



Félagsbústaðir hf.
Ársreikningur 2023

Félagsbústaðir hf.
Þönglabakka 4
109 Reykjavík

kt. 510497-2799



Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	9
Efnahagsreikningur	10
Eiginfjáryfirlit	11
Sjóðstreymisyfirlit	12
Skýringar	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	27
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	30



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagsbústaðir hf. eru hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar. Félagið sinnir lögbundnu verkefni á sviði húsnæðismála fyrir hönd eiganda síns. Starfsemin snýst um að tryggja framboð og uppbyggingu félagslegs leiguhúsnæðis í borginni, kaupa, byggja og selja húsnæði, annast útleigu íbúða, veita leigjendum viðeigandi þjónustu, annast viðhald og almennan rekstur félagsins. Íbúðir Félagsbústaða eru ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða og íbúða fyrir fólk með fötlun. Úthlutun íbúða fer fram hjá velferðarsviði borgarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði.

Uppbygging og fjölgun íbúða tekur mið af húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar þar sem kveðið er á um að 5% íbúðarhúsnæðis í borginni sé félagslegt leiguhúsnæði, reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði og áherslum velferðarsviðs sem skilgreinir nánar þörf fyrir tegund og gerð húsnæðis. Áhersla er lögð á félagslegan fjölbreytileika og fjölbreytni í borginni og er leitast við að íbúðir Félagsbústaða séu í öllum hverfum borgarinnar og dreifist sem jafnast eftir borgarlutum. Nú leigir félagið út um 3.100 íbúðir. Flokkun íbúða tekur mið af skilgreiningum í úthlutunarreglum. Í lok árs 2023 töldust 71% íbúða til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 15% til íbúða fyrir fatlað fólk, 12% til íbúða fyrir aldraða og tæplega 2% íbúða fyrir þá sem skráðir eru heimilislausir.

Hluthafar í árslok eru tveir líkt og í upphafi árs. Reykjavíkurborg er með 99,99% hlutfjár og velferðarsvið borgarinnar 0,01%. Hlutfé félagsins er 3.240 m.kr. Öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, skal einungis ráðstafað til vaxtar, viðhalds eða til niðurgreiðslu lána. Samkvæmt eigandastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Fjárhagsleg sjálfbærni Félagsbústaða þýðir að rekstrartekjur hvers árs standi undir rekstrargjöldum, vaxtagjöldum og afborgunum langtímalána sem falla til á hverju ári. Á árinu 2023 náðust ekki markmið um fjárhagslega sjálfbærni. Skýrist það að mestu af auknum kostnaði vegna viðhalds, einkum standsetningarkostnað íbúða milli leigjendaskipta, viðhalds íbúða í búsetu og hlutdeildar Félagsbústaða í framkvæmdagjöldum húsfélags vegna dreifðra íbúða í fjölbýlishúsum í borginni.

Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða

Langtímaáætlanir um rekstur og sjóðstreymi Félagsbústaða bera með sér að félagið mun ekki geta staðið undir aukinni greiðslubyrði lána sem tekin eru til fjármögnunar endurbóta og meiriháttar viðhalds eins og sakir standa. Eftir fyrsta ársfjórðung ársins 2023 lágu fyrir uppfærðar áætlanir um viðhaldskostnað, breyttar forsendur um efnahagsþróun og þyngri kostnaðar við standsetningar íbúða og var fjárhagsáætlun 2023 því endurskoðuð. Í endurskoðaðri áætlun gerði ráð fyrir að nokkuð vantaði uppá að markmið um fjárhagslega sjálfbærni næðust á árinu. Niðurstaða ársins sýnir að tæpar 400 m.kr. vantar upp á í árslok til að veltufé frá rekstri nægi fyrir afborgunum langtímalána.

Samhliða uppfærslu á leiguverðsgrunni, á fyrri hluta árs 2023 lagði stjórn félagsins til hækkun leiguverðs um 1,1%. Tillagan fékk ekki brautargengi í velferðarráði. Stjórn og stjórnendur hafa lýst áhyggjum af stöðunni og brugðist við með ýmsum hagræðingaraðgerðum. Fengnir voru óháðir sérfræðingar til þess að leggja mat á rekstrar- og fjárfestingagetu Félagsbústaða til næstu ára með hliðsjón af núverandi skuldbindingum og viðhalds- og uppbyggingaráætlunum eignasafnsins. Niðurstaðan leiddi í ljós að tekjur þurfi að aukast umtalsvert umfram almennar verðlagshækkanir til að sjálfbærni viðmiðum sé náð.

Eigandi félagsins var reglulega upplýstur um stöðuna og skipaði borgarstjóri starfshóp í ágúst en hlutverk hópsins var að greina stöðuna og koma með tillögur að viðbrögðum. Hópurinn mun skila niðurstöðum í mars 2024.

Áfram verður unnið að málinu í samvinnu við Reykjavíkurborg til að tryggja að rekstur Félagsbústaða verði sjálfbær til framtíðar.

Á árinu 2023 námu rekstrartekjur Félagsbústaða 6.459 m.kr. Rekstrargjöld námu 4.075 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var því 2.384 m.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 4.741 m.kr. og afskriftir eigna til eigin nota námu 17 m.kr. Rekstrarhagnaður nam þannig 7.108 m.kr. á árinu.

Rekstrartekjur jukust um 12,6% milli ára og voru 0,4% yfir áætluðum tekjum ársins. Hækkun rekstrargjalda milli ára nam 23,7% eða 6,4% umfram það sem áætlun ársins gerði ráð fyrir. Laun og launatengd gjöld námu 460 m.kr. og jukust um tæplega 11,4% frá milli ára. Ársverk voru liðlega 28 og stöðugildi í lok árs voru sömuleiðis 28.



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Verðbólgan á árinu 2023 nam 8,0%. Fjármagnsgjöld ársins námu 5.726 m.kr. samanborið við 5.930 m.kr. árið áður, þar af voru verðbætur ársins 4.413 m.kr. en 4.816 m.kr. á árinu 2022.

Hagnaður ársins nam 1.383 m.kr. og er tilkominn vegna hækkunar á fasteignamati eignasafnsins. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 4.741 m.kr. en var 19.959 m.kr. árið áður.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir Félagsbústaða 158.583 m.kr. í árslok, en þar af námu fjárfestingareignir 157.178 m.kr. Eigið fé nam í árslok 85.149 m.kr. og þar af er 3.240 m.kr. í hlutfé. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2023 var 53,7% samanborið við 56,1% árið 2022.

Í árslok 2023 námu skuldir félagsins 62.926 m.kr. og jukust um 10,9% milli ára. Skuldbindingar vegna stofnframlaga ríkis og Reykjavíkurborgar námu 10.507 m.kr. á árinu en það er aukning um 1.624 m.kr. frá fyrra ári.

