir aldraðra</i>	49	5	54
<i>Húsnæði fyrir fatlað fólk</i>	55	52	107
<i>Húsnæði fyrir heimilislausa</i>	14	5	19
<i>Áfangaheimili</i>	13	6	19
Úthlutanir alls:	299	173	472

Áhrif COVID19 voru óveruleg á starfsemi Félagsbústaða á árinu 2021. Félagið tók á árinu þátt í atvinnuáttaki Reykjavíkurborgar og Vinnumálastofnunar vegna áhrifa af COVID-19. Að öðru leiti þáði félagið hvorki opinbera styrki né nýtti sér úrræði stjórnvalda vegna COVID-19. Ekki reyndist þörf á að endursemjá um lánaskilmála vegna faraldursins. Áhrif á virðisrýrnun eigna og eða gangvirðismat sem rekja má til faraldursins eru hverfandi og ógna ekki rekstri eða efnahag félagsins um fyrirsjáanlega framtíð.

Starf áhættunefndar sem vinnur í umboði stjórnar tók á árinu mið að af breyttri áhættustefnu, áherslum á umbætur og breytingar á áhættumatsferli.

Stjórn Félagsbústaða hf. leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á vefsíðu Félagsbústaða. Upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 16 með ársreikningnum.

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti. Skýrsla um ófjárhagslega upplýsingagjöf er fylgiskjal með ársreikningnum.

Ársreikningur Félagsbústaða er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og framkvæmdastjóri lýsa því hér með yfir að ársreikningurinn sé saminn í samræmi við VIII. kafla laga nr. 3/2006 um ársreikninga og að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu ársins 2021, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með undirritun sinni.

Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík 17. mars 2022

Í stjórn félagsins:

Haraldur Flosi Tryggvason Klein, formaður

Laufey Línal Ólafsdóttir

Heiða Björg Hilmisdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Félagsbústaða hf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2021 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við uppfyllum ákvæði siðareglna endurskoðenda á Íslandi og teljumst því óháð félaginu. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Lykilatriði endurskoðunar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2021. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi áliti á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

a) Mat og tilvist fjárfestingareigna

Sjá umfjöllun í skýringu 6 og skýringu 19.a um mikilvægar reikningsskilaaðferðir.

Við höfum skilgreint fjárfestingareignir sem lykilatriði við endurskoðun okkar þar sem um matskenndan lið er að ræða, stærsta einsaka lið reikningsskilanna og matsbreyting fjárfestingareigna hefur veruleg áhrif á rekstrarafkomu félagsins. Fjárfestingarfasteignir eru metnar á gangvirði í reikningsskilunum í samræmi við IAS 40, breyting á gangvirði á milli ára er fært í rekstrarreikning. Við gangvirðismatið er í grunninn stuðst við fasteignamat á eignum í eigu félagsins verðleiðrétt til loka ársins, en fasteignamat miðast við verðlag í febrúar. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu er metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.

Við höfum yfirfarið útreikninga á gangvirðismati og fasteignamat eignasafnsins og lagt mat á forsendur stjórnenda um áhrif kvaða sem á eignasafninu kunna að hvíla. Þá höfum við fengið yfirlit yfir eignir í eigu félagsins frá Þjóðskrá Íslands og staðfest heild og tilvist fasteigna. Við höfum einnig sannreynt nýfjárfestingar og eignfærðan framkvæmda- og fjármögnunarkostnað vegna standsetningar íbúða, meðal annars með skoðun á undirliggjandi fylgiskjöllum. Þá höfum við yfirfarið innra eftirlit er tengist fjárfestingareignum og kannað virkni þess.

Við yfirfórum skýringu í ársreikningi og lögðum mat á hvort þær uppfylltu skýringakröfur reikningsskilastaðla.

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt með ársreikningi sem og á öðrum vettvangi. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar eru m.a. skýrsla stjórnar sem fylgir ársreikningi, stjórnarháttaryfirlýsing og önnur ófjárhagsleg upplýsingagjöf. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirllestri á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar að lágmarki sem ber að veita samkvæmt lögum um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við gerð ársreikningsins er stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningsins með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema ákveðið hafi verið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða engir aðrir raunhæfir kostir fyrir hendi en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er nokkuð hátt stig vissu, en það tryggir ekki að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið til vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, stakar eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi er einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greina og meta hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggja og framkvæma endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflun endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals og misvísandi framsetningu ársreikningsins, að einhverju sé viljandi sleppt eða að innra eftirlit sé ekki virt.
- Afla skilnings á innra eftirliti, ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins, heldur í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.
- Meta hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Meta hvort forsendan um rekstrarhæfi eigi við, hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið vafa um rekstrarhæfi. Ef við teljum að vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi ber okkur að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Atburðir eða aðstæður eftir dagsetningu áritunar geta þannig valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Meta hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum og leggja mat á framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins með tilliti til glöggrar myndar, skýringum þar á meðal.
- Afla endurskoðunargagna er varða verulegar einingar innan ársreikningsins til að geta látið í ljós álit á ársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framkvæmd endurskoðunar félagsins og berum ein ábyrgð á áliti okkar á félaginu.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar auk verulegra atriða sem upp komu í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti, ef við á. Við höfum afhent stjórn og endurskoðunarnefnd endurskoðunarskýrslu þar sem gerð er grein fyrir þessum atriðum og er hún í samræmi við áritun þessa.

Við höfum ekki veitt félaginu neina þá þjónustu sem telst óheimilt að veita samhliða endurskoðun í samræmi við lög um endurskoðendur. Við höfum einnig afhent stjórn og endurskoðunarnefnd yfirlýsingu þess efnis að við uppfyllum ákvæði siðareglna er varðar óhæði. Við höfum jafnframt komið á framfæri upplýsingum um tengsl eða aðra þætti sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og hvaða varúðarráðstafanir við höfum stuðst við til að tryggja óhæði okkar, ef við á.

