



FÉLAGSBÚSTAÐIR

Ársskýrsla 2024



Félagsbústaðir – Ársskýrsla 2024

© 2025 Félagsbústaðir

Félagsbústaðir hf.

Þönglabakka 4,

109 Reykjavík,

kt. 510497-2799

Ábyrgðarmaður: Sigrún Árnadóttir

Umbrot og hönnun: G10 ehf | gunnar@g10.is



Efnisyfirlit:

Um ársskýrsluna	5
Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	5
Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða	5
Rekstrarhæfi og sjálfbærni viðmið	6
Sjálfbærniyfirlit Félagsbústaða	7
1. Inngangur og almennar upplýsingar - ESRs 1 og ESRs 2	7
1.1. Umfang skýrslugerðar	7
1.2. Almenn um stjórnarhætti félagsins	7
1.2.1. Stjórnskipulag	7
1.2.2. Áhættustýring og innra eftirlit í félaginu	9
1.3. Starfsemi og viðskiptalíkan	10
1.4. Hagaðilar Félagsbústaða	11
1.5. Tvíþátta mikilvægisgreining (e. double materiality assessment)	12
1.6 Félagsleg skuldabréf	13
2. Umhverfisþættir	14
2.1 Loftslagsbreytingar (E1)	14
2.1.1. Loftslagsbreytingar: aðlögun og mótvægi	14
2.1.2. Orkumál	17
2.2. Aðrir umhverfisþættir	17
2.3. Umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi (e. EU Taxonomy)	18
3. Félagslegir þættir	20
3.1. Mannauður (S1)	20
3.1. Mannauður (S1)	20
3.1.1. Vinnuaðstæður	20
3.1.2. Jafnrétti og jöfn tækifæri fyrir alla	21
3.2. Áhrif á samfélagið og leigjendur (S3 og S4)	22
3.2.1. Réttindi og hagsmunir leigjanda	22
3.2.2. Öryggi og velferð leigjenda	23
4. Stjórnarhættir	24
4.2. Viðskiptahættir (G1)	24
4.2.1. Fyrirtækjamenning	24
4.2.2. Pólitísk aðkoma	25
4.2.3. Samskipti við birgja	25
4.2.4. Vernd uppljóstrara, bann við mútupægni og spillingu	26
5. Hagsæld	27
Ársreikningur	28
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	29
Áritun óháðs endurskoðanda	31
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024	33
Efnahagsreikningur 31. desember 2024	34
Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2024	35
Sjóðstreymisyfirlit árið 2024	36
Skýringar	37
Stjórnarháttayfirlýsing	52
Stjórn og starfshættir stjórnar	52
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	54

Um ársskýrsluna

Félagsbústaðir gefa út í fyrsta skipti sambætta ársskýrslu sem samanstendur af þremur þáttum: skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra um rekstur félagsins, sjálfbærniyfirliti og ársreikningi. Með þessu skrefi færast félagið nær því sem gengur og gerist hjá sambærilegum fyrirtækjum og heldur áfram að veita hagaðilum greinargóða mynd af starfsemi félagsins og auðvelda þeim að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og árangur þess. Markmiðið er að þessi ársskýrsla gefi heildstæða mynd af starfsemi Félagsbústaða á árinu 2024.

Við gerð sjálfbærniyfirlits Félagsbústaða var litið til Corporate Sustainability Reporting Directive eða CSRD og leiðbeininga evrópska sjálfbærniskilastaðalsins European Sustainability Reporting Standards (ESRS), þó að Félagsbústaðir falli ekki undir gildissvið þeirra að svo stöddu. Sjálfbærniyfirlitið hefur ekki verið endurskoðað né staðfest af ytri staðfestingaraðilum.

Þrátt fyrir að CSRD-tilskipunin hafi þegar verið innleidd í sumum ESB-ríkjum hefur hún enn ekki verið innleidd í öðrum, þar á meðal hér á landi. Á sama tíma hefur ESB kynnt svokallað „Omnibus“-frumkvæði sem felur í sér mögulegar einfaldanir á CSRD. Óháð Omnibus, stöðu CSRD og væntanlegri innleiðingu þess í íslensk lög, er það mat Félagsbústaða að besta framkvæmd sjálfbærniskýrslugjafar sé að þróast í átt að því sem fylgir CSRD og ESRS. Á árinu 2025 er ætlunin að halda áfram stöðugri þróun í sjálfbærnimálum og skýrslugjöf félagsins og styrkja sjálfbærniinnviði þess sem það hefur unnið markvisst að síðan 2018.

Ársskýrslan er unnin í samræmi við viðeigandi lög og reglur sem eiga við um starfsemi Félagsbústaða og bestu framkvæmd sambærilegra félaga. Sjálfbærniyfirlitið uppfyllir kröfur laga nr. 3/2006 um ársreikninga, tilskipun Evrópusambandsins nr. 2014/95/ESB um ófjárhagslega upplýsingagjöf, og reglugerð (ESB) 2020/852 um ramma fyrir sjálfbærar fjárfestingar sem innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagsbústaðir hf. er hlutafélag á fasteignamarkaði sem sinnir lögbundnu verkefni á sviði húsnæðismála fyrir hönd eigandans Reykjavíkurborgar. Kjarnastarfsemi Félagsbústaða er uppbygging, eignarhald, kaup, sala, rekstur, viðhald og útleiga á félagslegu íbúðarhúsnæði í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði og húsnæðis-ætlun borgarinnar.

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk íbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun. Húsnæðisætlun Reykjavíkurborgar leggur áherslu á félagslegan fjölbreytileika í hverfum borgarinnar og að 5% íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði. Í samræmi við þá stefnu leggja Félagsbústaðir áherslu á jafna dreifingu leiguíbúða í borginni.

Skráð hlutafé í árslok nam 3.240 m.kr. Hluthafar í árslok eru tveir líkt og í upphafi árs. Reykjavíkurborg er með 99,99% hlutafjár og Velferðarsvið Reykjavíkurborgar með 0,01%.

Samkvæmt eigendastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuð-um hagnaði í formi eignamyndunar, skal einungis ráðstafað til vaxtar, viðhalds eða til niðurgreiðslu lána. Stjórn leggur til með vísan til 7. gr. samþykktu Félagsbústaða hf. að enginn arður verði greiddur til eigenda félagsins.

Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða

Á árinu 2024 námu rekstrartekjur Félagsbústaða 7.078 m.kr. Rekstrargjöld námu 4.104 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var því 2.974 m.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 2.592 m.kr. og afskriftir eigna til eigin nota námu 17 m.kr. Rekstrarhagnaður nam þannig 5.550 m.kr. á árinu.

Rekstrartekjur jukust um 9,6% milli ára og voru 1,5% undir áætluðum tekjum ársins. Hækkun rekstrargjalda milli ára nam 0,7% og voru 3,9% undir áætlun ársins. Laun og launatengd gjöld námu 494 m.kr. og jukust um rúmlega 8,2% milli ára en voru 3,3% undir áætlun ársins. Ársverk voru liðlega 28 og stöðugildi í lok árs voru 29.

Verðbólgan á árinu 2024 nam 4,8%. Hrein fjármagnsgjöld ársins námu 4.272 m.kr. samanborið við 5.726 m.kr. árið áður, þar af voru verðbætur ársins 2.934 m.kr. en 4.413 m.kr. á árinu 2023.

Hagnaður ársins nam 1.277 m.kr. og er tilkominn vegna hækkunar á fasteignamati eignasafnsins. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 2.592 m.kr. en var 4.741 m.kr. árið áður.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir Félagsbústaða 162.695 m.kr. í árslok, þar af námu fjárfestingareignir 161.241 m.kr. Eigið fé nam í árslok 86.427 m.kr. þar af er 3.240 m.kr. í hlutafé. Eiginfjárhlutfall félagsins í árslok 2024 var 53,1% samanborið við 53,7% árið 2023.

Í árslok 2024 námu skuldir félagsins 64.736 m.kr. og jukust um 2,9% milli ára. Skuldbindingar vegna stofnframlaga ríkis og Reykjavíkurborgar námu 11.394 m.kr. á árinu en það er aukning um 973 m.kr. frá fyrra ári.

Fjárfestingarkostnaður við nýbyggingar og fasteignakaup á árinu 2024 nam 2.052 m.kr. og var fjármagnaður með sölu- andvirði seldra eigna á árinu, stofnframlögum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Reykjavíkurborg ásamt lánum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Öll lán félagsins eru verðtryggð, þar af 94,3% á föstum vöxtum, en vegin verðtryggð vaxtakjör félagsins námu 2,35% í árslok.

Í lok árs 2024 var hlutfall félagslegra leiguíbúða um 5,3% af íbúðarhúsnæði í borginni og heildarfjöldi íbúða á eigu og umsjá Félagsbústaða 3.145 að meðtöldum kaupsamningum sem gerðir voru á árinu. Um 71% íbúða fellur undir almennt félagslegt leiguhúsnæði, 15% eru íbúðir fyrir fatlað fólk, rúmlega 11% eru þjónustuíbúðir fyrir aldraða og rúmlega 2% íbúða fyrir þá sem skráðir eru heimilislausir.

Á árinu 2024 bættust við 35 leigueiningar í eignasafn félagsins. Sjö íbúða nýbygging, hönnuð sérstaklega fyrir fatlaða einstaklinga, við Háteigsveg var formlega opnuð. Húsið er vistvænt, um 17% byggingarefnis er endurnýtt og kolefnis-spor þess um 40% lægra en viðmiðunarhús.

Seldar voru 8 fasteignir á árinu og nam andvirði sölunnar um 1.092 m. kr.



Nýting íbúða á árinu 2024 nam 98,0%. 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.

Á árinu 2024 var 338 íbúðum úthlutað, þar af 266 til nýrra leigjenda og 72 vegna flutninga milli íbúða. Taflan hér að neðan sýnir nýjar úthlutanir, milliflutninga og tegund húsnæðis.

Tegund húsnæðis	Nýjar úthlutanir	Milliflutningar	Samtals
Almennt félagslegt leiguhúsnæði	142	48	190
Þjónustuíbúðir aldraðra	57	4	61
Húsnæði fyrir fatlað fólk	31	13	44
Húsnæði fyrir heimilislausa	24	5	29
Áfangaheimili	12	2	14
Félagslegt leiguhúsnæði samtals	266	72	338

Vegna leigjendaskipta voru standsettar um 255 íbúðir og 500 leigusamningar gerðir við leigjendur, vegna flutninga í annað húsnæði og framlenginga leigusamninga.

Rekstrarhæfi og sjálfbærni viðmið

Samkvæmt eigendastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Fjárhagsleg sjálfbærni Félagsbústaða er skilgreind þannig að rekstrartekjur hvers árs standi undir rekstrargjöldum, vaxtagjöldum og afborgunum langtímalána sem falla til innan hvers árs. Starfsemin var fjárhagslega sjálfbær um 47 m.kr. á árinu 2024.

Fjárhagsáætlun ársins 2024 gerði ráð fyrir 6,5% hækkun leiguverðs umfram verðlag en sú hækkun kom ekki til framkvæmda. Til þess að mæta því var dregið umtalsvert úr kostnaði við viðhald meðal annars með því að draga úr milli-flutningum sem kalla bæði á aukin útgjöld og lakari nýtingu eigna. Þá var hægt á kaupum á nýjum íbúðum. Áfram var unnið að því að endurmeta viðskiptalíkan félagsins og fjárfestingagetu.



Brekknáas. Mynd: Sigurður Halldór Örnólfsson.

Sjálfbærniyfirlit Félagsbústaða

Sjálfbærni er samofin tilgangi og grunnrekstri Félagsbústaða enda er tilgangur félagsins að stuðla að félagslegri sjálfbærni og féluginu ætlað að vera fjárhagslega sjálfbært. Félagsbústaðir hafa sett sér stefnu um sjálfbærni og leggja áherslu á að sjálfbærni sé samþætt allri starfsemi félagsins.

Sjálfbærnimál félagsins hafa verið í stöðugri þróun frá upphafi starfsemi þess en hafa þróast markvisst frá árinu 2018 þegar félagið byrjaði að aðlagja sig að nýrri nálgun. Félagsbústaðir taka nú annað markvisst skref í því að aðlagja sig enn frekar að nýrri framkvæmd og skýrari leiðbeiningum með tilkomu CSRD sem er ætlað að auka gagnsæi, samannburðarhæfni upplýsinga og ábyrgð á sjálfbærnimálum fyrirtækja.

Á árinu 2024 var unnin tvíþátta mikilvægisgreining í samræmi við CSRD og ESRS. Sú vinna var nýtt til við undirbúning á þessu sjálfbærniyfirliti. Við gerð yfirlitsins var litið til CSRD og ESRS en einnig skýrslugjafar fyrri ára. Á árinu 2025 er ætlunin að vinna frekar í aðlögun að þeirri bestu framkvæmd sem er að myndast á markaðnum við sjálfbærnimál. Í því felst að fylgjast með framvindu og innleiðingu á CSRD og ESRS í íslensk lög, framkvæma ítarlegri greiningu á frávikum (glöppugreiningu), dýpka tvíþátta mikilvægisgreininguna, uppfæra sjálfbærniinnviði félagsins, kortleggja möguleika á mælanlegum markmiðum og aðgerðaráætlunum og uppfæra þetta sjálfbærniyfirlit í samræmi við framangreindar aðgerðir.