Á árinu 2023 voru ekki gefin út skuldabréf á markaði til þess að fjármagna fjárfestingar sem námu 3.270 m.kr. heldur voru þær fjármagnaðar með stofnframlögum og bankaláni frá Íslandsbanka. Undanfarin ár hafa Félagsbústaðir fjármagnað sig með útgáfu á félagslegum skuldabréfaflokki með einfaldri ábyrgð Reykjavíkurborgar. Heildarútgáfa félagsins í þeim skuldabréfaflokki nemur 18.800 m.kr. að nafnvirði. Fjármagn úr skuldabréfaútgáfum hefur verið nýtt til fjárfestinga og endurfjármögnunar eldri skulda. Sérstök áhrifaskýrsla vegna útgáfu félagslegu skuldabréfanna er gefin út samhliða útgáfu ársreiknings.

Á árinu 2023 bættust við 61 leigueining í eignasafn félagsins, sem er rúmlega 84% af því sem áætlanir gerðu ráð fyrir. Heildarfjárfesting í fjárfestingareignum nam 3.270 m.kr. sem er um 4% minna en árið áður. Þá lauk framkvæmdum við byggingu íbúðakjarna á Vesturgötu 67 og breytingar á annarri hæð við Laugaveg 105 kláruðust en þar opnar íbúðakjarni í upphafi árs 2024. Á árinu hófust framkvæmdir við byggingu tveggja nýrra lítilla fjölbýlishúsa sem rísa munu við Háteigsveg og Brekknaás og hönnun hófst á íbúðakjarna sem mun rísa við Nauthólsveg 83.

Alls voru 369 íbúðir endurnýjaðar og standsettar vegna leigjendaskipta og gerðir voru 454 leigusamningar við nýja leigjendur og leigjendur sem fluttust milli íbúða. Nýting íbúða á árinu 2023 nam 96,7%. Nýtingarhlutfallið tekur mið af tekjum og er reiknað sem allar þær leigutekjur sem félagið fær á hverjum tíma miðað við allar þær tekjur sem fengjust við fulla nýtingu.

Stjórn Félagsbústaða gerði breytingar á skipan áhættunefndar um mitt ár 2023. Öfundur Páll Ragnarsson og Magnús Davíð Norðdahl voru skipaðir í nefndina auk þess var Stefania Scheving Thorsteinson, sem áttu hefur sæti í nefndinni frá árinu 2021, skipuð formaður. Hlutverk áhættunefndar er m.a. að meta skilvirkni eftirlitskerfis með áhættu og meta fylgni við áhættustefnu stjórnar. Áhættunefnd fundaði þrisvar sinnum á árinu og fóru fundargerðir nefndarinnar og skýrsla um starfsemi ársins fyrir stjórn félagsins.

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 18 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, ásamt viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga.



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

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 2023, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023. 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 2023 með undirritun sinni.

Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 12. mars 2024

Í stjórn félagsins:

Haraldur Flosi Tryggvason Klein, formaður

Ellý Þorsteinsdóttir

Kjartan Magnússon

Magnús Davíð Norðdahl

Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Félagsbústaða hf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2023. 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 2023 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, 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 2023. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit 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 8 og skýringu 22.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. Fasteignamatid 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 yfirforum 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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

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.

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 faglegra 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 misvisandi 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 álitum okkar á félaginu.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

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 uppfylfum 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 heimili 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 2023 með skráarheitið „Ársreikningur Félagsbústaða 2023.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 álit 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 2023 með skráarheitið "Ársreikningur Félagsbústaða 2023.xhtml" hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu um sameiginlegt rafrænt skýrslusnið (ESEF reglur).

Við vorum skipaðir endurskoðendur í kjölfar útboðs á endurskoðunarþjónustu fyrst í júlí 2018 og aftur í maí 2023 og er þetta því sjötta samfellda reikningsárið þar sem við erum endurskoðendur félagsins.

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf
Reykjavík, 12. mars 2024

J. Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023



	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	4	5.962.346	5.288.629
Aðrar tekjur		496.885	450.169
		<u>6.459.231</u>	<u>5.738.798</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:	5		
Rekstur fasteigna		672.296	607.351
Viðhald og framkvæmdir		1.994.999	1.449.462
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		741.934	648.995
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	6	456.363	409.550
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		151.043	122.174
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	11	58.641	57.434
		<u>4.075.276</u>	<u>3.294.967</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.383.955	2.443.831
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	4.741.486	19.958.748
Afskrift eigna til eigin nota	9	(17.209)	(16.851)
Rekstrarhagnaður		7.108.231	22.385.728
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		20.599	27.199
Fjármagnsgjöld		(5.746.196)	(5.956.790)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(5.725.598)</u>	<u>(5.929.590)</u>
Hagnaður (tap) og heildarafkoma ársins		<u><u>1.382.633</u></u>	<u><u>16.456.137</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 13 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	2023	2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	157.178.393	148.712.525
Eignir til eigin nota	9	220.168	225.750
		<u>157.398.561</u>	<u>148.938.275</u>
Langtímakröfur		51.149	47.358
		<u>157.449.711</u>	<u>148.985.633</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur	11	124.708	156.504
Krafa á eiganda	19	0	27.705
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga	14	478.643	88.781
Aðrar skammtímakröfur		100.247	106.028
Handbært fé	12	429.241	5.627
		<u>1.132.838</u>	<u>384.645</u>
		Veltufjármunir	
		<u>158.582.549</u>	<u>149.370.278</u>
		Eignir samtals	
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		81.909.101	80.526.467
	Eigið fé 13	<u>85.149.367</u>	<u>83.766.734</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	14	10.420.016	8.795.542
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga	8, 16	87.319	88.061
Skuldir			
Langtímaskuldir	15	<u>60.443.924</u>	<u>54.546.679</u>
Skuld við lánastofnun		1.384	20.116
Skuldir vegna fasteignakaupa		259.299	238.154
Áfallnir vextir		133.691	124.573
Næsta árs afborganir langtímaskulda	15	1.565.081	1.376.971
Aðrar skammtímaskuldir	17	517.788	413.447
Skuld við eiganda	19	4.679	0
		<u>2.481.922</u>	<u>2.173.261</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>62.925.846</u>	<u>56.719.940</u>
		Skuldir samtals	
		<u>158.582.549</u>	<u>149.370.278</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
Veðsetningar	8		

Skýringar á blaðsíðum 13 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Eiginfjárfirlit 1. janúar til 31. desember 2023

	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
2023			
Eigið fé 1. janúar 2023	3.240.267	80.526.467	83.766.734
Heildarhagnaður tímabilsins		1.382.633	1.382.633
Eigið fé 31. desember 2023	<u>3.240.267</u>	<u>81.909.101</u>	<u>85.149.367</u>
2022			
Eigið fé 1. janúar 2022	3.240.267	64.070.330	67.310.597
Heildarhagnaður tímabilsins		16.456.137	16.456.137
Eigið fé 31. desember 2022	<u>3.240.267</u>	<u>80.526.467</u>	<u>83.766.734</u>

Skýringar á blaðsíðum 13 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



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 reikningskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 12.03.2024

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir 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 reikningskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningskilaaðferða 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 reikningskilaaðferðir hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 8 - mat fjárfestingareigna

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 reikningskilaaðferðir 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 96,7%.