Af þeim atriðum sem við upplýstum stjórn og endurskoðunarnefnd um lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við gerum grein fyrir þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur heimila ekki slíka upplýsingagjöf. Í undantekningartilfellum kunnum við að greina ekki frá slíkum atriðum ef við metum það svo að neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf vegi þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og regla

Áritun vegna sameiginlegs rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi Félagsbústaða hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort ársreikningur fyrir árið 2021 með skráarheitið „Ársreikningur Félagsbústaða 2021.xhtml“ hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format), ESEF reglur EU 2019/815 sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins, EU 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format, ESEF reglur).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort ársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með áliti okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Félagsbústaða hf fyrir árið 2021 með skráarheitið "Ársreikningur Félagsbústaða 2021.xhtml" hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu um sameiginlegt rafrænt skýrslusnið (ESEF reglur).

Við vorum skipaðir endurskoðendur í kjölfar útboðs á endurskoðunarþjónustu í júlí 2018 og er þetta því fjórða samfellda reikningsárið þar sem við erum endurskoðendur félagsins.

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf.
Reykjavík, 17. mars 2022

J. Sturla Jónsson
Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	4	4.714.940	4.299.800
Aðrar tekjur		407.760	361.451
		<u>5.122.700</u>	<u>4.661.250</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		516.312	491.750
Viðhald og framkvæmdir		1.244.128	1.043.715
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		567.223	513.405
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	5	367.477	323.794
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		127.563	140.807
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	9	33.189	(1.558)
		<u>2.855.891</u>	<u>2.511.914</u>
Rekstrarhagnaður		2.266.809	2.149.336
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		16.639	44.407
Vaxtagjöld		(1.122.975)	(1.126.005)
		<u>(1.106.336)</u>	<u>(1.081.598)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		1.160.473	1.067.738
Verðbætur langtímalána		<u>(2.302.071)</u>	<u>(1.524.132)</u>
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		(1.141.598)	(456.393)
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	19.632.649	1.741.627
Söluhagnaður eigna til eigin nota		0	157.483
Heildarhagnaður ársins		<u>18.491.050</u>	<u>1.442.716</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	123.808.323	99.103.263
Eignir til eigin nota	7	234.602	245.829
		<u>124.042.926</u>	<u>99.349.092</u>
Langtímakröfur		<u>43.314</u>	<u>41.313</u>
Fastafjármunir		<u>124.086.239</u>	<u>99.390.404</u>
Viðskiptakröfur	9	81.316	68.288
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga	12	464.786	105.634
Aðrar skammtímakröfur		224.850	169.582
Handbært fé	10	1.589.734	727.334
Veltufjármunir		<u>2.360.686</u>	<u>1.070.837</u>
Eignir samtals		<u>126.446.925</u>	<u>100.461.241</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Matshækkun fjárfestingareigna		74.841.668	54.173.691
Ójafnað eigið fé		(10.771.338)	(8.594.412)
Eigið fé	11	<u>67.310.597</u>	<u>48.819.546</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	12	5.883.305	2.908.523
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga	6, 14	73.039	51.244
Skuldir			
Langtímaskuldir	13	<u>51.262.977</u>	<u>46.620.844</u>
Skuld við lánastofnun	15	305	385
Skuldir vegna fasteignakaupa	15	172.061	539.268
Áfallnir vextir		117.364	116.039
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	1.196.610	1.066.672
Aðrar skammtímaskuldir		404.401	336.390
Skuld við eiganda	17	26.267	2.331
Skammtímaskuldir		<u>1.917.009</u>	<u>2.061.085</u>
Skuldir samtals		<u>53.179.985</u>	<u>48.681.928</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>126.446.925</u>	<u>100.461.241</u>
Veðsetningar	6		

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2021

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
2021				
Eigið fé 1. janúar 2021	3.240.267	54.173.691	(8.594.412)	48.819.546
Heildarhagnaður tímabilsins		20.667.977	(2.176.926)	18.491.050
Eigið fé 31 desember 2021	<u>3.240.267</u>	<u>74.841.668</u>	<u>(10.771.338)</u>	<u>67.310.597</u>
Árið 2020				
Eigið fé 1. janúar 2020	3.093.051	52.220.085	(8.083.520)	47.229.617
Hlutfjárfærslur	147.215			147.215
Heildarhagnaður tímabilsins		1.953.607	(510.892)	1.442.714
Eigið fé 31 desember 2020	<u>3.240.267</u>	<u>54.173.691</u>	<u>(8.594.412)</u>	<u>48.819.546</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit árið 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		18.491.050	1.442.716
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	7	20.094	18.661
Hrein fjármagnsgjöld		3.414.646	2.605.730
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	(19.632.649)	(1.741.627)
Söluhagnaður eigna til eigin nota		0	(157.483)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		2.293.141	2.167.997
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímafröfur, (hækkun) lækkun		(68.297)	(126.314)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		67.214	(67.820)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		(1.083)	(194.134)
Innheimtar vaxtatekjur		14.638	40.817
Greidd vaxtagjöld		(1.097.124)	(1.125.582)
		(1.082.486)	(1.084.766)
Handbært fé frá rekstri		1.209.572	889.097
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6	(4.014.053)	(4.993.383)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	7	(8.867)	(45.322)
Sala á eignum til eigin nota		0	205.000
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga		(359.152)	24.811
Skuld við tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		23.936	(175.181)
Fjárfestingarhreyfingar		(4.358.136)	(4.984.075)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		0	147.215
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		1.922.202	1.107.593
Tekin ný langtímalán	13	7.900.739	5.439.043
Uppgreiðsla langtímalána		(4.252.507)	(2.001.116)
Afborganir langtímalána	13	(1.192.184)	(952.622)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		(367.207)	52.004
Skammtímalán, breyting		(79)	(28.559)
Fjármögnunarhreyfingar		4.010.964	3.763.559
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		862.400	(331.419)
Handbært fé í ársbyrjun		727.334	1.058.753
Handbært fé í lok tímabils		1.589.734	727.334
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		1.210.655	1.083.231

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. (félagið) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Þönglabakka 4, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Reykjavíkurborgar sem er með lögheimili að Tjarnargötu 11 í Reykjavík. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 17. mars 2022.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 6 og 21a.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati og mikilvægi ákvarðana varðandi reikningsskilaaðferðir hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 6 - mat fjárfestingaeigna

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast mats á gangvirði, bæði fyrir fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirði eigna eða skulda eru í skýringum um viðkomandi eignir og skuldir.