Félagsbústaðir hafa miðað sjálfbærnimál sín við tiltekin heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og viðeigandi undirmarkmið. Heimsmarkmið nr. 10 um aukinn jöfnuð, nr. 11 um sjálfbærar borgir og samfélög og nr. 13 um aðgerðir í loftslagsmálum hafa verið skilgreind sem eiga almennt við um starfsemi Félagsbústaða og eru nefnd í stefnu félagsins.

1. Inngangur og almennar upplýsingar - ESRS 1 og ESRS 2

Í þessum kafla var litið til eftirfarandi gagnapunkta úr ESRS 1 og ESRS 2, en ætlunin er að þróa þessar tengingar frekar og birta skýrt yfirlit í næstu ársskýrslu félagsins. Horft var meðal annars til eftirfarandi gagnapunkta: ESRS 2 BP-1, BP-2, GOV-1, GOV-2, GOV-3, SBM-1, SBM-2, SBM-3, IRO-1, IRO-2, IRO-3, G1-1 til G3, S3-2, S3-5 og ESRS 1.

1.1. Umfang skýrslugerðar

Sjálfbærniyfirlitið nær yfir tímabilið frá 1. janúar 2024 til 31. desember 2024. Yfirlitið tekur einnig til mikilvægra og efnislegra atburða sem áttu sér stað fram til 28. febrúar 2025.

1.2. Almennt um stjórnarhætti félagsins

1.2.1. Stjórnskipulag

Stjórn Félagsbústaða leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Til viðbótar við CSRD og ESRS hafa stjórn og stjórnendur félagsins miðað við Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja, 6. útgáfu, gefnar út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins í febrúar 2021. Félagið fylgir einnig ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar.

Stjórnarhættir félagsins samræmast í meginatriðum ákvæðum leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast af umfangi þess og eignarhaldi. Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og tilnefnið stjórn skv. ákvæðum í eigandastefnu. Þá birtir félagið ekki tilteknar upplýsingar á heimasíðu í tengslum við hluthafafundi. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthöfum félagsins í samræmi við lög og samþykktir.

Félagsbústaðir leggja áherslu á ábyrga stjórnarhætti með skýrri yfirsýn stjórnar og stjórnenda, markvissum samskiptum við hagaðila og siðferðilegum viðskiptaháttum. Á árinu 2024 tók í gildi ný eigandastefna sem fylgdu töluverðar breytingar, þar á meðal breytingar á fjölda í stjórn félagsins og skýrari skilgreiningar á samskiptum og boðleiðum.

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 að nægjanlegt 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.

Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur. Stjórnin veitir prókúruumboð og umboð til að undirrita skjöl vegna samninga um kaup og sölu eigna, sér til þess að innkaupastefna sé fyrir hendi hjá féluginu sem tryggir jafnræði gagnvart birgjum og verktökum og gagnsæi í innkaupum. Auk þess tryggir stjórn gerð fjárfestinga- og framkvæmdaáætlunar fyrir upphaf hvers rekstrarárs og veitir framkvæmdastjóra heimild til framkvæmda samkvæmt samþykktum áætlunum.

Stjórn

Stjórn Félagsbústaða hefur eftirlit með stefnu og framkvæmd stjórnarhátta, en framkvæmdastjóri ber ábyrgð á daglegri innleiðingu hennar. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur sem eru aðgengilegar á 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.

Stjórn ber ábyrgð á fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá féluginu. 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 hlífni við lög og reglur.

Á árinu 2024 voru haldnir 10 stjórnarfundir. Aðalfundur fór fram 26. mars 2024. Á aðalfundinum var borin upp og samþykkt tillaga um skipan þriggja aðalmanna til tveggja ára, Ellý Öldu Þorsteinsdóttur formann, Hannes Frímann Sigurðsson og Ragnheiði Björk Halldórsdóttur, og þriggja varamanna, þeirra Kolbrúnu Garðarsdóttur, Steinunni Bergmann og Arent Orra Jónsson. Aðrir stjórnarmenn sem ekki voru í kjöri eru Kjartan Magnússon og Magnús Davíð Norðdahl aðalmenn og Helgi Áss Grétarsson og Rannveig Ernudóttir varamenn.



Elly 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.

Hannes Frímánn Sigurðsson er fæddur 1964 og tók sæti í stjórn félagsins árið 2024. Hannes er húsasmiður, byggingatæknifræðingur og með tvær mastersgráður í verkefnastjórnun frá Háskólanum í Reykjavík. Hannes hefur starfað við ýmis málefni byggingamála s.s. veitt íslenska Byggingavettvanginum forstöðu, unnið við stór þróunarverkefni og skipulagsverkefni. Hannes 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 lögmansréttindi og stofnaði eigin lögmansstofu. Áður starfaði hann hjá Bandalagi starfsmanna ríkis og bæja, Logos lögmansstofu 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 meistaraþróf frá Háskólanum í München í nýsköpun, verkfræði og stjórnun. Hún hefur m.a. starfað sem verkefnastjóri hjá Landsvirkjun, sérfræðingur hjá BMW Group, Daimler AG og sem ráðgjafi hjá McKinsey&Company. Hún er sjálfstætt starfandi ráðgjafi. Hún er óháður stjórnarmaður.

Stjórnarmenn gegna ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

Samsetning stjórnar					
	2024	2023	2022	2021	2017
Kynjahlutfall í stjórn	60% kk	60% kk	67% kvk	67% kvk	67% kk
Hlutfall óháðra stjórnarmanna	60%	60%	33%	100%	100%

Framkvæmdastjóri

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra 15. október 2018. Sigrún er með meistaraþráðu í sálfræði frá Pace University og prófskírteini í stjórnendabjálfun frá New York University. Hún gegndi starfi bæjarstjóra í Sandgerðisbæ í tvö kjörtímabil á árunum 2010 til 2018. Þá var hún 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 hefðbundinn rekstur. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með trygguðum hætti. Honum ber að tryggja að stjórn fái reglulega upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins.

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

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd fyrir samstæðu Reykjavíkurborgar er jafnframt endurskoðunarnefnd Félagsbústaða. Hana skipa Lárus Finnbogason formaður, Einar Sveinn Hálfðánarson, Sigrún Guðmundsdóttir og Sunna Jóhannsdóttir. Varamenn eru Danielle Pamela Neben, Páll Grétar Steingrímsson og Ólafur Kristinsson. Endurskoðunarnefnd er undirnefnd stjórnar Félagsbústaða 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 fylgist með stjórnháttum, virkni áhættustýringar og innra eftirliti með því að yfirfara og afgreiða innri endurskoðunaráætlun. Nefndin fer yfir og fær kynningu á endurskoðunaráætlun ytri endurskoðenda en við gerð áætlunarinnar er lagt mat á áhættu- og óvissuþætti 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 sex fundi á ári.

Áhættunefnd

Stjórn skipar áhættunefnd sem hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar við áhættustýringu og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt. Áhættunefndina skipa Stefánía Scheving Thorsteinsson, Magnús Davíð Norðdahl og Önnundur Ragnarsson og hélt nefndin fimm fundi 2024. Framkvæmdastjóri leggur áhættuskýrslu reglulega fyrir áhættunefnd og stjórn. Stjórn fylgist einnig með virkni innra eftirlits og áhættustýringar í gegnum upplýsingagjöf frá innri endurskoðanda, ytri endurskoðanda og endurskoðunarnefnd stjórnar.

Stjórnarhættir sjálfbærnimála

Stjórnarháttarumgjörð (e. governance framework) fyrir stjórnun á áhrifum, áhættum og tækifærum (e. IRO eða impact, risks, and opportunities sbr. CSRD) felur í sér skýra verkaskiptingu og samræmingu hlutverka tveggja meginstjórnareininga félagsins:

Stjórn félagsins ber ábyrgð á að greina, stjórna og fylgjast með mikilvægum sjálfbærnitengdum áhrifum, áhættum og tækifærum. Hún veitir stefnumótandi leiðsögn og ábyrgist á framvindu sjálfbærnimarkmiða félagsins.

Áhættunefnd hefur eftirlit með áhættustýringu og tryggir að sjálfbærnitengd áhrif og áhættur séu greindar og metnar á kerfisbundinn hátt. Nefndin metur einnig áhættutengdar fjárhagslegar og rekstrarlegar afleiðingar og veitir stjórn ráðgjöf um mótvægisáðgerðir.

Framkvæmdastjóri hefur daglega umsjón með þeim áhrifum, áhættum og tækifærum sem er að finna í sjálfbærni. Þá innleiðir framkvæmdastjóri sjálfbærnistefnu sem stjórn hefur samþykkt og ber ábyrgð á skýrslugjöf um framgang markmiða til stjórnar og áhættunefndar.

Sérfræðiþekking og hæfni í sjálfbærni

Félagsbústaðir hafa mótað skýra stefnu um uppbyggingu sérfræðiþekkingar og hæfni í sjálfbærni til að tryggja faglegt eftirlit og markvissa stefnumótun. Stjórn félagsins samanstendur af einstaklingum með viðtæka reynslu í rekstri og sjálfbærni, sem tryggir að nauðsynleg þekking sé til staðar við ákvarðanatöku og stjórnun áhættu og tækifæra á þessu sviði.

Regluleg fræðsla og þjálfun stjórnarmanna og starfsfólks stuðlar að því að þekkingin haldist í takt við nýjustu strauða, breytingar á regluverki og áhættur sem tengjast starfsemi félagsins. Auk þess hafa Félagbústaðir aðgang að utanaðkomandi sérfræðingum sem veita ráðgjöf um sérhæfð málafni, svo sem sjálfbærnisráðgjöf, innleiðingu nýrra reglugerða og greiningu á samfélagslegum og umhverfislegum áhrifum og gefa reglulega skýrslur til stjórnenda og stjórnar.

Hvatafyrirkomulag

Hjá Félagbústöðum er ekki til staðar hvatafyrirkomulag og því geta sjálfbærnimarkmið ekki verið hluti af slíku hvatakerfi.

1.2.2. Áhættustýring og innra eftirlit í félaginu

Áreiðanleikakannanir

Félagsbústaðir ætla að leggja áherslu á að innleiða markvissan og skilvirkan ramma fyrir áreiðanleikakannanir með það að markmiði að greina, meta, fyrirbyggja, milda og bregðast við sjálfbærnitengdum áhrifum, áhættum og tækifærum í starfsemi sinni.

Þrátt fyrir að formleg útfærsla ferlisins sé enn í þróun hefur félagið þegar tekið fyrstu skrefin í að samræma verklag sitt við meginreglur ESRS sem krefjast þess að áreiðanleikakannanir séu samþættar í stefnumótun, stjórnarhætti og daglegum rekstri. Þetta felur í sér þróun innri stefnu, viðmiðana og verkferla til að tryggja að sjálfbærnisþróunin sé innbyggð í allar lykilákvæðanir félagsins.

Ferli áreiðanleikakannana innan Félagbústaða endurspeglar í ýmsum þáttum sjálfbærniyfirlitsins, þar sem fjallað er um hvernig félagið greinir og bregst við sjálfbærniáhrifum í virðiskeðju sinni, gagnvart hagaðilum og í stjórnarháttum.

Áhættustýring

Stjórnin 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 hlítni 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 áhættunefnd og stjórn. Stjórn fylgist einnig með virkni innra eftirlits og áhættustýringar í gegnum upplýsingagjöf frá innri endurskoðanda, ytri endurskoðanda og endurskoðunarnefnd stjórnar.

Félagsbústaðir flokka áhættu í þrjá meginflokka: kjarnaáhættu, sem tengist rekstri og viðhaldi félagslegs húsnæðis, fjárhagslega áhættu, sem snýr að fjármögnun og tekjustreymi, og rekstraráhættu, sem tekur til innri stjórnarháttar, upplýsingatækni og orðspors félagsins. Félagið leggur áherslu á skýrt verklag í áhættustýringu, þar sem áhættur eru metnar eftir líkum og alvarleika, og gripið er til viðeigandi áðgerða ef hættu skapast.

Til að draga úr áhættu tryggir félagið að allar ákvæðanir séu byggðar á faglegum forsendum og reglulega metnar af stjórn, áhættunefnd og framkvæmdastjóra. Eftirlit með fjárhagslegum skuldbindingum og rekstri er styrkt með stöðugu mati á innkaupum, samningum og fjármálalegum skuldbindingum. Regluleg áhættuskýrsla er lögð fyrir stjórn, þar sem farið er yfir þróun áhættuþátta og virkni innra eftirlits. Með skýrri stefnu og aðferðafræði í áhættustýringu tryggir félagið stöðugleika í starfsemi sinni og dregur úr óvissu sem gæti haft áhrif á fjárhagslega og rekstrarlega afkomu þess.