Skýringar, frh.:

5. Rekstur og viðhald eignasafns

	2023	2022
Rekstur og viðhald eigna í útleigu greinist þannig:		
Rekstur fasteigna	671.405	605.260
Viðhald og framkvæmdir	1.992.625	1.443.421
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	737.432	645.743
Rekstur og viðhald eigna í útleigu samtals	<u>3.401.462</u>	<u>2.694.425</u>
Rekstur og viðhald eigna sem ekki mynduðu leigutekjur greinast þannig:		
Rekstur fasteigna	891	2.091
Viðhald og framkvæmdir	2.374	6.041
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	4.502	3.252
Rekstur og viðhald eigna sem ekki mynduðu leigutekjur samtals	<u>7.767</u>	<u>11.383</u>

6. Laun og launatengd gjöld

	2023	2022
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	367.703	330.226
Lífeyrissjóðsgjöld	47.087	42.679
Önnur launatengd gjöld	41.573	36.645
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>456.363</u>	<u>409.550</u>
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk	28	29
Stöðugildi í lok ársins	28	30
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:		
Laun stjórnar (5) *	13.479	7.582
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	26.665	23.822
Aðrir stjórnendur (3)	54.695	49.388
	<u>94.839</u>	<u>80.792</u>

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

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2023	2022
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	16.808	23.155
Virðisaukning búseturéttar	3.791	4.044
Fjármunatekjur samtals	<u>20.599</u>	<u>27.199</u>
Vaxtagjöld langtímaskulda	(1.403.635)	(1.214.875)
Eignfærðir vextir	68.930	73.771
Vaxtagjöld lóðaleiguskulda	(2.149)	(2.091)
Tekjufærsla (gjaldfærsla) vegna stofnframlaga	9.436	7.914
Afskrift affalla (yfirverðs) og lántökukostnaðar skuldabréfa	(6.140)	(5.503)
Verðbætur	(4.412.639)	(4.816.006)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(5.746.196)</u>	<u>(5.956.790)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(5.725.598)</u>	<u>(5.929.590)</u>

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu. Vaxtaútreikningur miðar við útvexti á veltureikning félagsins á hverjum tíma.



Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir

	2023	2022
Fjárfestingareignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð 1.1	52.821.834	49.229.054
Leiðréttingar	(262.399)	146.810
Viðbót á árinu *	4.012.216	3.568.674
Seldar eignir	(290.985)	(122.705)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	<u>56.280.666</u>	<u>52.821.834</u>
Matshækkun 1.1	95.890.691	74.579.269
Leiðréttingar	262.399	(146.810)
Seldar eignir	(330.357)	(173.729)
Matsbreyting ársins	5.074.994	21.631.962
Matshækkun 31.12	<u>100.897.727</u>	<u>95.890.691</u>
Bókfært verð 31.12	<u>157.178.393</u>	<u>148.712.525</u>
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	2023	2022
Keyptar eignir á árinu	2.786.184	2.748.367
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	1.157.123	730.021
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	68.930	74.125
Lóðarleigusamningar	(21)	16.162
	<u>4.012.216</u>	<u>3.568.674</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

* Viðbót á árinu innifelur auk fjárfestinga, lóðaleigusamninga að fjárhæð -21 þús. kr. sem hreyfa ekki fé.

	2023	2022
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	5.074.994	21.631.962
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	120.358	(51.040)
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(453.867)	(1.622.174)
	<u>4.741.486</u>	<u>19.958.748</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. Hið nýreiknaða mat tekur gildi í árslok. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Fasteignamatið er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2023. Frá febrúar til ársloka 2023 hefur vísitalan hækkað um 3,74%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs. Fasteignamatið 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 fjárfestingareigna og skuldbindinga í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 27.928 m.kr. í árslok 2023 (2022: 23.565 m.kr.).

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2023 nam 152.469 m.kr. (2022: 131.589 m.kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 103.054 m.kr. (2022: 91.075 m.kr.).



Skýringar, frh.:

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1	216.100	59.673	275.773
Viðbót á árinu	0	14.150	14.150
Selt á árinu	0	(9.430)	(9.430)
Kostnaðarverð 31.12	216.100	64.394	280.494
Afskrifað 1.1	22.873	27.150	50.024
Afskrifað á árinu	7.488	9.721	17.209
Fært út vegna selt á árinu	0	(6.907)	(6.907)
Afskrifað 31.12	30.361	29.964	60.326
Bókfært verð 31.12.2022	193.227	32.523	225.750
Bókfært verð 31.12.2023	185.739	34.429	220.168

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 95,0 m.kr. í árslok (2022: 94,4 m.kr.) Brunabótamat eignarninnar nam á sama tíma 192,7 m.kr. (2022: 177,7 m.kr.).

10. 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. Lögskráður eigendur íbúðanna eru ýmist Búmenn hsf. eða Búseti hsf. Við sölu á búseturétti fá Félagsbústaðir hf. endurgreitt upphaflegt framlag ásamt verðbótum.

11. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinist þannig:	2023	2022
Viðskiptakröfur vegna leigu	226.155	234.387
Viðskiptakröfur vegna fasteignaviðskipta	35.554	61.118
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(137.000)	(139.000)
Viðskiptakröfur í árslok	124.708	156.504
Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:	2023	2022
Niðurfærsla í ársbyrjun	139.000	121.000
Tapaðar kröfur á árinu	(60.641)	(39.434)
Framlag í afskriftareikning á árinu	58.641	57.434
Niðurfærsla í árslok	137.000	139.000

12. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.



Skýringar, frh.:

13. 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.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2023. 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.

14. Skuldbindingar

Skuldbindingar félagsins greinast þannig:

	2023	2022
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	9.929.111	8.388.921
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	490.905	406.621
	<u>10.420.016</u>	<u>8.795.542</u>

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 skulu 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, 478.643 m.kr. (2022: 88.781 m.kr.) eru færðar sem krafa á ríkið.

15. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2023	2022
Verðtryggð skuldabréf:		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,30%	20.948.903	19.876.227
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.815.761	10.433.283
FEL 04 1, vextir 4,00%	386.145	409.321
FB100366, vextir 2,79%	2.397.470	2.249.062
FB100366u, vextir 2,85%	313.100	293.716
FB100366 SB, vextir 1,70%	22.704.988	21.351.707
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	755.295	792.119
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 3,75%	3.513.339	0
	<u>61.835.001</u>	<u>55.405.435</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 10,90%	0	353.952
Óafskrifað yfirverð	174.005	164.264
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	62.009.006	55.923.650
Næsta árs afborganir	(1.565.081)	(1.376.971)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>60.443.924</u>	<u>54.546.679</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2023.