4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er meirihluti leigusamninga ótímabundnir með 3 til 12 mánaða uppsagnafresti. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna í eigu félagsins er um 96,5%.

Skýringar, frh.:

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2021	2020
Laun	297.244	264.007
Lífeyrissjóðsgjöld	38.227	32.837
Önnur launatengd gjöld	32.005	26.950
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>367.477</u>	<u>323.794</u>
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk	28	25
Stöðugildi í lok ársins	27	25
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:	2021	2020
Laun stjórnar (3) *	7.060	6.251
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	22.261	20.826
Aðrir stjórnendur (3)	45.436	44.052
	<u>74.756</u>	<u>71.129</u>

* Allir stjórnarmenn njóta sömu launa nema stjórnarformaður sem fær tvöföld laun meðstjórnanda.

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2021	2020
Kostnaðarverð 1.1.	44.929.571	39.906.624
Viðbót á árinu *	4.037.084	5.022.948
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	<u>48.966.655</u>	<u>44.929.571</u>
Matshækkun 1.1.	54.173.691	52.220.085
Matsbreyting ársins	20.667.977	1.953.607
Matshækkun 31.12.2021	<u>74.841.668</u>	<u>54.173.691</u>
Bókfært verð 31.12.2021	<u>123.808.323</u>	<u>99.103.263</u>
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á árinu	3.782.977	3.811.831
Seldar eignir á tímabilinu	(412.700)	0
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	566.574	1.080.429
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	77.202	101.123
Lóðarleigusamningar	23.031	29.565
	<u>4.037.084</u>	<u>5.022.948</u>
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
* Viðbót á árinu innifelur auk fjárfestinga, lóðaleigusamninga að fjárhæð 23.031 þús. kr. sem hreyfa ekki handbært fé.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	20.667.977	1.953.607
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(1.035.328)	(211.980)
	<u>19.632.649</u>	<u>1.741.627</u>

Mat fjárfestingareigna

Við matið á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er fasteignamat gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maí mánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar sama ár. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

6. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna

Fasteignamatíð er hækkað í samræmi við hækkan vísitalu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2021. Frá febrúar til ársloka 2021 hefur vísitalan hækkað um 16,44%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs. Fasteignamatíð er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna og skuldbindinga í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 21.782 m.kr. í árslok 2021 (2020: 25.395 m.kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.620 m.kr. sem einnig eru tryggt með veði í fasteignum félagsins.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingaeigna sem er í gildi í árslok 2021 nam 107.319 m.kr. (2020: 94.800 m.kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 76.086 m.kr. (2020: 68.402 m.kr.).

7. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.	213.552	61.186	274.738
Viðbót á árinu	2.548	6.319	8.867
Kostnaðarverð 31.12.	216.100	67.505	283.605
Afskrifað 1.1.	8.706	20.203	28.909
Afskrifað á árinu	6.679	13.414	20.094
Afskrifað 31.12.	15.385	33.618	49.003
Bókfært verð 31.12.2020	204.846	40.982,981	245.829
Bókfært verð 31.12.2021	200.715	33.887	234.602

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 87,3 m.kr. í árslok (2020: 82,1 m.kr.) Brunabótamat eignarinnar nam á sama tíma 154,0 m.kr. (2020: 140,5 m.kr.).

8. Langtímakröfur

Á eignaliðinn langtímakröfur er færð krafa á Búmenn hsf. og Búseti hsf. en félagið hefur gert samning við þá um búseturétt á fasteignum. Búseturéttur er samkvæmt lögum skilgreindur sem eignarhlutur í íbúð, að jafnaði 10% af verðmæti íbúðarinnar. Lögskráðir eigendur íbúðanna eru ýmist Búmenn hsf. eða Búseti hsf. Við sölu á búseturétti fá Félagsbústaðir hf. endurgreitt upphaflegt framlag ásamt verðbótum.

9. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur nema 202,3 m.kr. að kröfuvirði í árslok (2020: 203,3 m.kr.). Viðskiptakröfur eru færðar niður um 121 m.kr. í árslok (2020: 135 m.kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2021	2020
Niðurfærsla í ársbyrjun	135.000	160.000
Tapaðar kröfur á árinu	(47.189)	(23.442)
Framlag í afskriftareikning á árinu	33.189	(1.558)
Niðurfærsla í árslok	121.000	135.000

10. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

11. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.240 m.kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2021. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.

Eiginfjárstýring

Stefna félagsins er að eiginfjárstaða þess verði það sterk að stjórnendur hafi svigrúm til athafna komi til áfalla í ytra umhverfi s.s. lækkandi húsnæðisverð eða veruleg vanskil leigugreiðslna.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

12. Skuldbindingar

Skuldbindingar félagsins greinast þannig:

	2021	2020
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	5.478.504	2.625.992
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	404.800	282.531
	5.883.305	2.908.523

Félagið hefur mótttekið stofnframlög sem ríki og Reykjavíkurborg hafa veitt í samræmi við lög 52/2016 um almennar íbúðir. Færð er skuldbinding vegna stofnframlaga sem bundin eru endurgreiðslukvöð en stofnframlögin skal endurgreiða að loknum lánstíma fjármögnunar, við breytingu á notkun eignarinnar eða við sölu hennar. Stofnframlög án endurgreiðslukvaðar eða þar sem hverfandi líkur eru á að komi til endurgreiðslu eru færð í gegnum rekstrarreikning með reglubundnum hætti á lánstíma fjármögnunar.

Hluti af stofnframlögum frá ríki eru ógreidd í lok tímabilsins, 464,8 m.kr. (2020: 105,6 m.kr.) eru færðar sem krafa á ríkið.

13. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

2021

2020

Verðtryggð skuldabréf:

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,30%	18.653.456	22.337.272
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	9.920.423	9.817.897
FEL 04 1, vextir 4,00%	419.831	442.108
FB100366, vextir 2,79%	2.083.113	2.011.175
FB100366u, vextir 2,85%	272.045	262.650
FB100366 SB, vextir 1,70%	19.824.255	11.888.993
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	773.334	784.211
	<u>51.946.457</u>	<u>47.544.306</u>

Óverðtryggð skuldabréf:

Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 4,20%	365.092	378.133
Affallareikningur (yfirverðsreikningur)	148.037	(234.924)
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	52.459.587	47.687.515
Næsta árs afborganir	(1.196.610)	(1.066.672)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>51.262.977</u>	<u>46.620.844</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðal virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2021.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðvum 21.782 m.kr. (2020: 25.395 m.kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 29.745 m.kr. (2020: 21.707 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Yfirverð og eignfærður lántökukostnaður að fjárhæð 148,0 m.kr. (2020: -234,9 m.kr.) er færður til hækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

2021

2020

Árið 2022		
Árið 2023	1.196.610	1.066.672
Árið 2024	1.220.713	1.089.113
Árið 2025	1.245.536	1.112.266
Árið 2026	1.271.103	1.136.158
Árið 2027	1.297.437	1.160.812
Síðar	46.080.150	42.357.418
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>52.311.549</u>	<u>47.922.439</u>

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:

2021

2020

Hreyfingar með greiðsluáhrif

Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	47.687.516	43.688.489
Tekin ný langtímalán	7.900.739	5.439.043
Uppgreiðsla langtímalána	(4.252.507)	(2.001.116)
Afborganir	(1.190.200)	(952.622)
Ný skammtímalán og afborganir af skammtímalánum	(79)	(28.945)
	<u>50.145.469</u>	<u>46.144.849</u>

Hreyfingar án greiðsluáhrifa

Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	2.314.039	1.542.667
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>52.459.508</u>	<u>47.687.516</u>

14. Leigusamningar

Leigugæignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga um lóðir sem félagið leigir og eru metnir hafa óvissan líftíma.

Leigugæignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
Leigugæignir	
Staða 1.1.2021	53.075
Viðbætur	23.031
Staða 31.12.2021	76.106
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2021	52.858
Viðbætur	23.031
Afborganir leiguskulda	(439)
	75.450
Skammtímalhloti færður meðal annarra skammtímaskulda	(2.412)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga 31.12.2021	73.039
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Vaxtagjöld af leiguskuldum	1.545
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	1.545

15. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnun samtals 0,3 m.kr. Jafnframt skuldar félagið 172,1 m.kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2021 er stefnt að því að greiða þessar skammtímaskuldir, en handbært fé í árslok er 1.590 m.kr.

16. Stýring fjárhagslegrar áhættur

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- Mótaðilaáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu þess.

Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu m.a. með hliðsjón af áhættustefnu félagsins. Áhættunefnd starfar í umboði stjórnar og gefur hún stjórn reglubundið skýrslu um virkni og framkvæmd áhættustýringar ásamt mati á hagnýtu gildi áhættustefnunnar. Stjórnin hefur falið fjármálastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem það býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins.

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er tilkomin vegna áhættu af fjárhagslegu tapi ef fjármálastofnun sem Félagsbústaðir eiga viðskipti við eða aðrir mótaðilar í samningum geta ekki staðið við skuldbindingar sínar.

Samningar við fjármálastofnun

Við gerð samninga við fjármálastofnun skal stefnt að því að mótaðilinn sé með gott lánsþæfismat. Jafnframt skal hugað að samningum sem takmarka mótaðilaáhættu í slíkum tilfellum, reynt skal eftir fremsta megni að kanna fjárhagslega getu mótaðilans.

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta er lágörkuð með því að leigjendur greiði 1 mánaðar leigu fyrirfram.

Félagið hefur á undanförunum árum lagt áherslu á innheimtu leigutekna með töluverðum árangri en innheimtuhlutfall undanfarin 5 ár hefur að meðaltali verið yfir 97,5%. Félagið hefur undanfarin ár unnið með Motus, varðandi innheimtu leiguskulda þar sem reglulega er farið yfir innheimtuárangur og staða innheimtu á leigukröfum félagsins greind í samhengi við það sem almennt gerist hjá sambærilegum aðilum. Þá er einnig farið yfir þróun undanfarinna tímabila og rýnt í samhengi við almennt efnahagsástand. Jafnframt fylgist innheimtustjóri með innheimtuárangri í hverjum mánuði. Einnig er unnið með velferðarsviði Reykjavíkurborgar, sem úthlutar íbúðum félagsins, varðandi uppgjör á vanskilum leigjenda félagsins sem eiga í erfiðleikum með að standa í skilum sökum fjárhags- og félagslegrar stöðu.

Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	Bókfært verð 2021	Bókfært verð 2020
Langtímakröfur	8	43.314	41.313
Viðskiptakröfur		81.316	68.288
Aðrar skammtímakröfur		224.850	169.582
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		464.786	105.634
Handbært fé		1.589.734	727.334
Samtals		2.404.000	1.112.152

Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð krafna 2021	Niðurfærsla 2021	Nafnverð krafna 2020	Niðurfærsla 2020
Gjaldfallið innan síðasta árs	116.668	58.465	119.669	61.212
Gjaldfallið 1 - 2 ár	33.315	24.986	39.320	29.490
Gjaldfallið 3 ár og eldra	37.549	37.549	44.298	44.298
	187.532	121.000	203.288	135.000

Stjórnendur meta ekki tapsáhættu í öðrum skammtímakröfum.

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið félagsins er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor félagsins. Félagið hefur undanfarin ár lagt áherslu á að jafna mánaðarlegar greiðslur skuldbindinga félagsins þ.m.t. afborganir af lánum í takt við innheimtu tekna og vinna hlaupandi greiðsluáætlun til 12 mánaða í þeim tilgangi að sjá fyrir og stýra greiðsluflæði félagsins og lágmarka þannig lausafjánhættu félagsins.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir félagið á að hafa lánasafn sitt sem fjölbreytilegast, en í áhættustefnu er skuldsetning þó takmörkuð við löng skuldabréf sem hafa greiðsluferli í takt við tekjustreymi félagsins. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland.