Helstu áhættur sem hafa verið tilgreindar í þeirri uppfærslu sem á sér stað á sjálfbærniinnviðum félagsins eru aðgengi að gögnum, gæði gagna, gagnainnviðir, réttlæti upplýsinga úr virðiskeðjunni, skýr hlutverk og ábyrgð, samræmi í innri og ytri upplýsingagjöf, og fylgni við viðeigandi lög og reglur í þeirri lagaóvissu sem ríkir. Til að bregðast við þessu vinna Félagbústaðir að því að þróa og bæta sjálfbærniinnviði sína, fá viðeigandi ytri ráðgjöf, byggja upp innri þekkingu og reynslu og öfluga verkefnastýringu og yfirsýn stjórnenda.

Félagið hefur ekki orðið uppvíst að brotum á lögum og reglum. Ef slík tilvik kæmu upp, myndi félagið bregðast við í samræmi við viðeigandi verklagsreglur og tryggja að mál yrðu leyst á ábyrgan og lögmætan hátt.

Innra eftirlit

Stjórnin hefur yfirsýn með sjálfbærni félagsins og fær reglulega upplýsingagjöf en dagleg ábyrgð er í höndum framkvæmdastjóra og þá hefur verið skipaður innri starfshópur um sjálfbærnimál félagsins. Auk þess er unnið markvisst að því að þróa betra eftirlit með gögnum, þannig að þau séu rekjanleg og í samræmi við stefnu félagsins. Ein krafa í CSRD, verði hún lögfest, er að hluti sjálfbærniupplýsinga félagsins verði staðfestur af ytri endurskoðanda.



Innri endurskoðun

Stjórnin endurnýjaði á árinu 2024 samkomulag við innri endurskoðun Reykjavíkurborgar um reglubundna vinnu hjá Félagsbústöðum. Hlutverk innri endurskoðunar er að veita óháða og hlutlæga staðfestingu og ráðgjöf meðal annars með reglulegum úttektum á fyrirkomulagi innra eftirlits, áhættustýringar og stjórnarháttanna.

Regluvarsla

Félaginu ber, sem útgefanda skuldabréfa sem skráð eru í Nasdaq Iceland, 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 Nasdaq Iceland. Regluvörður félagsins er Kristinn Karel Jóhannsson, sviðsstjóri fjármálasviðs Félagsbústaða.

Samskipti við hluthafa

Stjórn á samskipti við hluthafa í samræmi við ákvæði laga, samþykktar og starfsreglna stjórnar. Stjórnarmenn skulu vera sjálfstæðir í störfum sínum og standa vörð um hagsmuni félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutfélög 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.

Reglulegir fundir eru haldnir með velferðarsviði Reykjavíkurborgar í tengslum við þróun eignasafns, leigu íbúða og önnur málefni sem snúa að félagslegu leiguhúsnæði. Fundir eru haldnir reglulega með eigandaforsvari í samræmi við eigendastefnu og árlega er haldinn fundur með fjármála- og áhættustýringarsviði Reykjavíkurborgar þar sem drög að rekstraráætlun félagsins til fimm ára eru kynnt. 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.

Upplýsingaöryggi, persónuvernd og innri varnir

Félagsbústaðir leggja áherslu á að tryggja örugga meðhöndlun og vernd upplýsinga. Áhættumat á tölvukerfum félagsins hefur verið skipulagt og vinna hafin við úrbætur til að styrkja varnir gegn netógnum, gagnaleikum og óviðeigandi aðgangi.

Félagið mun jafnframt leggja mat á hvort og hvernig staðfest vottun upplýsingaöryggis, s.s. ISO 27001, henti starfsemi, til að styðja við innra eftirlit og traust gagnvart hagaðilum.

Öflug persónuvernd er Félagsbústöðum kappsmál og allri vinnslu persónuupplýsinga er stýrt í samræmi við persónuverndarlög nr. 90/2018 og persónuverndarstefnu félagsins. Stefnan kveður á um öryggiskröfur, ábyrgð og viðbrögð við frávikum í vinnslu persónuupplýsinga.

1.3. Starfsemi og viðskiptalíkan

Félagsbústaðir tengjast 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 starfa með það að markmiði að tryggja framboð af félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík. Íbúðir félagsins eru ætlaðar einstaklingum og fjölskyldum sem falla undir tiltekin viðmið um tekjur, eignir og félagslegar aðstæður. Í samþykktum og eigendastefnu Félagsbústaða er kveðið á um að félagið sé ekki rekið í hagnaðarskyni, heldur með fjárhagslega sjálfbærni að leiðarljósi, þar sem leiguverð og gæði íbúða standast samanburð við almennan leigumarkað.

Félagið vinnur að því að samþætta sjálfbærni í alla starfsemi sína og bregðast við helstu áhrifum, áhættum og tækifærum sem tengjast rekstrinum. Stefna borgaryfirvalda er að 5% íbúðarhúsnæðis í Reykjavík sé félagslegt leiguhúsnæði og í lok árs 2024 var hlutfallið 5,3%. Félagsbústaðir starfa í samræmi við þessa stefnu og leitast við að viðhalda hlutfallinu á sama tíma og fjárhagsleg sjálfbærni er tryggð.

Þjónusta og samfélagsáhrif: Félagsbústaðir leggja áherslu á að byggja upp og viðhalda öruggu, aðgengilegu og hagkvæmu húsnæði fyrir skjólstæðinga sína. Til að styðja við hlutverk sitt vinnur félagið náið með velferðarsviði Reykjavíkurborgar, sem metur umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði og úthlutar íbúðum í samræmi við úthlutunarreglur borgarinnar. Þegar úthlutun hefur átt sér stað taka Félagsbústaðir við hefðbundnu hlutverki leigusala. Árið 2024 voru 266 nýjar úthlutanir og 72 einstaklingar eða fjölskyldur fengu flutning milli íbúða.

Markaðssvæði og leigjendur: Félagsbústaðir þjónusta fjölbreyttan hóp leigjenda í Reykjavík með meginmarkmiði um að veita öruggt húsnæði fyrir þá sem hafa takmarkaða möguleika á almennum húsnæðismarkaði. Félagið þróar húsnæðislausnir sem henta ólíkum þörfum leigjenda og býður upp á fjölbreytt úrræði sem stuðla að stöðugleika og öryggi þeirra sem nýta þjónustuna.

Félagsbústaðir leggja áherslu á hagstætt og sanngjarnt leiguverð, óháð hverfum og borgarhlutum. Leiguverð er reiknað út frá fasteignamati, staðsetningu og stærð íbúða til að tryggja jafnræði milli leigjenda og sjálfbæran rekstur félagsins.

Á árinu 2024 námu leigutekjur Félagsbústaða 92,3% af heildartekjum, en aðrar tekjur komu frá hússjóðsgjöldum sem félagið greiðir og endurkrefur leigjendur um.

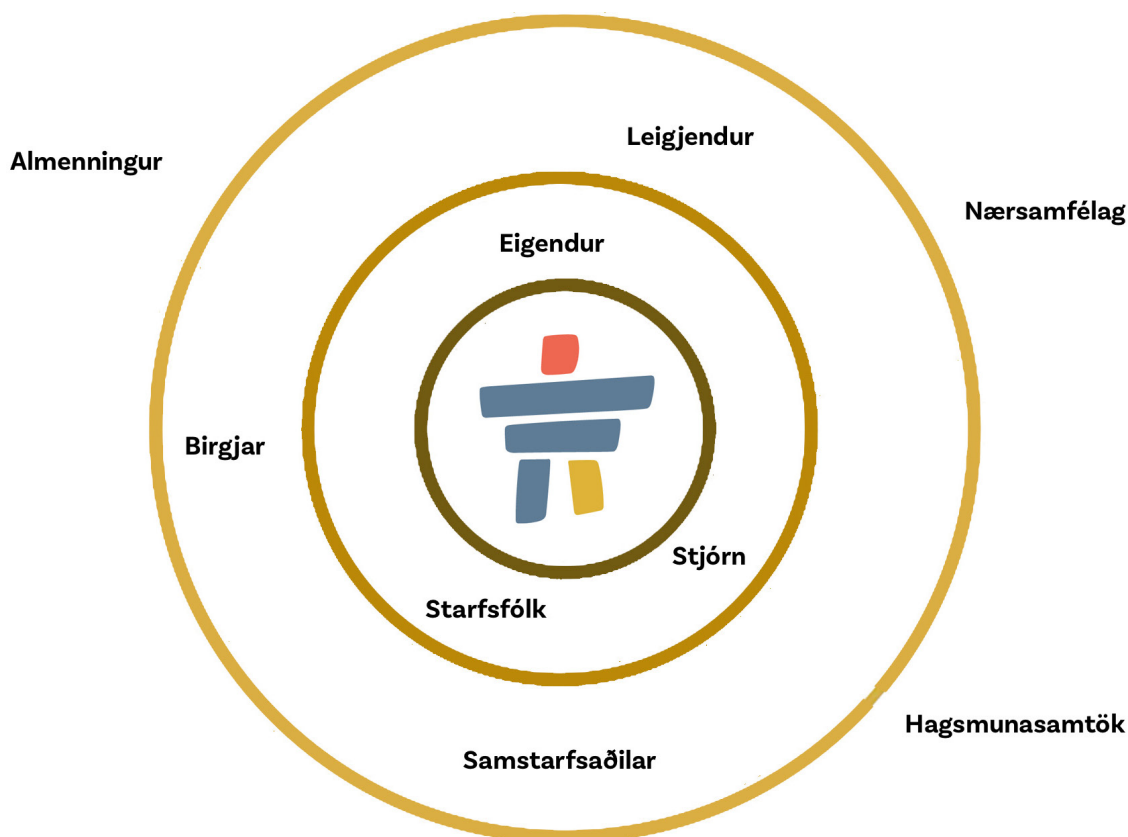
Viðskiptalíkan og virðisbætur: Viðskiptalíkan Félagsbústaða byggir á ábyrgri stýringu eignasafns með það að markmiði að veita öruggt og hagkvæmt húsnæði í samræmi við stefnu borgaryfirvalda og þarfagreiningar velferðarsviðs. Frá 2014 til 2024 fjölgaði félagslegum leiguibúðum um 40%, eða um tæplega 900 íbúðir.

Fjármögnun framkvæmda og eignasafnsins fer fram með blöndu af eigin fé, stofnframlögum Reykjavíkurborgar og ríkis, lántökum meðal annars með félagslegum skuldabréfum, og hækkun leiguverðs.

Samþykktir félagsins og eigendastefna kveða einnig á um að áætlaður líftími eigna skuli ávallt vera lengri en líftími skulda og að eigið fé skuli vera meira en 35% af heildareignum.

1.4. Hagaðilar Félagsbústaða

Samskipti við hagaðila eru lykilþáttur í starfsemi Félagsbústaða og nauðsynleg til að tryggja upplýstar ákvarðanir, styðja við sjálfbærniáherslur félagsins og efla traust meðal hagaðila. Félagið vinnur markvisst að reglulegum og gagnsæjum samskiptum við hagaðila sem skiptast í þrjá hópa eftir eðli tengsla þeirra við félagið.



- **Innri hagaðilar:** Stjórn, starfsfólk og eigendur (Reykjavíkurborg).
- **Beinir hagaðilar:** Leigjendur, birgjar og helstu samstarfsaðilar, svo sem Velferðarsvið Reykjavíkurborgar.
- **Óbeinir hagaðilar:** Almenningur, nærsamfélag og hagsmunasamtök.

Í tvíþátta mikilvægisgreiningunni voru sjálfbærniáhrif, áhættur og tækifæri félagsins greind. Í ferlinu var lögð áhersla á að tryggja breiða þátttöku sem fól í sér eftirfarandi:

1. **Safna meginlegum gögnum:** Hagaðilar voru beðnir um að forgangsraða og meta fyrirfram skilgreind áhrif, áhættur og tækifæri í starfsemi Félagsbústaða.
2. **Hvetja til endurgjafar:** Hagaðilar fengu tækifæri til að koma á framfæri frekari sjónarmiðum og tillögum til úrbóta.

Að neðan er lýsing á samskiptum við mismunandi hagaðila og þátttöku þeirra í tvíþátta mikilvægisgreiningunni á árinu.