Skýringar, frh.:

15. Langtímaskuldir, frh.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðvum 27.928 m.kr. (2022: 23.565 m.kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 33.521 m.kr. (2022: 31.785 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Yfirverð og eignfærður lántökukostnaður að fjárhæð 174,0 m.kr. (2022: 164,3 m.kr.) er færður til hækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	2023	2022
Árið 2024 / 2023	1.565.081	1.376.971
Árið 2025 / 2024	1.595.459	1.402.899
Árið 2026 / 2025	1.626.666	1.429.542
Árið 2027 / 2026	1.658.725	1.456.926
Árið 2028 / 2027	4.855.768	1.485.072
Síðar	50.533.302	48.607.977
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	61.835.001	55.759.387

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:	2023	2022
Hreyfingar með greiðsluáhrif		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	55.923.650	52.459.508
Tekin ný langtímalán	3.502.280	0
Uppgreiðsla langtímalána	(387.640)	(45.625)
Afborganir	(1.438.653)	(1.303.611)
Ný skammtímalán og afborganir af skammtímalánum	(18.731)	19.810
	57.580.906	51.130.083
Hreyfingar án greiðsluáhrifa		
Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	4.428.100	4.793.567
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	62.009.006	55.923.650

16. Leigusamningar

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

Leigugæignir og leiguskuldir greinast þannig:	2023	2022
Leigugæignir		
Staða 1.1.	92.267	76.106
Viðbætur	(21)	16.162
Staða 31.12.	92.246	92.267
Leiguskuldir		
Staða 1.1.	90.908	75.450
Viðbætur	(21)	16.162
Afborganir leiguskulda	(721)	(704)
Leiguskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	90.166	90.908
Næsta árs afborganir leiguskulda	(2.846)	(2.846)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga 31.12.2023	87.319	88.061
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	2023	2022
Vaxtagjöld af leiguskuldum	2.149	2.091
Fjárhæðir í sjóðstreymi	2023	2022
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	2.149	2.091



Skýringar, frh.:

17. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2023	2022
Skammtímaskuldir vegna launa	55.285	46.981
Fyrirfram innheimtar tekjur	224.054	183.139
Leigutrygging	2.500	2.500
Skammtímaskuldir vegna birgjareikninga	233.102	177.981
Næsta árs afborgun lóðaleiguskuldbindinga	2.846	2.846
Aðrar skammtímaskuldir samtals	517.788	413.447

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- mótaðilaáhætta
- lausafjáraáhætta
- 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 og 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 endurspeglar breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins.

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 lánshæfismat. 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 undanfönum 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 fjárhagslegrar stöðu.



Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Mótaðilaáhætta, frh.

Félagið reiknar 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 2023	2022
Langtímakröfur	10	51.149	47.358
Viðskiptakröfur		124.708	156.504
Aðrar skammtímakröfur		100.247	106.028
Krafa á eiganda	19	0	27.705
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		478.643	88.781
Handbært fé		429.241	5.627
Samtals		<u>1.183.988</u>	<u>432.004</u>

Virðisrýmun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2023	Niðurfærsla 2023	Nafnverð kröfu 2022	Niðurfærsla 2022
Gjaldfallið innan síðasta árs	142.129	71.282	162.365	81.280
Gjaldfallið 1 - 2 ár	39.761	29.821	31.166	23.375
Gjaldfallið 3 ár og eldra	35.897	35.897	34.346	34.346
	<u>217.788</u>	<u>137.000</u>	<u>227.877</u>	<u>139.000</u>

Stjórnendur meta ekki tapsáhættu í öðrum skammtímakröfum.

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta 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 lausafjáraáhættu 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 í lok árs.



Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Lausafjárahætta, frh.

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

31. desember 2023

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	62.009.006	86.169.808	2.949.394	2.955.408	11.984.908	68.280.098
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	783.150	783.150	783.150	0	0	0
	<u>62.792.156</u>	<u>86.952.958</u>	<u>3.732.544</u>	<u>2.955.408</u>	<u>11.984.908</u>	<u>68.280.098</u>

31. desember 2022

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	55.923.650	79.223.058	2.609.691	2.602.909	7.764.148	66.246.310
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	671.717	671.717	671.717	0	0	0
	<u>56.595.367</u>	<u>79.894.775</u>	<u>3.281.407</u>	<u>2.602.909</u>	<u>7.764.148</u>	<u>66.246.310</u>

Félagið er með lóðaleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðaleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Vænt lóðaleiga á árinu 2023 er 2,8 m.kr.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er áhættan á tapi vegna breytinga í gengi vaxta, verðbólgu eða vaxtaálagi. Markaðsáhættu er jafnan skipt í undirflokkar 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.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta 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 tilfalli fastra vaxta á skuldir er markaðsáhættan 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	
	2023	2022
Verðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	3.513.339	0
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	0	353.952
	<u>3.513.339</u>	<u>353.952</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstímabilinu um 100 punkta hefði breytt afkomu um 35,1 m.kr. (2022: 3,5 m.kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með fasta verðtryggða vexti.



Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Markaðsáhætta, frh.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta 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 62.009 m.kr. (2022: 55.924 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 620 m.kr. (2022: 560 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:

Fjáreignir greinast þannig:

Langtímakröfur	51.149	51.149
Skammtímakröfur	703.597	703.597
Handbært fé	429.241	429.241

Bókfært verð

2023

Gangvirði

2023

1.183.988 1.183.988

Fjárskuldir greinast þannig:

Vaxtaberandi skuldir	62.009.006	63.784.883
Aðrar skammtímaskuldir	916.840	916.840

62.925.846 64.701.723

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 fjármálasviðs.

Fylgst er grannt með öllum rekstraráhættum í fyrirtækinu og þær mældar með reglubundnum hætti. Langtímamarkmið er að halda tapi vegna rekstraráhættu í lágmarki. Öll svið bera megin ábyrgð á stýringu rekstraráhættu eigin sviða. Fjármálasvið 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.