Félagið er ekki með samning um skammtímalán.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

31. desember 2021	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	52.459.508	75.348.347	2.349.694	2.341.947	7.003.668	63.653.038
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	603.035	603.035	603.035	0	0	0
	<u>53.062.543</u>	<u>75.951.382</u>	<u>2.952.729</u>	<u>2.341.947</u>	<u>7.003.668</u>	<u>63.653.038</u>

31. desember 2020	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	47.687.516	70.077.806	2.172.132	2.170.042	6.483.412	59.252.220
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	877.989	877.989	877.989	0	0	0
	<u>48.565.505</u>	<u>70.955.795</u>	<u>3.050.121</u>	<u>2.170.042</u>	<u>6.483.412</u>	<u>59.252.220</u>

Félagið er með lóðaleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðaleigu-samningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Vænt lóðaleiga á árinu 2022 er 2,4 m.kr.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er áhættan á tapi vegna breytinga í gengi vaxta, verðbólgu eða vaxtaálagi. Markaðsáhætta er jafnan skipt í undirflokkka þar sem áhrif mismunandi stærða á markaði eru skilgreind frekar. Miðað við núverandi efnahagsreikning er markaðsáhætta Félagsbústaða einkum rakin til breytinga á vöxtum og verðbólgu en áhætta vegna annarra þátta er minni.

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Vaxtaááhætta

Vaxtaááhætta er áhættan á því að breytingar í vöxtum hafi neikvæð áhrif á afkomu fyrirtækisins. Í þeim tilfellum sem um breytilega vexti er að ræða er áhættan falin í því að vextir hækki á markaði. Í tilfelli fastra vaxta á skuldir er markaðsááhættan falin í því að vextir lækki í framtíðinni og fyrirtækið beri hærri fjármagnskostnað en ef um breytilega vexti væri að ræða.

Vaxtaberandi skuldir félagsins er bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinist þannig:

	Bókfært verð 2021	2020
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	365.092	378.133
	365.092	378.133

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta hefði breytt afkomu um 3,7 m.kr. (2020: 3,8 m.kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með verðtryggða fasta vexti.

Verðbólguááhætta

Verðbólguááhætta er rakin til mismunar á verðtryggðum eignum og skuldum. Misræmi þar á milli veldur því að þróun verðbólgu getur haft neikvæð áhrif á afkomu fyrirtækisins. Stærstur hluti af skuldum Félagsbústaða er verðtryggður og því hefur verðbólugustig áhrif á þá greiðslubyrði í framtíðinni. Verðtryggðir leigusamningar Félagsbústaða virka sem náttúruleg vörn gegn verðtryggðum skuldum og þar með er greiðsluflæði af eignum og skuldum hvorutveggja verðtryggt.

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 51.946 m.kr. (2020: 47.544 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 520 m.kr. (2020: 475 m.kr.). Lækkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði aukið afkomu um sömu fjárhæð. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði:

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	Bókfært verð 2021	Gangvirði 2021
Fjáreignir greinast þannig:		
Langtímakröfur	43.314	43.314
Skammtímakröfur	771.092	771.092
Handbært fé	1.589.734	1.589.734
	2.404.140	2.404.140
Fjárskuldir greinast þannig:		
Vaxtaberandi skuldir	52.459.508	53.347.776
Aðrar skammtímaskuldir	720.390	720.390
	53.179.898	54.068.166

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu fyrirtækisins vegna ófullnægjandi upplýsingakerfa, stjórnunarlegra mistaka, ófullnægjandi eftirlits, lagalegrar áhættu, svika og mannlegra mistaka. Ímyndaráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu fyrirtækisins vegna neikvæðrar ímyndar í augum viðskiptavina, mótaðila, hluthafa eða eftirlitsaðila. Eftirlit með rekstraráhættu er í höndum fjármáladeildar.

Fylgst er grannt með öllum rekstraráhættum í fyrirtækinu og þær mældar með reglubundnum hætti. Langtímamarkmið er að halda tapi vegna rekstraráhættu í lágmarki. Allar deildir bera megin ábyrgð á stýringu rekstraráhættu eigin deildar. Fjármáladeild ber ábyrgð á að þróa stefnu í rekstraráhættumálum og mæla rekstraráhættu auk þess að bera ábyrgð á skýrslugjöf til framkvæmdastjóra og stjórnar.

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess, jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargáfu starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

17. Tengdir aðilar

Skilgreining á tengdum aðila

Eigandi og systurfélög félagsins, stjórnarmenn, stjórnendur og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við tengda aðila

Tekjur frá eiganda námu 577 m.kr. á árinu 2021 (2020: 801 m.kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 2.053 m.kr. á sama tímabili (2020: 909 m.kr.).

Skammtímaskuld við eiganda nam í árslok 26,3 m.kr. (2020, skammtímaskuld: 2,3 m.kr.)

Upplýsingar um laun stjórnar og framkvæmdastjóra koma fram í skýringu nr. 5.

Félagsbústaðir gerðu samning við Reykjavíkurborg um kaup á 88 fasteignum samtals að fjárhæð 1.703 m.kr. Afhending eignanna fór fram í apríl 2017 og hefur verið gerður samningur við Reykjavíkurborg um leigu eignanna frá sama tíma. Við ákvörðun kaupverðs var miðað við gildandi fasteignamat að frádregnum áætluðu viðhaldi eigna að fjárhæð 268 m.kr. sem skal sinna á næstu 5 árum. Ef viðhaldskostnaður verður lægri þá hafa Félagsbústaðir skuldbundið sig til þess að greiða Reykjavíkurborg mismuninn.

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi félagsins. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

18. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2021 nam 6,5 m.kr. (2020: 4,7 m.kr.) þar af 5,4 m.kr. (2020: 3,7 m.kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

19. Önnur mál

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses. um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 3.400 m.kr. en um 722 m.kr. standa eftir óuppgerðar 31.12.2021. Nú þegar hafa 74 íbúðir verið afhentar en samkomulagið hljóðar upp á 103 íbúðir í heild sinni. Áætlað er að hluti samkomulagsins um 17 íbúð verði afhentar á næstu 6 mánuðum en rest, 12 íbúðir, verði afhentar undir lok árs 2022 og í byrjun árs 2023. Gert er ráð fyrir að samningsgreiðslur falli til á árunum 2022 til 2023.

20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningum félagsins. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hins vegar, er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á því sem fyrir er í fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til söluhagnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum söluhagnaður (-tap) af fjárfestingareignum.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð, þá styðst félagið við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands við mat eigna. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 6.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilunum.

b. *Eignir til eigin nota*

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum.