- **Leigjendur:** Voru ekki þátttakendur í tvíþátta mikilvægisgreiningunni en á árinu var framkvæmd þjónustukönnun sem Félagsbústaðir hafa unnið úr. Haldnir eru íbúafundir árlega í húsum þar sem allar íbúðir eru í eigu félagsins.
- **Birgjar:** Helstu birgjar tóku þátt í gegnum rafræna könnun en þátttaka var lág.
- **Starfsfólk:** Tók þátt í gegnum rafræna könnun ásamt þátttöku í vinnustofum.
- **Eigendur (Reykjavíkurborg):** Umfram viðtækt samtal við Reykjavíkurborg, sem hefur áhrif á stefnur Félagsbústaða, var ekki farið í beint samtal við fulltrúa Reykjavíkurborgar í tvíþátta mikilvægisgreiningunni.
- **Samstarfsaðilar (velferðarsvið Reykjavíkurborgar):** Umfram viðtækt samtal við velferðarsvið Reykjavíkurborgar, sem hefur áhrif á stefnur Félagsbústaða, var ekki farið í beint samtal við fulltrúa Reykjavíkurborgar í tvíþátta mikilvægisgreiningunni.

Niðurstöður greiningarinnar veittu upplýsingar, þar sem sjónarmið hagaðila voru vegin saman eftir mikilvægi þeirra í starfsemi Félagsbústaða og tekin inn í tvíþátta mikilvægisgreininguna.

Samkvæmt niðurstöðum samtala við hagaðila sem voru hluti af tvíþátta mikilvægisgreiningunni var ekki talið nauðsynlegt að gera breytingar á stefnu eða rekstrarfyrirkomulagi Félagsbústaða að þessu sinni. Hins vegar verður áfram unnið að því að þróa samskiptaleiðir, ná til fleiri og auka samtal við lykilhagaðila í næstu uppfærslu greiningarinnar.



1.5. Tvíþátta mikilvægisgreining (e. double materiality assessment)

Félagsbústaðir framkvæmdu í fyrsta skipti tvíþátta mikilvægisgreiningu fyrir árið 2024 með hliðsjón af CSRD og ESRS. Markmið greiningarinnar var að greina mikilvægisþætti félagsins í sjálfbærni, ásamt áhættum, tækifærum og áhrifum sem þeim gætu fylgt.

Helstu niðurstöður tvíþátta mikilvægisgreiningarinnar um hvað væri mikilvægast í starfsemi Félagsbústaða voru að mestu í samræmi við þær áherslur sem Félagsbústaðir hafa haft í sjálfbærnimálum sínum frá árinu 2017 og komu félaginu því ekki á óvart. Mikilvægisgreiningin var þó gagnleg og mun hjálpa félaginu að dýpka nálgun á sjálfbærnimál félagsins og skýrslugjöf.

Félagsbústaðir eru stærsti fasteignaeigandi íbúðarhúsnæðis á Íslandi, en starfsemin byggir á fámennum starfshópi og mikilli notkun verktaka, sérstaklega við fasteignasafn félagsins. Þessi samsetning hefur áhrif á innleiðingu sjálfbærni, sérstaklega í þeim þáttum sem ná til eignasafnsins.

Tvíþátta mikilvægisgreiningin á árinu var eitt af fyrstu skrefunum í aðlögun að CSRD og ESRS, en til að samræmast kröfum CSRD mun félagið þurfa að dýpka mikilvægisgreininguna frekar og endurskoða hana árlega. Lykilatriði í uppfærslu á henni verður að afla frekari upplýsinga úr virðiskeðju félagsins og auka skilning enn frekar á mikilvægisþáttum og gagnapunktum.

Aðferðafræði greiningarinnar

Aðferðafræði greiningarinnar byggði á tvíþátta mikilvægi, þar sem annars vegar var metið hvernig Félagsbústaðir hafa áhrif á umhverfi og samfélag (e. *impact materiality*) og hins vegar hvernig sjálfbærniþættir hafa áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins (e. *financial materiality*). Í greiningarferlinu var beitt bæði eigindlegum og meindlegum aðferðum, en niðurstöður leiddu í ljós að frekari dýpkun á lykilþáttum og gagnasöfnun er nauðsynleg til að styrkja framtíðar stefnumótun og upplýsingagjöf félagsins. Greiningarferlið var unnið í fimm fösum:

Skilgreining á umfangi greiningarinnar. Notast var við greiningartól sem styðst við alþjóðleg viðmið og gögn frá helstu alþjóðlegu gagnaböðum um sjálfbærni, s.s. MSCI, Sustainalytics, SASB og Robeco, til að kortleggja mikilvæga sjálfbærniþætti fyrir Félagsbústaði. Sérfræðingar báru saman gögn Félagsbústaða við ytri viðmið og innri rekstrargögn til að leggja grunn að áframhaldandi stefnumótun.

Greining áhættu og tækifæra. Í samstarfi við stjórnendur Félagsbústaða voru greindir lykiláhættuþættir og tækifæri í starfseminni. Sérstök áhersla var lögð á hvernig sjálfbærniþættir hafa áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins, rekstraráhættu og framtíðartækifæri.

Mat á áhrifum. Áhrif einstakra þátta voru metin eftir alvarleika (umfang, óafturkræfni) og líkindum (hversu líklegt er að áhrifin komi fram). Neikvæðum áhrifum, eins og háum rekstrarkostnaði vegna viðhalds og orkunotkunar, var forgangsraðað til mótvægisáðgerða. Jákvæð áhrif, eins og bætt aðgengi að húsnæði og félagslegt réttlæti, voru metin með tilliti til mikilvægis þeirra fyrir samfélagið.

Samskipti við hagaðila. Virk þátttaka hagaðila var lykilatriði í greiningunni. Hagsmunaaðilar sem tóku þátt voru meðal annars stjórnendur, starfsfólk, leigjendur, birgjar og samstarfsaðilar. Aðgengi og verðsanngirni var metin mikilvægasti þátturinn út frá bæði fjárhagslegu mikilvægi og samfélagsáhrifum.

Upplýsingagjöf og niðurstöður. Niðurstöður greiningarinnar voru samþættar að hluta til við ESRS-staðlana og notaðar til að móta nálgun á sjálfbærniyfirlit og forgangsröðun verkefna árið 2025. Unnið verður með niðurstöðurnar enn frekar og þær greindar betur á árinu 2025.

Niðurstöður tvíþátta mikilvægisgreiningarinnar varpa ljósi á þá sjálfbærniþætti sem teljast mikilvægastir fyrir Félagsbústaði og eru grundvöllur þessa sjálfbærniyfirlits.

Mikilvægisþættir (e. material topic)	Lykilþættir (e. sub-topics)
E1 Loftslagsbreytingar	Mótvægisáðgerðir og aðlögun að loftslagsbreytingum
	Orkumál
S1 - Mannauður	Vinnuaðstæður
	Jafnrétti og jöfn tækifæri fyrir alla
S3 og S4 - Samfélag og leigjendur	Réttindi og hagsmunir leigjenda
	Persónulegt öryggi
G1 - Stjórnarhættir	Fyrirtækjamenning
	Pólitísk aðkoma
	Samskipti við birgja
	Vernd uppljóstrara, bann við mútubægni og spillingu

1.6 Félagsleg skuldabréf

Félagsbústaðir hafa fjármagnað sig að hluta með útgáfu félagslegra skuldabréfa sem styðja við félagslegt hlutverk félagsins. Félagið er með skráð skuldabréf á Nasdaq Iceland.

Rammi um félagslega skuldabréfaútgáfu Félagsbústaða var gefinn út í febrúar 2019 og veitir skýra umgjörð um útgáfu félagslegra skuldabréfa. Ramminn er í samræmi við viðmið Alþjóðasamtaka verðbréfamarkaða (ICMA Social Bond Principles) og hefur hlotið jákvæða umsögn frá Sustainalytics, sem staðfestir trúverðugleika og áhrif skuldabréfanna.

Nýting fjármagns og fjármögnuð verkefni

Tekjur af skuldabréfaútgáfu Félagsbústaða eru eingöngu nýttar í verkefni sem snúa að félagslegu húsnæði, þar á meðal nýbyggingar og kaup á félagslegu húsnæði og viðhald og endurbætur. Verkefnin miða að því að styðja tekjulága einstaklinga, viðkvæma hópa, aldraða, fatlaða og heimilislausa.

Fjármögnuð verkefni eru valin út frá árlegri þarfagreiningu sem gerð er af Velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Innan Félagsbústaða starfar sérstök nefnd, sem samanstendur af framkvæmdastjóra, fjármálastjóra og lykilstjórnendum, sem metur og samþykkir úthlutun fjármagns.

Gagnsæi og skýrslugjöf

Félagsbústaðir hafa frá árinu 2019 birt árlega áhrifaskýrslu (e. *Social Bond Impact Report*), þar sem fram kemur hvernig fjármagnið er nýtt og hvaða félagsleg áhrif það hefur haft. Skýrslan innihélt upplýsingar um leiguverð og húsnæðisframboð, fjölda íbúða fjármagnaða með skuldabréfum, hlutfall biðlista og þeirra sem hafa fengið úthlutun.

Árið 2023 var síðasta áhrifaskýrslan gefin út, en fyrir árið 2024 verður ekki birt slík skýrsla þar sem engar nýjar útgáfur voru á árinu. Það verklag er í samræmi við bestu framkvæmd á alþjóðlegum markaði um sjálfbæra fjármögnun, að almennt séu ekki gefnar út áhrifaskýrslur ef ekki er um útgáfur að ræða. Félagsbústaðir munu áfram tryggja gagnsæi í tengslum við skuldabréfaútgáfuna og birta áhrifaskýrslu ef breytingar verða á nýtingu fjármagnsins í framtíðinni.

Áhrif félagslegra skuldabréfa

Útgáfa félagslegra skuldabréfa hefur leikið lykilhlutverk í stækkun félagslegs húsnæðis í Reykjavík og stutt við þá sem þurfa á húsnæði að halda. Helstu áhrif skuldabréfaútgáfu Félagsbústaða eru:

- Aukið framboð félagslegs húsnæðis: Frá 2018 til 2022 voru fjármagnaðar nær 700 nýjar íbúðir.
- Lægra leiguverð og sparnaður heimila: Leiguverð hjá Félagsbústöðum hefur haldist 60-73% undir markaðsverði, sem þýðir að skjólstæðingar félagsins spara allt að 1 milljón ISK á ári.
- Stuðningur við viðkvæma hópa: Félagsbústaðir hafa á hverju ári afgangið 17-32% af biðlista fyrir félagslegt húsnæði og þannig tryggt húsnæði fyrir tekjulága, aldraða, fatlaða og einstaklinga í viðkvæmri stöðu.

Samantekt á tölulegum upplýsingum úr áhrifaskýrslum félagslegra skuldabréfa árin 2019-2023					
	2023	2022	2021	2020	2019
Heildarútgáfa (ISK m)	engin útgáfa	engin útgáfa	7.924	5.455	6.265
Fjöldi fjármagnaðra íbúða	0	80	372	219	448
Endurfjármagnaðar íbúðir	-	-	255	102	408
Nýjar íbúðir	-	80	117	117	40
Fjárhagslegur sparnaður á hvern einstakling (ISK þús)	214.000	310.000	286.000	327.000	229.000
Fjárhagslegur sparnaður á hvert heimili (ISK þús)	720.000	1.038.000	787.000	1.073.000	680.000
Hlutfall leiguverðs miðað við markaðinn (%)	73%	63%	72%	60%	61%
Afgreiddar umsóknir	311	264	299	328	226
Hlutfall afgreiddra umsókna af biðlista (%)	30%	22%	32%	18%	20%
Heildarfjöldi íbúða í lok árs	3.100	3.051	3.021	2.904	2.800



2. Umhverfispættir

Félagsbústaðir eru stærsti fasteignaeigandi íbúðarhúsnæðis á Íslandi og fylgist með umræðu og áhrifum loftslagsbreytinga, orkunotkunar og auðlindanýtingar í rekstri sínum, í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar, íslensk lög og alþjóðleg viðmið. Í þessum kafla er fjallað um helstu umhverfisáherslur Félagsbústaða.

Félagsbústaðir hafa greint tvo mikilvæga lykilþætti (e. sub-topics) undir ESRS E1 loftslagsmálum (e. climate change):	
Mótvægisáðgerðir og aðlögun að loftslagsbreytingum (e. climate change mitigation & climate change adaptation) Snýr að því að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda með aukinni orkunýtni, vistvænum byggingarlausnum og markvissri stefnu um sjálfbærni í fasteignarekstri. Aðlögun að loftslagsbreytingum felur í sér áðgerðir til að tryggja viðnámsþrótt fasteignasafnsins gagnvart breyttum veðurfarslegum aðstæðum, svo sem aukinni úrkomu, hærri lofthita og hækkanði viðhaldsþörf.	Orkumál (e. energy) Fjallar um ábyrgari orkunotkun í fasteignarekstri, orkuskipti og innleiðingu sjálfbærra lausna til að lágmarka kolefnisspor og rekstrarkostnað félagsins.

2.1 Loftslagsbreytingar (E1)

Í þessum kafla var litið til eftirfarandi gagnapunkta úr ESRS E1, en ætlunin er að þróa þessar tengingar frekar og birta skýrt yfirlit í næstu ársskýrslu félagsins: SBM-3, IRO-1, E1-2 til E1-7.