Skýringar, frh.:

19. 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

	2023	2022
Tekjur frá tengdum aðilum greinast þannig:		
Tekjur frá eiganda	796.143	663.428
Tekjur frá systurfélögum	0	0
	<u>796.143</u>	<u>663.428</u>
Vörur og þjónusta keypt af tengdum aðilum greinast þannig:		
Vörur og þjónusta keypt af eiganda	755.074	361.936
Vörur og þjónusta keypt af systurfélögum	327.530	309.189
	<u>1.082.604</u>	<u>671.125</u>
Viðskiptastaða við tengda aðila greinist þannig:		
Viðskiptastaða gagnvart eiganda	(4.679)	27.705
Viðskiptastaða gagnvart systurfélögum	(10.730)	(697)
	<u>(15.409)</u>	<u>27.008</u>

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

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

20. Þóknun endurskoðenda

	2023	2022
Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:		
Vegna endurskoðunar og könnunar	6.343	5.076
Önnur þjónusta	958	533
	<u>7.301</u>	<u>5.609</u>

21. Önnur mál

Í júní 2022 úrskurðaði Kæruneftnd húsamála að húsaleigulög heimili að húsnæðisbætur renni beint til Félagsbústaða en óheimilt sé að sérstakur húsnæðisstuðningur sé greiddur beint til leigusala. Byggist niðurstaðan á 1. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 en þar segir að óheimilt sé að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lögin mæli fyrir um og 4. mgr. 3. gr. um að leigusali sem er lögaðili og ekki rekinn í hagnaðarskyni sé heimilt að gera það að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur séu greiddar beint til leigusala. Í lögnum er ekki fjallað um sérstakan húsnæðisstuðning með sama hætti. Héraðsdómur hafnaði í mars sl. kröfu Félagsbústaða um ógildingu á úrskurði kæruneftndarinnar. Málinu var ekki áfrýjað og velferðarsviði Reykjavíkurborgar kynnt niðurstaðan og að Félagsbústaðir muni taka við sérstökum húsnæðisstuðningi þar til velferðarsvið hefur gert ráðstafanir til að greiða stuðninginn beint til leigjenda. Mögulega kunna þær breytingar að hafa áhrif á skil á leigugreiðslum. Sérstakur húsnæðisstuðningur nemur um 10% af árlegum leigutekjum Félagsbústaða.

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 428 m.kr. en um 224 m.kr. standa eftir óuppgerðar 31.12.2023. Stefnt er að því að íbúðirnar verði afhentar undir lok árs 2024. Gert er ráð fyrir að eftirstöðvar samnings verði gerður upp á árunum 2024 og 2025.



Skýringar, frh.:

22. 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. Hinsvegar, 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 ríkisins við mat eigna. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 8.

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 uppgjörssdegi og breytt ef við á.



Skýringar, frh.:

22. 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) *Hlutafé*

Hlutafé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár 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 einfaldaðri 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 matt sitt á væntu tapi á sögulegum upplýsingum, ytri þáttum og væntingum til framtíðarhorfa.

Félagið metur hættu á virðisrýrnun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta á virðisrýrnun allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær kröfur sem ekki hafa orðið fyrir virðisrýrnun eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisrýrnun hafi orðið. Öll virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning og niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Vextir á virðisrýrðum eignum eru áfram færðir í reikninginn. Ef atburður sem átt hefur stað eftir að virðisrýrnun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýrnun lækki, þá er lækkunin á virðisrýrnun færð í rekstrarreikning.

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 frádregnum leiguilvilnunum sem samstæðan hefur fengið.



Skýringar, frh.:

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. *Leigusamningar, frh.*

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 8 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 fjárfestingaeygnum 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 innlestur hagnaður / tap af fjárfestingaeygnum.

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.

k. *Starfspáttayfirlit*

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit. Félagið skilgreinir reksturinn sinn sem einn starfspátt.

l. *Nýir reikningsskilastaðlar og túlkunar á þeim sem félagið hefur ekki ennþá innleitt*

Alþjóðareikningsskilaráðið hefur gefið út nýja alþjóðlega reikningsskilastaðla og gert breytingar á stöðlum sem ekki hafa enn tekið gildi. Félagið hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrr en heimilt var við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil félagsins.



Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn Félagsbústaða leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórn og 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. 3/2016, 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 starfsemi og eru aðgengilegar á vefsíðu þess.

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 skv. ákvæðum í eigendastefnu. Þá birtir félagið ekki tiltekna upplýsingar á heimasíðu í tengslum við hluthafafundi. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthafa félagsins í samræmi við lög og samþykktir.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að annast um að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfsemi 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, fundarsköp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Á árinu 2023 voru haldnir 12 stjórnarfundir, aukaaðalfundur var haldinn í febrúar vegna breytinga á samþykktum og skipan stjórnar og aðalfundur fór fram 25. maí 2023. Áhættunefnd sem skipuð er af stjórn hélt 3 fundi á árinu.

Á aukaaðalfundi Félagsbústaða í febrúar var skipan stjórnar samþykkt og staðfest. Stjórnina skipa; Haraldur Flosi Tryggvason formaður, Ellý Alda Þorsteinsdóttir varaformaður, Kjartan Magnússon, Magnús Davíð Norðdahl og Ragnheiður Björk Halldórsdóttir. Varastjórn skipa Helgi Áss Grétarsson, Rannveig Ernudóttir, Steinunn Bergmann, Kolbrún Garðarsdóttir og Arent Orri Jónsson.

* Haraldur Flosi Tryggvason, er fæddur árið 1966, stjórnarformaður, tók sæti í stjórn félagsins þann 25. mars 2015. Hann er lögmaður og starfar hjá LBM Mandat slf. Hann hefur áður fengist við rekstur, stjórnun og kennslu. Hann er óháður stjórnarmaður.

* Ellý Alda Þorsteinsdóttir er fædd 1961 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hún lauk starfsréttindanámi í félagsráðgjöf frá Háskóla Íslands og meistaranámi í stjórnun frá Háskólanum í Kent árið 1991. Hún hefur starfað að málefnum félagsþjónustu hjá Reykjavíkurborg og á skrifstofu sviðsstjóra á velferðarsviði sem skrifstofustjóri. Hún er óháður stjórnarmaður.

* Kjartan Magnússon er fæddur 1967 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hann las sagnfræði við Háskóla Íslands. Kjartan starfaði sem blaðamaður á Morgunblaðinu frá 1991-1999 og sinnti þar lengst af fréttum um viðskipti og atvinnulíf. Kjartan er kjörinn borgarfulltrúi og þannig háður stjórnarmaður.

* Magnús Davíð Norðdahl er fæddur 1982 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Magnús lauk embættisprófi í lögfræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2014. Sama ár fékk Magnús lögmannsréttindi og stofnaði eigin lögmannsstofu. Áður starfaði hann hjá Bandalagi starfsmanna ríkis og bæja, Logos lögmannsstofu og Vátryggingafélagi Íslands. Þá er Magnús með B.A. gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands. Magnús er kjörinn borgarfulltrúi og þannig háður stjórnarmaður.

* Ragnheiður Björk Halldórsdóttir er fædd 1991 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hún er með masterspróf frá Háskólanum í München í nýsköpun, verkfræði og stjórnun. Hún hefur m.a. starfað sem verkefnastjóri hjá Landsvirkjun, sérfræðingur hjá BMW Group og Daimler AG og ráðgjafi hjá McKinsey&Company. Hún er sjálfstætt starfandi ráðgjafi. Hún er óháður stjórnarmaður.