Hagnaður og tap af sölu eigna til eigin nota er mismunur á söluandvirði þeirra og bókfærðu verði.

Afskriftir eru reiknaðar af afskrifanlegri fjárhæð, sem er kostnaðarverð eða endurmetið kostnaðarverð að frádregnu niðurlagsverði. Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign	50 ár
Áhöld og tæki	4,5 - 6 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi og breytt ef við á.

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. *Fjármálagerningar*

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

i. *Viðskiptakröfur, aðrar kröfur og handbært fé*

Um er að ræða fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Sjóðstreymi þeirra samanstendur eingöngu af höfuðstólsgreiðslum auk vaxta þegar við á. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru fjáreignirnar færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun.

ii. *Fjárskuldir*

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru þessar fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar félagið hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir félagsins eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

iii. *Hlutfé*

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé.

Kaup á eigin hlutum

Þegar félagið kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.

d. *Virðisrýrnun*

Félagið beitir einfaldri virðisrýrnunaraðferð vegna krafna sinna í samræmi við heimild IFRS 9 enda eru kröfurnar almennt með stuttan greiðslufrest og fela ekki í sér fjármögnun af hendi félagsins. Í því felst að félagið byggir niðurfærslu krafna á væntu tapi á líftíma krafnanna. Félagið byggir mat sitt á væntu tapi á sögulegum upplýsingum, ytri þáttum og væntingum til framtíðarhorfa.

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. *Leigusamningar*

Félagið færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að fráðregnum leiguúlvilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar. Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 6 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda ef við á, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning. Endurmat leiguskuldbindingar er fært til hækkunar leigueignar. Lóðaleigusamningar eru metnir gilda á líftíma viðkomandi eigna og því leigutími þeirra óviss. Leigueignir eru færðar meðal fjárfestingareigna og ekki afskrifaðar.

Félagið færir ekki upp leigueign og leiguskuld vegna leigusamninga sem ekki höfðu verið skilgreindir sem leigusamningar fyrir 1. janúar 2019.

Félagið skilgreinir þá leigusamninga sem það er leigusali í sem rekstrarleigusamninga.

f. *Tekjur*

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar. Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

g. *Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna*

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar og viðhald.

h. *Matsbreyting fjárfestingareigna*

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

i. *Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna*

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum innleystur hagnaður / tap af fjárfestingareignum.

j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántöku og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

k. *Starfsþáttayfirlit*

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfsþáttayfirlit. Félagið skilgreinir rekstur sinn sem einn starfsþátt.

l. *Upptaka nýrra reikningsskilastaðla*

Staðlar sem öðluðust gildi fyrir reikningsár sem hófust 1. janúar 2020 eða seinna.

Þær breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sem tóku gildi frá 1. janúar 2020 hafa ekki áhrif á reikningsskil félagsins. Alþjóðareikningsskilaráðið hefur gefið út nýja alþjóðlega reikningsskilastaðla og gert breytingar á stöðlum sem ekki hafa enn tekið gildi. Ekki er búist við að þær breytingar hafi áhrif á reikningsskil félagsins.

- Breytingar á tilvísunum til hugtakaramma alþjóðlegra reikningsskilastaðla.
- Skilgreiningu á fyrirtæki (breyting á IFRS 3).
- Skilgreiningu á mikilvægi (breytingar á IAS 1 og IAS 8).
- IFRS 17 Vátryggingasamningar.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórnendur félagsins taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, 5. útgáfu, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Kauphöll Íslands hf. í maí 2015. Félagið fylgir einnig ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum um hlutafélög nr. 2/1995, um ársreikninga nr. 3/2006, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög. Samþykktir félagsins kveða einnig á um fyrirkomulag ýmissa þátta í starfseminni og eru aðgengilegar á vefsíðu þess ásamt þeim lögum sem gilda um félagið.

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

Stjórn félagsins er skipuð þremur stjórnarmönnum 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 sjá til þess að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfseminni og eftirlit með stjórnendum. Stjórn sér um ráðningu og uppsögn framkvæmdastjóra og metur frammistöðu hans reglulega. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur sem eru aðgengilegar á www.felagsbustadir.is. Þar er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarskóp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Stjórn hélt 10 fundi á árinu 2021 auk aðalfundar sem settur var í mars. Stjórn var endurkjörin á aðalfundinum og hana skipa:

- Haraldur Flosi Tryggvason, stjórnarformaður, fæddur árið 1966. Haraldur tók sæti í stjórn félagsins þann 25. mars 2015. Hann er starfandi lögmaður og meðeigandi LBM Mandat slf. Hann er stjórnarmaður í Landsbréfum hf.
- Heiða Björg Hilmisdóttir, fædd árið 1971. Heiða Björg tók sæti í stjórn félagsins 6. september 2018. Hún er borgarfulltrúi, formaður Velferðarráðs og varaformaður Samfylkingarinnar. Hún hefur fjölbreytta reynslu úr stjórnarstörfum bæði fyrirtækja og grasrótarfélaga, menntuð næringarráðgjafi, með próf í MBA og jákvæðri sálfræði.
- Laufey Línal Ólafsdóttir, fædd 1974. Laufey tók sæti í stjórn Félagsbústaða þann 6. september 2018. Hún er með BA-prófi í stjórnmálafræði frá HÍ og MA gráðu í blaða- og fréttamennsku við sama skóla. Laufey situr í stjórn Félags einstæðra foreldra og í stjórn EAPN (European Anti-Poverty Network) á Íslandi fyrir hönd þess félags.

Stjórnarformaður er óháður félaginu og eiganda þess. Meðstjórnendur eru tengdir félaginu annar sem leigjandi og hinn borgarfulltrúi og formaður Velferðarráðs. 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.

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra þann 15. október 2018. Sigrún er með meistaragráðu í sálfræði og diplóma í leiðtogaþjálfun. Hún var áður bæjarstjóri í Sandgerðisbæ í tvö kjörtímabil 2010 til 2018 og framkvæmdastjóri Rauða kross Íslands frá 1993 til 2005.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins. Hann situr fundi stjórnar og ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Honum ber að tryggja að stjórn fái reglulega nákvæmar upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins.