2.1.1. Loftslagsbreytingar: aðlögun og mótvægi

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Loftslagsbreytingar geta haft bæði fjárhagsleg og rekstrarleg áhrif á fasteignir Félagsbústaða og geta kallað á markvissar áðgerðir til að draga úr áhættu. Félagsbústaðir hafa greint helstu áhættur og mótvægisáðgerðir sem tengjast loftslagsbreytingum og aðlögun fasteigna að breyttum veðurfarslegum aðstæðum.

Aukinn viðhalds- og rekstrarkostnaður. Loftslagsbreytingar valda meiri úrkomu, auknum raka og hærri lofthita, sem getur aukið líkur á skemmdum á fasteignum og viðhaldskostnað. Sem hluta af viðbrögðum mun félagið skoða aukna notkun á veðurþolnum byggingarefnum, reglulegum rakagreiningum og frekari áherslu á fyrirbyggjandi viðhald til að lágmarka áhrifin auk þess að fylgjast með áhrifum loftslagsbreytinga og veðurfari í Reykjavík.

Breytt regluverk og auknar kröfur um kolefnishlutleysi. Strangari kröfur um sjálfbærni, kolefnishlutleysi, lífferilsgreiningar (LCA) og notkun grænni byggingarefna geta mögulega haft áhrif á rekstur, rekstrarkostnað og fjármögnun félagsins.

Þrýstingur er á að uppfylla umhverfiskröfur fjárfesta og hagaðila. Aðgengi að fjármagni getur tekið mið af sjálfbærni viðmiðum. Til að styrkja stöðu sína gagnvart fjármögnunaraðilum mun félagið halda áfram að styrkja sjálfbærniinnvið sína.

Stefna Félagsbústaða

Sjálfbærnistefna Félagsbústaða tekur á umhverfismálum og þar á meðal loftslagsmálum og markmiðum tengdum kolefnisspori og umhverfisáhrifum í rekstri sínum.

- Losun gróðurhúsalofttegunda þar sem rafmagns- og heitavatnsnotkun og kaup á vörum og þjónustu sem og ferðir starfsfólks vega einna þyngst.
- Loftslagsáhætta í rekstri, meðal annars vegna hækkandi orkuverðs og hertra reglugerða. Markviss greining á loftslagsáhættu og þróun forvarnaraðgerða mun tryggja viðnámsþrótt fasteigna.
- Hringrásarhagkerfi og lífsferilshugsun, með sérstakri áherslu á orku-, vatns- og efnanotkun. Félagið mun beita efnisendurvinnslu og úrgangsminnkun ásamt vali á endurnýjanlegum byggingarefnum.

Félagsbústaðir hafa þegar gripið til aðgerða í samræmi við þessa stefnu. Meðal dæma um árangursrík verkefni má nefna nýbyggingu búsetukjarna fyrir fatlað fólk við Háteigsveg 59. Félagsbústaðir hófu framkvæmdir við búsetukjarnann í maí 2023. Húsið, sem samanstendur af sjö íbúðum fyrir fatlað fólk og starfsmannaaðstöðu, var hannað með það að markmiði að draga úr kolefnisspori um 30% miðað við hefðbundnar byggingar.

Við verklok reyndist kolefnissporið hafa lækkað um 53%, sem sparaði um 200 tonn af CO₂. Þetta náðist með endurnýtingu byggingarefna og samstarfi við steypuframleiðendur til að þróa steypu með lægra kolefnisspori. Verkefnið var unnið í samstarfi við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og var hluti af Vegvísi að vistvænni mannvirkjagerð 2030. Húsið var tekið í notkun í árslok 2024.



Háteigsvegur 59. Mynd: Félagsbústaðir.



Loftslagsbreytingar og losun gróðurhúsalofttegunda						
tCO ₂ ígildi	2024	2023	2022	2021		2017
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 1-bruni eldsneytis)	0,1	0,0	1,4	5,2		23,8
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 2-location based)	1,5	1,4	1,3	1,2		1,0
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 2-market based)	45,4	42,4	31,1	25,2		24,0
Rafmagn (location based)	0,7	0,6	0,5	0,5		0,4
Rafmagn (market based)	44,6	41,6	30,3	24,5		23,4
Heitt vatn	0,8	0,8	0,8	0,7		0,6
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 3-location based)	524,4	511,5	508,5	450,1		356,2
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 3-market based)	1.807,8	1.694,7	1.530,3	1.278,1		1.147,6
Framleiðsla á eldsneyti og orku	0,0	0,0	0,3	1,2		5,5
Viðskiptaferðir	3,6	1,2	3,4	0,5		1,4
Úrgangur frá rekstri	1,8	1,8	1,9	1,8		1,5
Flutningur og dreifing á raforku	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Leigðar fasteignir (location based)	400,7	403,2	397,4	337,5		290,6
Leigðar fasteignir (market based)	1.684,1	1.586,3	1.419,2	1.165,5		1.081,9
Aðkeypt vara og þjónusta	113,6	100,6	100,6	103,7		49,9
Ferðir starfsfólks til og frá vinnu	4,7	4,7	4,8	5,4		7,3
Samtals losun (location based)	526,0	512,9	511,2	456,5		381,0
Samtals losun (market based)	1.853,3	1.737,1	1.562,8	1.308,5		1.195,4
Losunarkræfni miðað við tekjur (location based) kgCO ₂ ígildi	74,3	27,5	28,0	33,4		40,3
Losunarkræfni miðað við fjölda starfsmanna (location based) tCO ₂ ígildi	18,8	5,5	3,8	6,2		5,9

Loftslagsaðgerðir						
	2024	2023	2022	2021		2017
Markmið um minnkun á losun gróðurhúsalofttegunda	Já	Já	Já	Nei		Nei
Loftslagsáhættumat framkvæmt	Nei	Nei	Nei	Nei		Nei
Aðgerðir sem miða að aðlögun að loftslagsbreytingum	Nei	Nei	Nei	Nei		Nei

Hér að neðan má finna útskýringu á þeirri aðferðafræði sem stuðst var við í útreikningi á losun gróðurhúsalofttegunda (GHG) í flokkunum umfangi 1, 2 og 3 hjá Félagsbústöðum fyrir rekstrarárið 2024. Aðferðafræðin byggir á GHG Protocol Corporate Standard og GHG Protocol Corporate Value Chain (umfang 3) Standard. Í þessu sjálf-bærniyfirliti var breytt um aðferðafræði frá fyrri árum sem kann að útskýra mun í niðurstöðum. Félagsbústaðir munu vinna áfram að stöðugum umbótum í gagnasöfnun og útreikningum til að auka nákvæmni framtíðarupplýsingagjafar í samræmi við bestu framkvæmd.

Umfang 1 inniheldur beina losun frá ökutækjum í eigu félagsins, á meðan umfang 2 tekur til óbeinnar losunar vegna keyptrar raforku og heits vatns. Umfang 3 tekur til óbeinnar losunar í virðiskeðjunni, þar á meðal vegna leigueigna, útvistaðrar starfsemi og ferða starfsmanna til og frá vinnu.

Útreikningar á losun gróðurhúsalofttegunda byggðu á bestu fánlegu losunarstuðlum frá eftirfarandi heimildum: IPCC AR6 Global Warming Potentials (GWP), UK DEFRA 2024, EXIOBASE 3 (leiðrétt fyrir verðbólgu og öðrum fjárhagsstærðum), Umhverfisstofnun Íslands, AIB 2023 (fyrir market-based losun á raforku) og Orkuveitu Reykjavíkur (fyrir location-based losun raforku og heits vatns).

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

1. Efla gagnaöflun og gagnainnviði vegna losunar gróðurhúsalofttegunda og aðlögunar fasteigna að loftslagsbreytingum.
2. Greina möguleika til að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda í núverandi eignasafni og nýjum fasteignum.
3. Kanna hvernig má best nýta lífsferilsgreiningar (LCA) til að meta umhverfisáhrif fasteigna og við ákvarðanatöku.
4. Meta fýsileika umhverfissvottana eins og BREEAM og Svansins fyrir nýjar byggingar.

2.1.2. Orkumál

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Orkunotkun fasteignasafns Félagsbústaða hefur bæði rekstrarleg og fjárhagsleg áhrif. Þótt Ísland nýti nær alfarið endurnýjanlega orku, kallar orkunotkun fasteigna á skilvirka stjórnun til að lágmarka kostnað og umhverfisáhrif. Með breytingum á regluverki og aukinni eftirspurn eftir raforku er félagið meðvitað um nauðsyn þess að bæta orkunýtni fasteigna og styðja við orkuskipti í rekstri sínum. Félagsbústaðir hafa greint eftirfarandi áhættur og mótvægisáðgerðir sem tengjast sínum rekstri:

Hærrí rekstrarkostnaður vegna orkunotkunar: Aukin orkunotkun fasteigna getur haft óbein áhrif á rekstrarumhverfi félagsins og efnahag leigjenda, enda er orkunotkun íbúða að langstærstum hluta greidd af leigjendum sjálfum. Félagsbústaðir munu áfram leggja áherslu á að greina og draga úr óþarfa orkunotkun, meðal annars með því að skoða innleiðingu orkusparandi lausna, hitastýringu, loftræstikerfi, stjórnun á lýsingu og hitakerfum og val á sjálfbærum og einangrandi byggingarefnum í nýbyggingar og viðhaldsverkefni þar sem það er mögulegt. Eldri byggingar geta haft lakari einangrun og orkunýtni, sem bæði eykur rekstrarkostnað og hefur umhverfisáhrif.

Breytt regluverk og auknar kröfur um orkunýtni: Nýjar kröfur og íslenskt regluverk kalla á aukna áherslu á orkunýtni og sjálfbærni í rekstri fasteigna. Félagsbústaðir fylgjast reglulega með þróun laga og reglna í þessum málaflokki og munu eftir því sem kostur er vinna að innleiðingu sjálfbærra lausna í byggingum til að tryggja að rekstur félagsins samræmist sibreytilegum kröfum og væntingum hagaðila.

Aukin eftirspurn eftir raforku: Orkuskipti í samgöngum og öðrum atvinnugreinum geta aukið álag á orkuinnviði landsins, sem gæti á endanum haft áhrif á verð og framboð raforku fyrir fasteignarekstur. Félagsbústaðir styðja við orkuskipti með því að leggja áherslu á aukna rafvæðingu fasteigna, meðal annars með uppsetningu hleðslustöðva fyrir rafbíla og hvatningu til vistvænni samgangna þar sem það á við.

Stefna Félagsbústaða

Sjálfbærnistefna Félagsbústaða tekur á umhverfismálum og þar á meðal orkumálum sem eru tengd loftslagsmálum. Félagið horfir einnig til Aðgerðaáætlunar í loftslagsmálum stjórnvalda, þar sem sett eru fram markmið um aukna orkunýtni í byggingariðnaði og minni soun í fasteignarekstri. Þau atriði sem nefnd eru í sjálfbærnistefnu Félagsbústaða um loftslagsmál eiga við um orkumál, enda nátengd.

Mælingar og lykiltölur

Orkunotkun						
	2024	2023	2022	2021		2017
Samtals orkunotkun	75,3	-	5,4	19,3		171,0
Hlutfall endurnýjanlegrar orku	100%	100%	100%	100%		99%
Orkukræfni miðað við tekjur	0,01	0,0	0,9	3,8		17,2
Orkukræfni miðað við fjölda starfsmanna	2,7	0,0	0,2	0,5		2,3

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

1. Kortleggja þarf tækifæri til að lágmarka orkusoun og auka orkunýtni fasteigna.
2. Meta möguleika á frekari rafvæðingu, m.a. með hleðslustöðvum fyrir rafbíla.

2.2. Aðrir umhverfispættir

Náttúran og líffræðileg fjölbreytni

Félagsbústaðir leggja áherslu á að draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda á náttúrufar og líffræðilega fjölbreytni í borgarumhverfi. Unnið er að því að lágmarka landrask með því að byggja á þéttingarreitum þar sem það er mögulegt, og draga þannig úr röskun vistkerfa og auka verndun grænna svæða. Húsnæðisverkefni félagsins eru hönnuð með tilliti til vistfræðilegra þátta, svo sem með grænum þökum, fjölbreyttum grænum svæðum og náttúrutengdri



hönnun, sem ætlað er að stuðla að betra borgarumhverfi. Við skipulag og framkvæmdir er lögð áhersla á að meta og lágmarka neikvæð umhverfisáhrif og tryggja að náttúruvernd sé samþætt í öllum ákvörðunum um nýbyggingar og endurbætur.

Félagsbústaðir starfa jafnframt í nánú samstarfi við Reykjavíkurborg til að tryggja að ný húsnæðisverkefni samræmist stefnu borgarinnar um verndun grænna svæða og sjálfbært skipulag hverfa. Á árinu 2025 mun félagið skoða hvort og hvernig þróa eigi mælikvarða tengda náttúruvernd og líffræðilegri fjölbreytni í verkefnum sínum.