Stjórnarmenn gegna ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.



Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Endurskoðunarnefnd fyrir samstæðu Reykjavíkurborgar er jafnframt endurskoðunarnefnd Félagsbústaða hf. Hana skipa Lárus Finnbogason, formaður, Einar Sveinn Hálfánarson, Sigrún Guðmundsdóttir og Sunna Jóhannsdóttir. Varamenn eru Danielle Pamela Neben, Páll Grétar Steingrímsson og Ólafur Kristinsson. Endurskoðunarnefnd er undirnefnd stjórnar Félagsbústaða hf. og starfar í umboði hennar. Markmið með skipan endurskoðunarnefndar er að bæta starfshætti í málum er snúa að fjárhagslegu eftirliti. Fjallað er um verkefni endurskoðunarnefnda í IX. kafla A í lögum um ársreikninga.

Endurskoðunarnefnd Félagsbústaða hf. fylgist með stjórnháttum, virkni áhættustýringar og innra eftirliti með því að yfirfara og afgreiða innri endurskoðunaráætlun en það er stór hluti af verkefnum innri endurskoðunar að hafa eftirlit með og kanna virkni áhættustýringar og virkni innra eftirlits. Nefndin fer yfir og fær kynningu á endurskoðunaráætlun ytri endurskoðenda en við gerð áætlunarinnar er lagt mat á áhættu- og óvissupætti í starfsemi félagsins. Hluti af verkefnum ytri endurskoðenda er að leggja mat á innra eftirlit sem tengist reikningsskilagerð félagsins.

Endurskoðunarnefnd fylgist með framgangi endurskoðunarinnar, fer yfir niðurstöður ytri endurskoðenda og gerir stjórn Félagsbústaða grein fyrir umsögn sinni um ársreikning. Nefndin tekur til umfjöllunar skýrslur innri og ytri endurskoðanda og fylgir nefndin sérstaklega eftir ábendingum þeirra sem varða innra eftirlit.

Endurskoðunarnefnd heldur að jafnaði 3-4 fundi á ári er varða málefni Félagsbústaða hf.

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún hefur gegnt starfinu frá 15. október 2018. Sigrún er með meistaragráðu í sálfræði og diploma í markþjálfun leiðtoga. Hún var bæjarstjóri í Sandgerði í tvö kjörtímabil frá 2010 til 2018 og framkvæmdastjóri Rauða kross Íslands frá 1993 til 2005.

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 eftirlit og áhættustýringu er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi tilgang og skyldur félagsins, afkomu, áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og hlítu við lög og reglur. 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, sviðstjóri fjármálasviðs Félagsbústaða.



Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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 júní 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 og málefni sem snerta leigjendur félagsins. Þá er árlega haldinn fundur með fjármála- og áhættustýringarsviði Reykjavíkurborgar þar sem rekstraráætlun félagsins til fimm ára er lögð fram og rædd. Stjórn félagsins afgreiðir fimm ára áætlun til samþykktar í borgarráði. 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

Félagsbústaðir eru eining tengd almannahagsmunum samkvæmt skilgreiningu 9. tölul. 2. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga og ber því að standa skil á ófjárhagslegri upplýsingagjöf, sbr. 66. gr. d. sömu laga.

Félagsbústaðir eru einn stærsti eigandi íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Það leggur aukna ábyrgð á félagið að leggja sitt af mörkum í baráttunni við loftslagsbreytingar og aukna umhverfisvernd. Á árinu 2023 hófst vinna við endurmat á sjálfbærni- og umhverfisstefnu félagsins. Áhættustefna félagsins var samþykkt árið 2021.

Viðskiptalíkan Félagsbústaða

Tilgangur Félagsbústaða er að tryggja framboð af félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík. Íbúðirnar eru ætlaðar einstaklingum og fjölskyldum sem falla undir tiltekin viðmið um eignir og tekjur auk þess sem tekið er mið af félagslegum aðstæðum. Þá er hluti íbúða sérstaklega ætlaður fólki með fötlun og öldruðum. Í samþykktum og eigendastefnu er kveðið á um að félagið sé ekki rekið í hagnaðarskyni en þó skal reksturinn vera fjárhagslega sjálfbær ásamt því að leiguverð og gæði skuli standast samanburð við íbúðir á almennum markaði. Stjórn félagsins ákvarðar stærð, samsetningu og þróun eignasafnsins í samræmi við þarfagreiningu velferðarsviðs, eftirspurnar og stefnu Reykjavíkurborgar hverju sinni.

Stefna Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða er að 5% íbúðarhúsnæðis í borginni sé félagslegt leiguhúsnæði. Í lok árs 2023 var hlutfallið 5,3% eða tæplega 3.100 íbúðir. Á tímabilinu 2010 til 2023 fjölgaði félagslegum leiguíbúðum um 1.069 eða um rúm 33%, þar af hefur íbúðum fjölgað um 726 síðastliðin sjö ár. Samþykktir félagsins og eigendastefna kveða á um að framkvæmdir skuli fjármagnaðar með eigin fé, stofnframlögum Reykjavíkurborgar og ríkis, lántökum og hækkun leiguverðs. Jafnframt eigi áætlaður líftími eigna ávallt að vera lengri en líftími skulda og eigið fé meira en 35% af heildareignum.

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 með hliðsjón af reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði. Nýjar úthlutanir voru 311 árið 2023 og 137 einstaklingar eða fjölskyldur fengu flutning milli íbúða.

Þegar úthlutun sem er stjórnvaldsákvörðun hefur farið fram taka Félagsbústaðir við hefðbundnu hlutverki leigusala. Lögð er áhersla á að leiguverð sé viðráðanlegt fyrir leigjendur félagsins og að leiguverð sé sem jafnast með tilliti til gæða og staðsetningu íbúða í hverfum borgarinnar. Leiguverðsgrunnurinn tekur mið af fasteignamati og stuðlum stærðar og staðsetningar. Á árinu 2023 var leiguverðsgrunnurinn uppfærður miðað við fasteignamat 2024 og stuðlum fjölgað til að auka jöfnuð leiguverðs. Ekki var um aukningu á heildarleigutekjum til félagsins heldur innbyrðis jöfnun leiguverðs.

Leigutekjur nema 92% af tekjum Félagsbústaða og aðrar tekjur eru hússjóðsgjöld sem félagið greiðir og endurkrefur leigjendur um.

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 er 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

Félagið hefur skilgreint megináhættur umhverfispáttá, félagslegra þátta og stjórnarháttá. Megin umhverfisáhættuþættir eru loftslagsbreytingar, umhverfisáhrif innan virðiskeðjunnar, loftgæði innanhúss og ágangur á náttúruauðlindir. Græn skref Félagsbústaða snúa að vistvænum aðgerðum og minni kolefnislosun.