Stjórn ber ábyrgð á fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá félaginu. Markmið stjórnar með innra eftirliti og áhættustýringu er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi tilgang og skyldur félagsins, afkomu, áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og samkvæmt lögum og reglum. Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á því að stefnu stjórnar um innra eftirlit og áhættustýringu sé fylgt í starfseminni. Hann skal sjá til þess að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með fullnægjandi hætti. Stjórn skipar áhættunefnd sem hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar við áhættustýringu og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt. Framkvæmdastjóri leggur áhættuskýrslu reglulega fyrir stjórn. Stjórn fylgist einnig með virkni innra eftirlits og áhættustýringar í gegnum upplýsingagjöf frá innri endurskoðanda, ytri endurskoðanda og endurskoðunarnefnd stjórnar.

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 hjá félaginu.

Félaginu ber, sem útgefanda 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 Kristinn Karel Jóhannsson, fjármálastjóri félagsins.

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. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok mars hvert ár og taka þar fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Reglulega 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 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 borgarráðs og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra. Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf Félagsbústaða

Samkvæmt 9. tl. 2. gr. ársreikningalaga eru Félagsbústaðir eining tengd almannahagsmunum og uppfyllir því kröfur skv. d-lið 66. gr. sömu laga um ófjárhagslega upplýsingagjöf.

Viðskiptalíkan Félagsbústaða

Tilgangur Félagsbústaða er að tryggja framboð af félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík. Íbúðir félagsins eru staðsettar í öllum hverfum borgarinnar og ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun. Félagsbústaðir eru í nánú samstarfi við velferðarsvið Reykjavíkurborgar sem sér um að meta umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði og úthluta þeim íbúðum sem lausar eru hverju sinni. Þegar úthlutun hefur farið fram taka Félagsbústaðir við hefðbundnu hlutverki leigusala. Alla tíð hefur verið lögð rík áhersla á að leiguverð íbúða Félagsbústaða sé viðráðanlegt fyrir leigjendur. Einnig er lögð rík áhersla á að veita leigjendum góða þjónustu. Um 92,2% af tekjum félagsins eru leigutekjur.

Umhverfis- og loftlagsmál hafa verið efst á baugi í umræðunni um sjálfbærni undanfarin ár og í auknum mæli fjallað um áhrif loftlagsbreytinga á ójöfnuð í heiminum. Samkvæmt OECD hefur mældur ójöfnuður aldrei verið hærri. Meðaltekjur ríkustu 10% innan OECD eru nú sinnum hærri en fátækustu 10% íbúafjölda innan OECD landanna.

Það er stefna Reykjavíkurborgar að 5% íbúðarhúsnæðis í borginni sé félagslegt leiguhúsnæði og uppbyggingaráætlun Félagsbústaða tekur mið af því. Til þess að uppfylla hlutverk sitt og stuðla að viðurkenndum mannréttindum um að hver einstaklingur hafi aðgang að mannsæmandi hóbýlum vinna Félagsbústaðir markvisst að því að auka framboð leiguíbúða, halda leiguverði undir markaðsleigu og að því að hækka ekki leiguverð umfram vísitölu neysluverðs. Á árinu 2021 voru skráðar 118 nýjar leigueignir í eignasafn Félagsbústaða. Biðlisti eftir félagslegu leiguhúsnæði hefur styst milli ára. Sé litið til þinglýstra leigusamninga í Reykjavík á árinu 2021 kemur í ljós að meðalleiguverð Félagsbústaða er um 30% lægri en í almennum markaði í Reykjavík.

Félagsbústaðir eru einn stærsti fasteignaeigandi íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Það eykur ábyrgð félagsins á að íbúðir í eigu þess og rekstri taki mið af umhverfismálum og loftlagsbreytingum. Í því felst m.a. að greina þær áhættur sem steðja að eignasafninu, leigutökum og nærumhverfinu. Við hönnun og byggingu nýrra húsa á vegum Félagsbústaða er í ríkari mæli horft til umhverfisþátta og alþjóðlegra viðmiða um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda við byggingu og rekstur yfir líftíma þeirra.

Stefnur

Félagsbústaðir hafa sett sér stefnu um sjálfbærni og leggja áherslu á sjálfbærni sé samþætt í alla starfsemi félagsins. Unnið er markvisst að því að gera greiningar á UFS áhættum og tækifærum í föstu og venjubundnu verklagi. Félagsbústaðir vilja innleiða sjálfbærnihugsjón, ná markmiðum með skýrum starfsreglum og aðgerðaráætlunum og tryggja þannig að markmið félagsins séu mælanleg og að væntingar til starfsfólks, birgja og annarra hagaðila félagsins séu skýrar.

Aðrar stefnur félagsins sem tengjast sjálfbærni eru m.a. eineltis- og áreitnisstefna, jafnlaunastefna, jafnréttisstefna og jafnréttisáætlun, öryggisstefna, persónuverndarstefna, innkaupastefna, siðareglur og upplýsingaöryggisstefna.

Áreiðanleikakönnunarferli

Samkvæmt mikilvægisgreiningu á UFS þáttum hafa Félagsbústaðir greint helstu áhættuþætti sem snúa að sjálfbærni. Félagsbústaðir eru með til staðar upplýsinga- og skjalastefnu og upplýsingaöryggisstefnu sem m.a. er ætlað að tryggja öryggi gagna og upplýsinga félagsins. Þá hefur félagið skilgreint aðgerðir til að tryggja að markmiðum sjálfbærnistefnunnar sé fylgt eftir og metur árlega árangur af aðgerðum. Hér að neðan má sjá hvernig Félagsbústaðir nálgast helstu áhættuþætti og gerð grein fyrir því hvaða aðgerðir var farið í á rekstarárinu til að tryggja framgang sjálfbærnimarkmiða.

Yfirlit yfir mælikvarða er unnið unnið í samræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq og útreikningar loftlagsáhrifa er samkvæmt Greenhouse Gas Protocol.