Sjálfbærnistefna Félagsbústaða tekur á náttúru og líffræðilegum fjölbreytileika og innleiðir lausnir byggðar á náttúru til að draga úr vistfræðilegum truflunum vegna framkvæmda.

Hringrásarhagkerfið, úrgangsstjórnun og sjálfbær auðlindanýting

Félagsbústaðir leggja áherslu á að draga úr úrgangsmyndun og stuðla að sjálfbærri auðlindanýtingu í rekstri og framkvæmdum, með áherslu á innleiðingu hringrásarhagkerfis í viðhaldi og nýframkvæmdum. Félagið stuðlar að aukinni endurnýtingu byggingarefna og bættu aðgengi að flokkunarúrræðum í eignasafninu, ásamt fræðslu til leigjenda, sérstaklega í fjölbýlishúsum, til að stuðla að ábyrgari úrgangsstjórnun.

Á árinu 2023 voru sorpgeymslur í fjölbýlishúsum gerðar aðgengilegri fyrir flokkun og fræðsla til leigjenda eflid, sem hluti af viðleitni félagsins til að auka flokkunarhlutfall og draga úr úrgangsmyndun.

Félagið leggur sérstaka áherslu á innleiðingu hringrásarhagkerfisins í viðhald og nýframkvæmdir og stuðlar að aukinni endurnýtingu og minni úrgangsmyndun með vönduðu efnisvali og skilvirkri úrgangsstjórnun. Viðhaldsstefna félagsins styður við hringrásarhagkerfið með því að forgangsraða endurbótum og endurnýtingu fram yfir niðurrif, sem dregur úr úrgangi og hámarkar nýtingu núverandi eigna. Jafnframt er lögð áhersla á sjálfbær innkaup, þar sem val á vistvænum og endurnýjanlegum byggingarefnum styður við lægra kolefnisspor og minni sóun. Á árinu mun félagið greina mælikvarða tengda úrgangsstjórnun og sjálfbærri auðlindanýtingu.

Loftgæði innanhúss

Loftgæði innanhúss eru einnig mikilvægur þáttur í umhverfisstefnu Félagsbústaða. Félagið vinnur að því að bæta loftgæði í fasteignum sínum með reglulegum loftgæðamælingum og með því að tryggja að loftræsikerfi og efnisval styðji við heilnæma innivist. Með þessu vill félagið bæði stuðla að betri lífsgæðum leigjenda og draga úr neikvæðum áhrifum loftslagsbreytinga á húsnæði og heilsu íbúa.

2.3. Umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi (e. EU Taxonomy)

Á árinu 2023 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. Félagsbústaðir, er eining tengd almannahagsmunum, ber skylda samkvæmt gr. 66. d. laga nr. 3/2006 um ársreikninga að upplýsa samkvæmt kröfum fyrrnefndrar reglugerðar. Reglugerð þessi er einnig þekkt sem flokkunarreglugerðin.

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 (e. *do no significant harm*). Þá skal starfsemin einnig vera stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir og hlíta tæknilegum matsviðmiðum.

Stærsti hluti starfsemi Félagsbústaða sem flokkunarkerfið nær yfir (e. eligible) er kaup og eignarhald á byggingum. Tæknileg viðmið starfseminnar má finna í kafla 7.7 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 loftslagsbreytingar snúi 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.

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 samkeppnis-mál. Félagið eða stjórnendur þess hafa ekki gerst brotleg 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: felagsbustadir.is/um-starfsemina/stefnur/.

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 lykilarangursmælikvarða sem byggja á veltu fyrirtækis á árinu, fjárfestingagjöldum og rekstrargjöldum.

		Viðmið fyrir verulegt framlag										Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)															
		1. Hlutfall veltu (4)	2. Hlutfall fjárfestinga- rgjalda (4)	3. Hlutfall rekstrargjöld a (4)	1. Heildarvelta (3)	2. Fjárfestingar- gjöld alls (3)	3. Rekstrargjöld allis (3)	Númer (2)	Atvinnustarfsemi (1)	1. Velta	2. Fjárfestingargjöld	3. Rekstrargjöld	Mótvægi við loftslagsbr eytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbre ytingum (6)	Vatns- og sjávarauðli ndir (7)	Hringrásar hagkerfi (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbr eytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbre ytingum (12)	Vatns- og sjávarauðli ndir (13)	Hringrásar hagkerfi (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks verndarráð stafanir (17)		
					ISK	%						%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	
						100.00%																					
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR																											
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%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0%																											
0																											



3. Félagslegir þættir

Grunnstarfsemi og tilgangur Félagsbústaða er að tryggja framboð á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík og stuðla að félagslegum jöfnuði og lífsgæðum íbúa borgarinnar. Félagið vinnur að því að skapa bæði öruggan og sanngjarnan vinnustað sem og búsetumhverfi með áherslu á jafnrétti, fjölbreytni, og vernd réttinda leigjenda. Stefna félagsins byggir á gildum Reykjavíkurborgar og alþjóðlegum viðmiðum um félagslega sjálfbærni. Í þessum kafla er sjónum beint að lykilþáttum samkvæmt tvíþátta mikilvægisgreiningu, þ.e. vinnuaðstæðum, jafnrétti, réttindum leigjenda og persónulegu öryggi.

Félagsbústaðir hafa greint tvo mikilvæga lykilþætti (e. sub-topics) undir ESRS S1 mannauði (e. own workforce):	
Vinnuaðstæður (e. working conditions) Félagsbústaðir leggja áherslu á öruggt og heilbrigt starfsumhverfi þar sem velferð starfsmanna er í forgrunni. Félagið fylgir vinnuverndarlögum og kjarasamningum og stuðlar að góðri vinnumenningu með fræðslu, forvörnum og sveigjanleika.	Jafnrétti og jöfn tækifæri fyrir alla (e. equal treatment and opportunities for all) Félagið skuldbindur sig til að tryggja jafnrétti í launum, ráðningum og starfsþróun. Áhersla er á fjölbreytni, inngildingu og skýrar verklagsreglur sem fyrirbyggja mismunun og einelti.
Félagsbústaðir hafa greint tvo mikilvæga lykilþætti (e. sub-topics) undir ESRS S3 og S4 um tengsl við samfélag og leigjendur (e. affected communities & consumers and end-users):	
Réttindi og hagsmunir leigjenda (e. communities rights) Félagsbústaðir tryggja réttindi leigjenda og hagaðila með skýrum leigusamningum, gagnsæju úthlutunarferli og samstarfi við Reykjavíkurborg og velferðarstofnanir.	Persónulegt öryggi (e. personal safety) Félagsbústaðir stuðla að öruggu umhverfi fyrir leigjendur með reglulegu viðhaldi. Viðbragðsáætlanir eru til staðar vegna neyðartilvika.

3.1. Mannauður (S1)

Í þessum kafla var litið til eftirfarandi gagnapunkta úr ESRS S1, en ætlunin er að þróa þessar tengingar frekar og birta skýrt yfirlit í næstu ársskýrslu félagsins SBM-2, SBM-3, S1-1, S1-4, S1-5, S1-6, S1-9, S1-10, S1-14, S1-15 og S1-16.

3.1.1. Vinnuaðstæður

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Félagsbústaðir hafa fjölbreyttan mannauð sem samanstendur bæði af starfsfólki í föstu starfi og verktökum. Í starfsemi félagsins geta skapast áskoranir tengdar vinnuaðstæðum, þar sem starfsfólk og verktakar vinna stundum við krefjandi aðstæður sem geta haft áhrif á öryggi, heilsu og vellíðan.

Heilsa og öryggi starfsmanna og verktaka: Viðhalds- og framkvæmdaverkefni fela í sér líkamlegt álag og hættu á slysum, sérstaklega þegar unnið er við endurbætur á eldri fasteignum eða í fjölbýlishúsum þar sem mörg sjónarmið þurfa að haldast í hendur. Til að draga úr þessum áhættum hefur félagið sett sér verklagsreglur fyrir starfsfólk og verktaka, þar sem kveðið er á um öryggiskröfur, notkun persónuhlífa og framkvæmd reglubundinna úttekta.

Samskipti og stjórnun verktaka: Þar sem stór hluti viðhaldsverkefna er í höndum verktaka leggur félagið sérstaka áherslu á að tryggja að öryggis- og vinnuverndarkröfur skili sér út í virðiskeðjunum. Í samningum við verktaka eru sett ákvæði um ábyrgð á vinnuvernd, siðferðislegum viðmiðum og starfsskilyrðum (keðjuábyrgð). Reglulegt eftirlit er haft með vinnuaðstæðum við fasteignir félagsins.

Starfsánægja og velferð: Félagið leggur áherslu á að stuðla að vellíðan starfsfólks með því að tryggja jafnan aðgang að faglegri þróun, stuðningi og sveigjanleika í vinnufyrirkomulagi. Félagið lítur á gott starfsumhverfi sem lykilþátt í að byggja upp sterka vinnumenningu, stuðla að starfsánægju og viðhalda hæfu og metnaðarfullu starfsfólki.

Stefna Félagsbústaða

Félagslegur hluti sjálfbærnistefnu Félagsbústaða leggur grunn að faglegu, öruggu og uppbyggilegu vinnuumhverfi þar sem áhersla er lögð á starfsþróun, vellíðan og öryggi starfsmanna. Félagið leggur áherslu á sveigjanleika í vinnutíma og býður upp á möguleika í fjarvinnu.

Félagið fylgir íslenskum vinnuverndarlögum, kjarasamningum og alþjóðlegum viðmiðum um réttindi starfsfólks og tryggir að bæði starfsfólk og verktakar sem starfa á vegum félagsins hafi öruggar og heilnæmar vinnuaðstæður.

Félagsbústaðir leggja jafnframt sérstaka áherslu á að vinnustaðurinn sé fjölbreyttur og að allir njóti jafnra tækifæra, óháð kyni, aldri, uppruna, kynhneigð, fötlun eða öðrum persónubundnum þáttum. Félagið hefur skýra stefnu um að mismunun og einelti sé ekki liðið í neinum hluta starfseminnar og að bregðast skuli við slíkum málum með virkum hætti.

Mælingar og lykiltölur

Samsetning starfsmanna árið 2024				
	Samtals	Karlar	Konur	Annað
Heildarfjöldi	29	16	13	-
Fastráðnir starfsmenn	28	16	12	-
Starfsmenn í hlutastarfi	1	0	1	-
Tímabundnir starfsmenn	0	0	0	-
Starfsmenn í fæðingarorlofi	0	0	0	-

Aldurssamsetning og fjöldi starfsmanna						
	2024	2023	2022	2021		2017
Yngri en 30 ára (%)	0	-	-	-		-
30 til 50 ára (%)	41%	-	-	-		-
Eldri en 50 ára (%)	59%	-	-	-		-
Heildarfjöldi starfsmanna	29	28	30	27		25

Starfsmannavelta						
	2024	2023	2022	2021		2017
Starfsmenn sem hættu	5	-	-	-		-
Starfsmenn sem hófu störf	5	-	-	-		-
Velta starfsmanna í fullu starfi (%)	17%	4%	10%	12%		3%
Hlutfall tímabundinna starfsmanna í hlutastarfi (%)	0%	0%	0%	2%		5%

Aðrar upplýsingar						
	2024	2023	2022	2021		2017
Starfsmenn með skerta starfsgetu eða fötlun	0	-	-	-		-
Slysatiðni starfsmanna	0	0	0	0		0
Heildarfjöldi veikindadaga starfsmanna	438	-	-	-		-
Starfsmenn sem starfa á skrifstofu (%)	93%	-	-	-		-
Hlutfall starfsmanna sem fellur undir almenna kjarasamninga (%)	97%	97%	97%	97%		95%

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

1. Skilgreina verklag og mælikvarða fyrir öryggi, fræðslu og starfsþróun.
2. Viðhalda opnu samtali við starfsfólk og verktaka um umbætur í vinnuumhverfi.
3. Kanna útfærslu markvissrar fræðsluáætlunar fyrir starfsfólk.
4. Leggja áherslu á að vinnuvernd verði hluti af vinnustaðamenningu félagsins.
5. Próa gagnsæi í mannauðsmálum með áherslu á stöðuga framþróun.

3.1.2. Jafnrétti og jöfn tækifæri fyrir alla

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Félagsbústaðir leggja ríka áherslu á jafnrétti, fjölbreytni og inngildingu í starfsemi sinni og tryggja að allir starfsmenn njóti sömu tækifæra til starfsþróunar og launa.

Helstu áhættur tengjast mögulegum launamun og ójöfnum tækifærum, skorti á fjölbreytni og hættu á einelti eða áreitni ef skýrir verkferlar eru ekki til staðar. Til að bregðast við þessum áhættum fylgir félagið vottaðri jafnlaunastefnu og framkvæmir árlegar launagreiningar. Áhersla er á fjölbreytni í ráðningum og starfsþróun, með skýrum verklagsreglum sem tryggja jafnræði.