Á árinu 2023 hófust framkvæmdir við byggingu fjölbýlishúss fyrir einstaklinga með fötlun. Við hönnun hússins var unnið út frá metnaðarfullum umhverfismarkmiðum. Hönnunarforsendur gera ráð fyrir að allt húsið verði með allt að 40% minna kolefnisspor en viðmiðunarhús. Byggingin er lífsferils- og líftímakostnaðargreind. Verkefnið hefur vakið áhuga og athygli fyrir ýmis nýmæli hérlendis vegna endurnotkunar byggingarefna og óvenjulegra leiða að markmiðum um sjálfbærni.

Öll byggingarefni sem keyptu eru til standsetninga og almenns viðhalds eru Svansvottuð.

Samningar um þrif í fjölbýlishúsum í eigu félagsins kveða á um notkun umhverfsvottaðra efna.

Megináhætta:

- Áhrif loftlagsbreytinga á eignir
- Umhverfisáhrif í virðiskeðjunni
- Loftgæði innanhúss
- Ágangur á náttúruauðlindir

Lykilmælikvarðar:

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

Árangur:

- Landrask nýbygginga lágmarkað með byggingum á þéttingarreitum.
Lokið við byggingu húss á þéttingarreit á árinu 2023.
- Nýbygging 8 íbúða húss miðar að 40% minna kolefnisspori en viðmiðunarhús.
Byggingin er lífsferils- og líftímakostnaðargreind.
- Innkaup byggingarefna, gólfefna, málningar og fl. efna sem notuð eru til viðhalds eru umhverfsvottuð.
- Ábendingar og áhyggjur leigjenda vegna loftgæða eru settar í forgang og unnar markvisst.
- Ákvæði í samningum við um ræstingar er kveðið á um notkun umhverfsvottaðra efna.
- Sorpgeymslur gerðar aðgengilegri fyrir flokkun sorps og fræðsla meðal íbúa,
einkum í fjölbýlishúsum félagsins.

Markmið:

- Minnka losun gróðurhúsalofttegunda um 40% árið 2030 miðað við árið 2017 og skilgreina aðgerðir til að ná því markmiði.
- Notkun umhverfsvottaðra byggingarefna í viðhaldi og framkvæmdum.
- Hönnun nýrra húsa taki mið af markmiðum um minnkun gróðurhúsaáhrifa.
- Byggja hús sem er lífferilsgreint og líftímakostnaðargreint
- Samningar við birgja kveði á um umhverfsvottuð og umhverfsvænt efnisval.
- Vinna að góðum loftgæðum í nýbyggingum og við viðhald eldri bygginga.



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Félagslegir þættir

Félagsbústaðir setja markmið sín út frá megináhættum er varða sjálfbærni félagsins. Áhættur félagslegra þátta eru félagsleg áhrif í virðiskeðjunni, einsleitur mannauður og stöðnun í hæfni og framþróun starfsfólks, heilsa og öryggi starfsfólks og verktaka, samskipti við leigjendur og nærsamfélagið. Árlega eru haldnir samráðsfundir með leigjendum í fjölbylishúsum félagsins, gerðar eru þjónustukannanir, áætlunum um þjálfun og endurmenntun starfsfólks er fylgt, gerðir eru samningar við verktaka m.a. með ákvæðum um keðjuábyrgð og fl.

Megináhætta:

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

Lykilmælikvarðar:

- Fjöldi vinnuslysa starfsfólks á árinu.
- Fjöldi veikinda starfsfólks á árinu.
- Fjöldi kvartana frá nærsamfélaginu og leigjendum.

Árangur:

- Samtal við leigjendur á árlegum húsfundum og tilfallandi fundum.
- Aðgengi leigjenda að starfsfólki er opið og einfalt.
- Markvisst ferli vegna fjarvista og veikinda.
- Skýrt og skilvirkt ferli við ráðningar og móttöku nýs starfsfólks.
- Samningur um þjónustu á sviði vinnuverndar.
- Hluti starfsfólks hefur hlotið D vottun í verkefnastjórnun í kjölfar ársnáms.
- Starfsfólk viðhaldssviðs efldu þekkingu sína með sérhæfðu háskólanámi með vinnu.

Markmið:

- Stuðla að traustum og farsælum samskiptum við leigjendur.
- Fastmótað ferli við ráðningu og móttöku nýs starfsfólks.
- Viðhalda jafnlaunavottun.
- Tímasett fræðsluáætlun meðal starfsfólks.
- Stuðla að vinnuvernd og öryggi starfsfólks.
- Reglubundnar þjónustukannanir meðal leigjenda til að öðlast innsýn í upplifun leigjenda af þjónustu, líðan og húsnæði.



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Stjórnarhættir

Megináhættur stjórnarháttar eru yfirsýn stjórnar og stjórnenda, samskipti við hagaðila og viðskiptasiðferði. Á árinu tók ný eigandastefna gildi fyrir Félagsbústaði sem fylgja töluverðar breytingar m.a. var fjölgað í stjórn félagsins, kveðið skýrara á um samskipti og boðleiðir. Gerðar hafa verið siðareglur sem snúa að innkaupum og þjónustu. Áhættunefnd sem starfar í umboði stjórnar fundar reglulega, yfirfer áhættuþætti og leggur mat á ásættanleg mörk áhættu. Áhættur eru greindar í þrjá meginflokkar: kjarnaáhættu, fjárhagslega áhættu og rekstraráhættu.

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:

- Sjálfsmat stjórnar framkvæmt með aðstoð utanaðkomandi ráðgjafa árlega
- Skipan stjórnar tekur mið af fjölbreyttri þekkingu og reynslu stjórnarfólks. Áhættunefnd vann að endurskoðun og endurmati á áhættumatsþáttum og áhættustefnu. Skilaði álitni til stjórnar á tilteknum áhættum í starfseminni.
- Reglubundnir fundir haldnir með borgarstjóra, fjármála- og áhættustýringarsviði og velferðarsviði.
- Starfsreglur stjórnar yfirfarnar reglulega, starfslýsingar yfirfarnar reglulega og samtöl við starfsfólk fara fram árlega.
- Markmið og áherslur til 5 ára sett fram á aðgengilegan hátt í sóknaráætlun 2024-2028.
- Áhættumat á tölvukerfum skipulagt og gerð tímaáætlun.
- Unnið að undirbúningi að endurskoðun sjálfbærnistefnu á árinu.
- Innkaupastefna og samningar taka til keðjuábyrgðar, heilinda, siðareglna og fleiri þátta.