Umhverfi og loftlagsmál

Megináhætta:

- Áhrif loftlagsbreytinga á eignir

- Umhverfisáhrif í virðiskeðjunni
- Ágangur á náttúruauðlindir
- Loftgæði innanhúss

Lykilmælikvarðar:

- Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda
- Fjöldi vottaðra bygginga
- Fjöldi lífsferilsgreininga á byggingum
- Heildarfjármagn sem árlega er fjárfest í loftlagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun

Árangur:

- Vinna hafin við endurskoðun áhættugreiningar í starfseminni þar sem sérstaklega verður horft til áhættu vegna loftlagsbreytinga
- Unnið var að byggingu fyrsta Svansvottaða fjölbýlishússins hjá Félagsbústöðum við Hagasel sem verður tekið í notkun á árinu 2022
- Hönnun á öðru Svansvottuðu/umhverfissvottuðu fjölbýlishúsi er hafin við Brekknaás.
- Hönnun er hafin á húsi við Háteigsveg sem verður lífsferils- og líftímakostnaðargreint
- Skoðun hafin á innleiðingu umhverfisstjórnunarkerfis
- Áfram var leitast við að byggja á þéttingarreitum og halda landraski í lágmarki

Markmið:

- Halda áfram að fjölga umhverfissvottuðum og umhverfisvænum byggingum með áherslu á lífsferlis- og líftímakostnaðargreiningar
- Klára áhættugreiningu á áhrifum loftlagsbreytinga á eignir og starfsemi
- Minnka losun gróðurhúsalofttegunda um 40% árið 2030 miðað við árið 2017 og skilgreina aðgerðir til að ná því markmiði. Meðal annars með að nota bifreiðar sem ganga fyrir endurnýtanlegri orku, í innir starfsemi, eins og hægt er
- Halda áfram að skoða hvernig er best að kolefnisjafna starfsemi félagsins
- Gera ríkar kröfur í rammSAMningum um umhverfissvottun í efnisvali og vörunotkun
- Stuðla að markvissum hætti góðum loftgæðum innanhúss, í nýbyggingum, viðhaldi í eldri byggingum og skjótu viðbragði við málum er upp koma

Félagslegir þættir

Félagsbústaðir hafa að leiðarljósi að ábyrgðar sé gætt í rekstri og starfsemi félagsins. Þannig sé mannréttindum fylgt í allri virðiskeðju félagsins, stuðlað sé að auknum fjölbreytileika og jafnrétti tryggt, öryggi og heilsa starfsfólks sé höfð í fyrirrúmi, horft sé til þess hvernig starfsemin gefi til baka til samfélagsins og að virðing sé höfð að leiðarljósi í samskiptum við hagaðila félagsins.

Megináhætta:

- Félagsleg áhrif í virðiskeðjunni
- Einsleitur mannauður og stöðnun í hæfni og framþróun starfsfólks
- Heilsa og öryggi starfsfólks og verktaka
- Samskipti við nærsamfélagið

Lykilmælikvarðar:

- Hlutfall miðgildis launagreiðslna karla og miðgildis launagreiðslna kvenna.
- Áætlun um jafnrétti og fjölbreytileika.
- Fjöldi leigjenda sem Félagsbústaðir eiga í viðskiptum við.
- Slysaskráning.
- Gerð viðhorfsskannana meðal viðskiptavina.
- Meðalleiguverð.
- Stefna í mannréttindum og gegn barna- og/eða nauðungarvinnu.

Árangur:

- Þjónustukönnun gerð meðal leigjenda um þjónustu og íbúðir félagsins
- Fjöldi leigugeininga á árinu var 2.972 og meðalleiguverð 134.939 kr.
- Kynjahlutfall í stjórnunarstöðum milli karla og kvenna hélst áfram jafnt
- Jafnlaunastefna og jafnréttisstefna voru samþykkt á árinu og unnið að jafnlaunastaðfestingu sem var á loka stigi í lok árs
- Könnun meðal borgarbúa um viðhorf til starfsemi Félagsbústaða var gerð á árinu

Markmið:

- Ljúka vinnu við jafnlaunastaðfestingu og jafnréttisáætlun
- Koma á fastmótuðu ferli við móttöku nýs starfsfólks
- Koma öryggisstefnu í framkvæmd
- Viðhalda reglubundinni fræðslu til starfsfólks um vinnuvernd og aðgerðir gegn ofbeldi, áreitni og einelti

Stjórnarhættir

Góðir stjórnarhættir eru lykillinn að velgengni og framförum í sjálfbærri þróun Félagsbústaða. Því hafa Félagsbústaðir einsett sér að starfa eftir ýrtruðu kröfum sem gerðar eru um góða stjórnarhætti og framfylgja öllum þeim lögum og reglum sem um starfsemina gilda.

Megináhætta:

- Yfirsýn stjórnar og stjórnenda
- Samskipti við hagaðila
- Viðskiptasiðferði

Lykilmælikvarðar:

- Hlutfall kvenna í stjórn og nefndum
- Stefna um siðferði og aðgerðir gegn spillingu
- Votta upplýsingaöryggiskerfi t.d. ISO 27001
- Persónuverndarstefna til staðar
- Ferlar fyrir uppljóstrara til staðar
- Skuldbindingar eða sáttmálar sem félagið hefur gengist undir tengt sjálfbærni

Árangur:

- Áætlun um hvernig Félagsbústaðir ætla að vinna að Heimsmarkmiðum nr. 1 um enga fátækt, nr. 10 um aukin jöfnuð og nr. 11 um sjálfbærar borgir og samfélög, unnin
- Útgáfa fyrstu sjálfbærniskýrslu félagsins
- Hlutfall kynjanna í stjórn hélst óbreytt

Markmið:

- Auka upplýsingagjöf og yfirsýn stjórnar á sjálfbærnitengdum málefnum
- Framkvæma áhættu og öryggismat á tölvukerfum
- Eiga samtala við birgja um sjálfbærnitengd málefni og siðareglur
- Áfram unnið að innleiðingu sjálfbærnistefnu með skýrri aðgerðaráætlun
- Endurskoða og uppfæra innkaupareglur og siðareglur með það að markmiði að þær innihaldi það sem besti þykir í mannvirkjaðnaðinum
- Allt starfsfólk staðfesti framfylgni við siðareglur árlega