Félagið hefur innleitt siðareglur og stefnu gegn einelti, áreitni og ofbeldi, sem tryggir faglega meðhöndlun kvartana og viðbragðsáætlanir ef möguleg brot eiga sér stað. Auk þess fá starfsfólk og stjórnendur fræðslu um jafnrétti, fjölbreytni og mikilvægi inngildingar í daglegum störfum.



Stefna Félagsbústaða

Félagið hefur sett sér jafnréttisstefnu en jafnréttisstefna Félagsbústaða er unnin í samræmi við íslensk lög nr. 150/2020 um jafnan rétt og stöðu kynjanna.

Stefnan tryggir að allt starfsfólk fái sömu tækifæri óháð kyni, aldri, uppruna, fötlun eða öðrum félagslegum þáttum. Jafnrétti og fjölbreytni eru lykilþættir í mannauðsstefnu félagsins og eru samþætt í alla mannauðsferla, þar á meðal ráðningar, frammistöðumat og starfsþróun. Sérstök áhersla er lögð á að tryggja fjölbreytileika í starfslíði og stuðla að inngildandi vinnustaðamenningu þar sem ólíkar raddir fá að heyrast. Í 29 manna starfshópi Félagsbústaða er fólk af fjórum þjóðernum, sem endurspeglar fjölbreytileika og þá skuldbindingu félagsins að skapa inngildandi vinnustaðamenningu.

Félagið hefur jafnframt sett sér jafnlaunastefnu sem skuldbindur Félagsbústaði til að greiða jöfn laun fyrir sömu eða jafnverðmæt störf, óháð kyni eða öðrum ómálefnalegum þáttum. Reglulegar launagreiningar eru framkvæmdar til að fylgjast með stöðu launamála og tryggja að markmið um jöfn laun náist. Jafnlaunastaðfesting er staðfesting á þessari skuldbindingu.

Ábyrgð á innleiðingu og eftirfylgni jafnréttis- og fjölbreytnistefnu er skýrt skilgreind í hlutverkum stjórnenda, sem bera ábyrgð á að jafnréttissjónarmið séu hluti af daglegri stjórnun, ákvörðunartöku og samskiptum á vinnustað. Félagið tryggir að skýrar verklagsreglur séu til staðar varðandi meðhöndlun kvartana, eineltis- og áreitnimála og að allir starfsmenn hafi greiðan aðgang að þeim úrræðum sem í boði eru.

Mælingar og lykiltölur

Launamunur kynja						
	2024	2023	2022 ¹	2021		2017
Hlutfall miðgildis launagreiðslna karla og miðgildis launagreiðslna kvenna	1.16 (kk)	1.02 (kk)	1.12 (kk)	1.06 (kk)		1.12 (kk)

Launahlutfall framkvæmdastjóra						
	2024	2023	2022	2021		2017
Hlutfall heildarlaunagreiðslna framkvæmdastjóra og miðgildis heildarlaunagreiðslna starfsmanna í fullu starfi	2.4	2.4	2.3	2.3		2.7

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

1. Viðhalda jafnlaunakerfi Félagsbústaða og framkvæma launagreiningu að minnsta kosti einu sinni.
2. Þróa mælanleg markmið fyrir fjölbreytni og jafnrétti í starfsemi félagsins.
3. Meta hvort og hvernig hægt er að bæta aðgengi að vinnuaðstöðu fyrir fjölbreyttan hóp starfsfólks.
4. Efla fræðslu og vitundarvakningu um jafnrétti og inngilding, með áherslu á ábyrgð stjórnenda.

3.2. Áhrif á samfélagið og leigjendur (S3 og S4)

Í þessum kafla var litið til eftirfarandi gagnapunkta úr ESRS S3 og S4, en ætlunin er að þróa þessar tengingar frekar og birta skýrt yfirlit í næstu ársskýrslu félagsins: SMB-3, SBM-3, S3-1, S3-2, S3-3, S3-4, S3-5, S4-1, S4-2, S4-3, S4-4 og S4-5.

3.2.1. Réttindi og hagsmunir leigjanda

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Félagsbústaðir bera samfélagslega ábyrgð á að tryggja öruggt og sanngjarnt húsnæðiskerfi fyrir þá sem þurfa á félagslegu leiguhúsnæði að halda. Til að draga úr áhættum hefur félagið gripið til eftirfarandi mótvægisáðgerða:

- Aukin uppbygging og úrræði: Félagsbústaðir vinna að fjölgun félagslegra íbúða í samstarfi við Reykjavíkurborg og aðra hagaðila, með það að markmiði að stytta biðlista og bæta aðgengi fyrir viðkvæma hópa.
- Gagnsætt úthlutunarferli: Velferðarsvið Reykjavíkurborgar framkvæmir reglubundna yfirferð á úthlutunarreglum með hliðsjón af því að skýra upplýsingagjöf til leigjenda um réttindi þeirra og skyldur, sem stuðlar að auknu trausti og skilvirkni í úthlutunarferlinu.
- Viðhorfsskannanir og samráð við leigjendur: Með reglulegum könnunum á ánægju leigjenda og virku samráði leitast Félagsbústaðir við að bæta þjónustu sína og aðlaga hana að þörfum samfélagsins.
- Samvinna við velferðar- og félagsþjónustu: Félagið tryggir að leigjendur hafi greiðan aðgang að viðeigandi félagslegum úrræðum og stuðningi í gegnum samstarf við velferðarsvið Reykjavíkurborgar og aðra tengda aðila.

Með þessum áðgerðum stuðla Félagsbústaðir að bættri þjónustu, auknu öryggi og réttlátu aðgengi að félagslegu leiguhúsnæði fyrir alla sem þess þurfa.

¹ Á árinu 2022 var framkvæmd launagreining í fyrsta sinn hjá félaginu.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir leggja áherslu á að tryggja öruggt og sanngjarnt húsnæði fyrir tekjulága einstaklinga og fjölskyldur í Reykjavík. Í samræmi við stefnu borgaryfirvalda er markmiðið að félagslegar leiguíbúðir séu að lágmarki 5% af heildarfjölda íbúða í borginni. Félagið fylgir þjónustustefnu sem leggur áherslu á virðingu, gagnsæi og skilvirkni í samskiptum við leigjendur.

Leigjendur og samfélagslegir hagsmunaaðilar geta komið ábendingum og kvörtunum á framfæri beint til Félagsbústaða í gegnum skrifstofu félagsins, netfang og vef. Árlega berast félaginu tilkynningar, kvartanir og ábendingar frá leigjendum og nágrönnum um ýmis mál. Félagið greinir þessar tilkynningar, metur viðbrögð og afgreiðir í samræmi við verklagsreglur. Félagið leggur áherslu á að raddir leigjenda heyrist og hafi áhrif á þróun þjónustu og stefnumótun.

Mælingar og lykiltölur

Félagsbústaðir leggja ríka áherslu á að fylgjast reglulega með upplifun og ánægju leigjenda með húsnæði og þjónustu félagsins. Á árinu 2024 var framkvæmd viðhorfskönnun meðal leigjenda, þar sem spurt var um ýmsa þætti sem snerta húsnæðið sjálft, þjónustu og samskipti við starfsmenn félagsins.

Niðurstöður könnunarinnar sýna jákvæða þróun frá fyrri mælingum. Hlutfall þeirra sem segjast ánægðir með húsnæðið sem þeir leigja hækkaði úr 74% í 78%. Einnig jókst ánægja með þjónustu Félagsbústaða úr 76% í 81%.

Leigjendur voru sérstaklega ánægðir með viðbragðstíma og fagmennsku viðhaldsþjónustu og töldu aðgengi að upplýsingum og samskiptum við starfsmenn hafa batnað. Þessar niðurstöður eru Félagsbústaðum mikilvægar og munu nýtast sem leiðarljós við áframhaldandi umbætur í þjónustu við leigjendur og í rekstri félagsins.

Ábendingar og kvartanir hafa ekki verið sérstaklega teknar saman í tölulegum gögnum slík greining er til skoðunar.

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

- Greina þörf fyrir fjölgun félagslegra íbúða og meta framkvæmdaáætlanir í því samhengi. Til að mæta vaxandi þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði stefnir Félagsbústaðir að því að fjölga íbúðum sínum um að minnsta kosti 75 á ári, með áherslu á tveggja herbergja íbúðir, en fjárfestingageta félagsins og krafa um sjálfbærar rekstrargrundvöll setja jafnframt ákveðin mörk á íbúðakaup á hverjum tíma.
- Viðhalda nánú samstarfi við Reykjavíkurborg og hagaðila um stefnu og þróun húsnæðisúrræða.
- Endurskoða og aðlagða þjónustu og verklag til að bæta upplifun leigjenda.

3.2.2. Öryggi og velferð leigjenda

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Félagsbústaðir leggja mikla áherslu á að tryggja öryggi leigjenda sinna og skapa heilnæmt búsetuumhverfi. Félagið hefur innleitt fjölbættar mótvægisáðgerðir til að draga úr áhættum sem tengjast ástandi fasteigna, nærumhverfi og upplýsingagjöf til leigjenda.

Þessar áðgerðir fela meðal annars í sér reglulegt viðhald og úttektir á fasteignum til að tryggja að þær uppfylli öryggiskröfur og lögbundnar reglur um brunavarnir og húsnæðisgæði. Einnig hefur félagið bætt öryggisbúnað og brunavarnir í eignasafnið, þar á meðal eldvarnarkerfi, reykvarnir og neyðarljósakerfi þar sem við á. Reglubundið öryggiseftirlit fer ekki fram í öllum íbúðum Félagsbústaða, en þar sem brunavarnakerfi eru til staðar eru þau yfirfarin af slökkviliðinu reglulega ásamt því að öryggiskerfi og leiðarlýsing eru yfirfarin árlega þar sem þess er krafist og lagfæringar gerðar eftir þörfum.

Til að stuðla að öruggari hverfum vinnur félagið í samstarfi við lögreglu, félagsþjónustu og aðra viðeigandi aðila, sem styður við leigjendur sem kunna að verða fyrir ofbeldi eða áreitni í eða við heimili sín. Jafnframt er lögð áhersla á virka upplýsingagjöf og fræðslu til leigjenda um öryggismál, brunavarnir, neyðaráætlanir og leiðir til að tryggja öryggi heima fyrir.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir hafa sett sér stefnu um að tryggja leigjendum öruggt og heilnæmt búsetuumhverfi, þar sem öryggi og velferð eru í forgrunni. Þetta er gert með markvissum áðgerðum í reglubundnu viðhaldi, forvörnum og nánú samstarfi við yfirvöld og aðrar viðeigandi stofnanir. Félagið skuldbindur sig til að:

- Tryggja að allar eignir félagsins uppfylli gildandi öryggisstaðla og lögbundnar kröfur um brunavarnir, húsnæðisgæði og almennt öryggi.
- Stuðla að öruggara nærumhverfi fasteigna með virku samstarfi við lögreglu, félagsþjónustu og aðra hagaðila til að greina og bregðast við öryggisáskorunum í hverfum félagsins.
- Tryggja leigjendum greiðan aðgang að upplýsingum um öryggismál og neyðartilvik, meðal annars með fræðslu, aðgengilegum leiðbeiningum og reglulegri upplýsingagjöf.
- Gæta sérstaklega að öryggi viðkvæmra hópa, þar sem sértækur stuðningur og aðlögun viðhorfa og verklags tryggir að enginn verði útundan í öryggisúrræðum félagsins.

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

- Bæta aðgengi að leiðbeiningum og fræðslu um öryggismál og neyðaráætlanir.
- Efla innra eftirlit með greiningu á öryggisbrestum og skjótum viðbrögðum við frávikum.
- Auka samstarf við lögreglu og félagsþjónustu til að styðja við öruggt búsetuumhverfi.



4. Stjórnarhættir

Félagsbústaðir byggja stjórnarhætti sína á gagnsæi, ábyrgð og skýrri samfélagslegri sýn. Með öflugu innra eftirliti, siðareglum og ábyrgum samskiptum við hagaðila tryggir félagið að ákvarðanir styðji við jafnræði, traust og samfélagslega skyldu. Stefna félagsins samræmist reglum Reykjavíkurborgar og alþjóðlegum leiðbeiningum um góða stjórnarhætti. Í þessum kafla er fjallað almennt um áhættustýringu og innra eftirlit sem og um helstu stjórnarháttapætti samkvæmt tvíþátta mikilvægisgreiningu, þ.e. fyrirtækjamenningu, pólitíska aðkomu, samskipti við birgja og varnir gegn spillingu.