Markmið:

- Starfshættir stjórnar séu gagnsærir og fylgi góðum stjórnarháttum
- Eigandastefna félagsins endurspeglar í starfseminni.
- Rekstur félagsins sé fjárhagslega sjálfbær og þannig að rekstrartekjur hvers árs standi undir rekstrargjöldum, vaxtagjöldum og afborgunum langtímalána sem falla til á hverju ári.
- Áhættunefnd greini og meti áhættur í starfseminni og móti áhættustefnu.
- Samskipti og upplýsingar milli félagsins, eigandans og velferðarsviðs séu skilvirk og skipulögð.
- Hlutverk og ábyrgð stjórnarfólks, stjórnenda og starfsfólks séu skilgreind og skýr.
- Sóknaráætlun félagsins sé skýr og raunhæf.
- Öryggi tölvukerfa sé tryggt.
- Sjálfbærnistefnan sé virk og unnið samkvæmt áherslum og markmiðum hennar.
- Innkaupareglur og samningar við byrgja kveði á um gagnsæi og gott viðskiptasiðferði.



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Flokkunarreglugerð Evrópusambandsins

Á árinu var reglugerð (ESB) 2020/852 um ramma fyrir sjálfbærar fjárfestingar innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Félagsbústöðum, sem eining tengd almannahagsmunum, ber nú einnig skylda samkvæmt gr. 66.d. ársreikningalaga nr. 3/2006 að upplýsa samkvæmt kröfum fyrrnefndar reglugerðar. Reglugerð þessi er einnig þekkt sem flokkunarreglugerðin (e. EU Taxonomy). Lögin gilda frá 1. júní 2023.

Samkvæmt 3.gr. flokkunarreglugerðarinnar skal atvinnustarfsemi sem telst vera umhverfislega sjálfbær stuðla verulega að einu eða fleiri af þeim umhverfismarkmiðum sem sett hafa verið fram en á sama tíma skaða ekki verulega önnur umhverfismarkmið. Þá skal starfsemin einnig vera stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir og hlíta tæknilegum matsviðmiðum.

Stærsti hluti atvinnustarfsemi Félagsbústaða sem flokkunarkerfið nær yfir (e. eligible) er kaup og eignarhald á byggingum. Tæknileg viðmið atvinnustarfseminnar má finna í 7.7 kafla I. og II. viðauka við framselda reglugerð (ESB) 2021/2139. Tæknileg matsviðmið reglugerðarinnar um atvinnustarfsemi (7.7 Kaup og eignarhald á byggingum byggðar fyrir 31. desember 2020) sem telst stuðla verulega að mótvægi við loftlagsbreytingar snúa fyrst og fremst að orkunýtingu eigna félagsins og flokki orkunýtingarvottorða. Slík orkunýtingarvottorð, sem fjallað er um í tilskipun 2010/31/ESB, eru ekki fyrir hendi á Íslandi og því ómögulegt fyrir félagið að segja þann hluta rekstursins falla að flokkunarreglugerðinni að svo stöddu.

Lágmarksviðmiðin

Líkt og komið var inn á hér að ofan skal, samkvæmt 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar, atvinnustarfsemi vera stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir. Ráðstafanir þessar eru byggðar á viðmiðunarreglum Efnahags- og framfarastofnunarinnar (OECD) um fjölþjóðleg fyrirtæki og leiðbeinandi reglum Sameinuðu þjóðanna um mannréttindi og viðskipti. Viðfangsefni þessara viðmiða má flokka niður í: mannréttindi, spillingu og mútupægni, skattamál og samkeppismál. Félagið eða stjórnendur þess hafa ekki gerst brotlegt við löggjöf og reglur á fyrrnefndum sviðum. Aðrar kröfur reglugerðarinnar sem snúa að lágmarksverndarráðstöfunum eru til skoðunar hjá félaginu en þær stefnur sem félagið hefur sett sér eru aðgengilegar á heimasíðu þess: <https://felagsbustadir.is/um-starfsemina/stefnur/>

Mannréttindi

Félagið hefur sett sér jafnréttisstefnu en Jafnréttisstefna Félagsbústaða er unnin í samræmi við íslensk lög nr. 150/2020 um jafnan rétt og stöðu kynjanna. Persónuverndarstefna félagsins var samþykkt af stjórn félagsins árið 2020. Öflug persónuvernd er Félagsbústöðum kappsmál og leggjum við mikla áherslu á að virða réttindi einstaklinga og að öll meðferð persónuupplýsinga sé ávallt í samræmi við lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90/2018.

Spilling og mútupægni

Siða- og samskiptareglur Félagsbústaða voru samþykktar af stjórn félagsins árið 2019. Siðareglur félagsins gilda um alla starfsemi, starfsfólk og stjórnendur og gilda um samskipti starfsfólks innbyrðis jafnt sem samskipti við viðskiptavini og samstarfsaðila. Samkvæmt umræddum reglum skal starfsfólk upplýsa um spillingu, ólögmæta eða ótilhlýðilega háttsemi, sem það kann að verða vart við í störfum sínum.

Lykilangursmælikvarðar fyrir fyrirtæki sem ekki er á fjármálamarkaði

Fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði skulu birta upplýsingarnar tengdar flokkunarreglugerðinni líkt og tilgreint er í I. viðauka við framselda reglugerð (ESB) 2021/2178. Upplýsingarnar skulu vera settar fram samkvæmt II. viðauka við sömu reglugerð. Fyrirtækjum ber skylda að birta lykilangursmælikvarða sem byggja á veltu fyrirtækis á árinu, fjárfestingagjöldum og rekstrargjöldum.



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Velta

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)						
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks verndarráðstafanir (17)
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100,00%												
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																
Kaup og eignarhald á byggingum		7.7.	6.459.230.735	100,00%												
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)			6.459.230.735	100,00%												
Alls (A.1 + A.2)			6.459.230.735	100,00%												
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)			-	0,00%												



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Fjárfestingargjöld

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingargjöld alls (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)						
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks vendarráðstafanir (17)
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100,00%												
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																
Fjárfestingargjöld starfssemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																
Kaup og eignarhald á byggingum		7.7.	3.270.537.370	99,65%												
Flutningar með mótórhjólum, fólksbifreiðum og léttum atvinnuökutækjum			11.627.608	0,35%												
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær			3.282.164.978	100,00%												
Alls (A.1 + A.2)																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%													
Alls (A +B)		3.282.164.978	100,00%													



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Rekstrargjöld

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Rekstrargjöld alls (3)	Hlutfall rekstrargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)						
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks vendarráðstafanir (17)
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100,00%												
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																
Rekstrargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																
Kaup og eignarhald á byggingum		7.7.	1.994.998.653	99,71 %												
Flutningar með mótórhjólum, fólksbifreiðum og léttum atvinnuökutækjum			5.729.936	0,29%												
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (st)			2.000.728.589	100,00%												
Alls (A.1 + A.2)																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%													
Alls (A +B)		2.000.728.589	100,00%													