Félagsbústaðir hafa greint tvo mikilvæga lykilþætti (e. sub-topics) undir ESRS G1 viðskiptahættir (e. business conduct):	
Fyrirtækjamenning (e. corporate culture) Félagsbústaðir byggja fyrirtækjamenningu sína á ábyrgð, gagnsæi og fagmennsku. Siðareglur, lög og stefna félagsins stýra vinnulagi og ákvörðunum, með virðingu fyrir samfélagslegu hlutverki félagsins að leiðarljósi.	Pólitísk aðkoma (e. political engagement) Félagsbústaðir starfa í nánnum tengslum við Reykjavíkurborg en halda óhlutdrægni í allri stefnumótun. Félagið styður ekki stjórn málaflökka en tekur virkan þátt í samráði um húsnæðismál og samfélagslega ábyrgð.
Samskipti við birgja (e. supplier relationships) Félagsbústaðir setja skýr skilyrði um siðferðislega og samfélagslega ábyrgð birgja. Félagið tryggir með keðju-ábyrgð að innkaup og framkvæmdir standist viðmið um góða stjórnarhætti og sjálfbærni.	Vernd uppljóstrara og mútupægni og spilling (e. corruption and bribery & (e. protection of whistleblowers)) Félagsbústaðir tryggja öruggar boðleiðir fyrir starfsfólk og hagaðila til að tilkynna um siðferðisbrot eða misferli. Trúnaður og vernd uppljóstrara er tryggð og allar tilkynningar fá faglega meðferð í samræmi við lög og bestu starfsvenjur.

4.2. Viðskiptahættir (G1)

Í þessum kafla var litið til eftirfarandi gagnapunkta úr ESRS G1, en ætlunin er að þróa þessar tengingar frekar og birta skýrt yfirlit í næstu ársskýrslu félagsins: GOV-1, IRO-1, G1-1, G1-2, G1-3, G1-4, G1-5.

4.2.1. Fyrirtækjamenning

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Fyrirtækjamenning Félagsbústaða hefur bein áhrif á innri starfsemi, mannauðsstjórnun og samskipti við hagaðila. Ef fyrirtækjamenning er óskýr eða ómarkviss getur það skapað óvissu um ábyrgð, dregið úr skilvirkni og haft neikvæð áhrif á þjónustu við leigjendur.

Skortur á gagnsæi og skýrri stefnumörkun getur einnig grafið undan trausti meðal starfsfólks og hagaðila, auk þess sem skortur á fjölbreytni og inngildingu í starfsliði getur dregið úr hæfni félagsins til að bregðast við nýjum áskorunum.

Til að draga úr þessum áhættum hafa Félagsbústaðir innleitt formlega verkferla sem kveða á um skýra ábyrgð og fagleg vinnubrögð stjórnenda og starfsfólks. Regluleg fræðsla og þjálfun um siðareglur, stjórnarhætti og vernd uppljóstrara tryggir að allir þekki stefnu félagsins og hlutverk sitt í að viðhalda heilbrigðri menningu. Áhersla er lögð á reglulega upplýsingagjöf til starfsmanna og hagaðila um stefnu og siðferðisviðmið í rekstri.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir hafa sett sér stefnu um fyrirtækjamenningu sem byggir á ábyrgð, gagnsæi og samfélagslegri ábyrgð. Markmiðið er að tryggja að starfsfólk, stjórnendur og hagaðilar starfi eftir skýrum siðferðilegum viðmiðum sem styðja við traust, sterka stjórnarhætti og bætt samskipti við leigjendur og samfélagið.

Gildi félagsins – traust, ábyrgð, virðing og samvinna – endurspeglast í allri starfsemi, hvort sem er í samskiptum við leigjendur, birgja eða aðra hagaðila. Félagið hefur sett fram skýrar siða- og samskiptareglur sem skilgreina væntingar til starfsfólks og viðbrögð við brotum. Þessar reglur eru kynntar öllum starfsmönnum við ráðningu og fela í sér skýra afstöðu gegn mismunun, spillingu og vanrækslu í þjónustu við leigjendur.

Til að viðhalda sterkri fyrirtækjamenningu er lögð áhersla á reglulega fræðslu um góða stjórnarhætti, jafnrætti og sjálfbærni, sem er hluti af því að tryggja að menningin þróist í takt við breyttar kröfur og væntingar samfélagsins. Að auki er fyrirtækjamenningin metin reglulega með samráði og könnunum, þar sem skoðað er hvort hún styðji við stefnu félagsins og markmið um sjálfbærni og ábyrgð í rekstri.

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

1. Skilgreina og innleiða skýra stefnu um fyrirtækjamenningu sem styður við ábyrg viðskipti og sjálfbærni.

4.2.2. Pólitísk aðkoma

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Sem félag í eigu Reykjavíkurborgar starfa Félagsbústaðir í nánnum tengslum við stjórnvöld, sem skapar bæði tækifæri og áhættu. Pólitískar breytingar og ólíkar áherslur í húsnæðismálum geta haft áhrif á stefnu, fjármögnun og rekstrarumhverfi félagsins. Þá felst áhætta í pólitískum afskiptum, ásökunum um hlutdrægni og minnkandi trausti ef ekki er skýr aðgreining á milli faglegra ákvarðana og pólitískra áhrifa.

Til að draga úr þessari áhættu leggur félagið áherslu á faglega stjórnun, gagnsæ samskipti við stjórnvöld og skráningu allra samskipta við stjórnmalamenn. Skýrt verklag um ábyrgðarsvið stjórnenda og regluleg greining á breytingum í lögum og stefnu styður við sjálfstæði félagsins og getu til að laga sig að breyttu umhverfi.

Tækifæri felast í því að nýta sterka tengingu við stjórnvöld til að miðla þekkingu og reynslu félagsins í mótun stefnu og tryggja að rödd þeirra sem búa í félagslegu húsnæði fái hljómgrunn í opinberri stefnumótun.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir starfa samkvæmt eigendastefnu Reykjavíkurborgar, sem skilgreinir hlutverk, ábyrgð og samfélagslega skyldu félagsins. Þrátt fyrir beina eignaraðild borgarinnar starfar félagið á sjálfstæðum, faglegum og gagnsæjum grunni þar sem þjónusta við leigjendur og samfélagsleg ábyrgð eru í forgrunni.

Eigendastefnan leggur grunn að sjálfstæðri stjórnun, skýrum ábyrgðarsviðum og faglegri ákvarðanatöku sem byggir á lögum, reglum og viðurkenndum stjórnarháttum. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að tryggja að sjálfstæði félagsins og fagleg stjórnun séu virt í allri stefnumótun og daglegum rekstri.

Sjálfstæði og gagnsæi í stjórnun styrkir traust á Félagsbústöðum sem samfélagslegum innviði og tryggir að þjónusta og stefnumótun taki mið af raunverulegum þörfum leigjenda, óháð pólitískum áherslum hverju sinni. Skýrar samskiptareglur og jöfn aðkoma allra stjórnmalaflokka tryggja að félagið haldi hlutleysi og fagmennsku í samskiptum sínum við stjórnvöld.

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

1. Efla verklag og innri stjórnarhætti sem stuðla að faglegu sjálfstæði félagsins.
2. Greina áhrif breytinga í stefnumótun og regluverki á rekstur félagsins.

4.2.3. Samskipti við birgja

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Samskipti við birgja hafa bein áhrif á rekstur, þjónustu og sjálfbærni Félagsbústaða. Ef ekki er fylgt skýrum reglum og stefnu í innkaupum geta skapast ýmsar áhættur, svo sem lakari gæði og áreiðanleiki þjónustu sem getur haft neikvæð áhrif á viðhald og rekstur fasteigna félagsins. Skortur á skýrum verkferlum og keðjuábyrgð getur aukið rekstraráhættu, skapað ósamræmi í þjónustu og dregið úr gagnsæi í samskiptum við birgja.

Umhverfisleg og siðferðisleg áhætta er einnig til staðar ef ekki er tryggt að birgjar fylgi sjálfbærniskröfum, þar á meðal um umhverfisvernd, vinnuréttindi og samfélagsábyrgð. Ófullnægjandi samningsstjórnun og eftirlit getur jafnframt leitt til lagalegra og fjárhagslegra álitamála ef frammistaða eða samræmi birgja er ekki metið reglulega.

Til að draga úr þessum áhættum hafa Félagsbústaðir innleitt skýrar innkaupareglur sem tryggja faglegt, gagnsætt og skilvirkt ferli við val og eftirlit með birgjum. Gerðar eru skýrar kröfur til birgja um að fylgja viðurkenndum umhverfis- og siðferðisviðmiðum, og keðjuábyrgð er tryggt með skýrum samningsskilmálum og reglubundnum úttektum. Samningar kveða einnig á um gæðaviðmið, umhverfisvænt efnisval og viðbrögð við frávikum, sem styður við sjálfbærni og ábyrga stjórnarhætti í virðiskeðju félagsins.

Tækifæri felast í að nýta innkaupaferli og samskipti við birgja sem öflugt verkfæri til að styðja við sjálfbærni-markmið félagsins og draga úr umhverfisáhrifum fasteignarekstrarins. Með því að vinna markvisst með ábyrgum og framsæknum birgjum getur félagið bæði tryggt betri þjónustu og stuðlað að jákvæðum samfélagslegum og umhverfislegum áhrifum í virðiskeðjunni.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir starfa eftir skýrum innkaupareglum sem tryggja faglegt, gagnsætt og ábyrgt innkaupaferli. Birgjar og samstarfsaðilar skulu uppfylla kröfur um gæði, sjálfbærni og samfélagslega ábyrgð í samræmi við stefnu félagsins.

Félagið leggur áherslu á langtímasamstarf við birgja sem deila gildum þess um vistvæn innkaup, ábyrg vinnubrögð og virðingu fyrir mannréttindum. Skýr ábyrgðarsvið, reglulegt mat á frammistöðu birgja og virk keðjuábyrgð tryggja að viðmið um gæði, sjálfbærni og siðferðislega starfshætti séu ávallt uppfyllt.

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

1. Endurskoða og þróa ábyrga innkaupastefnu í takt við sjálfbærni viðmið.
2. Innleiða kerfisbundið mat á frammistöðu birgja og ábyrgð í virðiskeðju félagsins.

4.2.4. Vernd uppljóstrara, bann við mútubægni og spillingu

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Félagsbústaðir, sem opinbert félag í eigu Reykjavíkurborgar, bera ríka ábyrgð á að tryggja gagnsæi og siðferðislega ábyrga stjórnun í samskiptum og viðskiptum.

Áhætta felst í mögulegri spillingu, mútubægni eða hagsmunaárekstrum í samskiptum við birgja og hagaðila, auk skorts á trúverðugum leiðum fyrir starfsfólk og samstarfsaðila til að tilkynna um siðferðisbrot án ótta við afleiðingar.

Til að bregðast við hefur félagið sett skýrar siðareglur og innkaupareglur sem banna hvers kyns gjafir, greiðslur eða friðindi sem gætu haft áhrif á ákvarðanir eða skaðað trúverðugleika félagsins. Þá er unnið að því að innleiða formlegt ferli fyrir trúnaðarfullar tilkynningar og tryggja hlutlausa meðhöndlun og vernd uppljóstrara.

Stefna Félagsbústaða

Siðareglur félagsins, samþykktar af stjórn, kveða á um skyldu starfsfólks til að tilkynna um grun um spillingu, óeðlileg hagsmunatengsl eða ótilhlýðilega háttsemi. Unnið er að því að próa skýrt verklag og formlegt ferli fyrir trúnaðartilkynningar sem tryggir nafnleynd, hlutlausa meðferð og vernd gegn hefndaraðgerðum.

Engin mál sem varða spillingu eða mútur komu upp innan félagsins á árinu 2024.

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

1. Innleiða trúnaðarkerfi fyrir tilkynningar í samræmi við bestu starfsvenjur.
2. Efla fræðslu til starfsfólks og hagaðila um ábyrg viðskipti og siðferði í rekstri.



5. Hagsæld

Félagsbústaðir leggja áherslu á fjárhagslega sjálfbærni og ábyrgan rekstur sem styður við langtímahagsmuni leigjenda, Reykjavíkurborgar og samfélagsins í heild. Sjálfbær fjárhagsleg stjórnun er lykilforsenda þess að félagið geti áfram sinnt samfélagslegu hlutverki sínu og stuðlað að öruggu húsnæðiskerfi fyrir viðkvæma hópa. Rekstrar- og fjárhagsáætlanir taka mið af jafnvægi milli félagslegra markmiða og hagkvæmni.

Hagsæld Félagsbústaða byggir á því að fjárhagslegur stöðugleiki, góðir stjórnarhættir og ábyrg stefnumótun fari saman. Félagið leggur áherslu á að rekstrartekjur standi undir rekstrarkostnaði, vaxtagreiðslum og langtímaskuldbindingum og að fjárfestingar í nýjum eignum og viðhaldi styðji við félagsleg markmið og sjálfbærnistefnu félagsins.

Félagsbústaðir horfa einnig til þess hvernig rekstur félagsins getur haft jákvæð samfélagsleg og efnahagsleg áhrif, meðal annars með því að skapa störf í tengslum við framkvæmdir og viðhald og tryggja að fjárfestingar félagsins stuðli að hagsæld og lífsgæðum íbúanna og nærsamfélagsins.

Með skýrri framtíðarsýn, ábyrgri fjárhagsstjórnun og gagnsærri upplýsingagjöf tryggir félagið að hagsæld félagsins og samfélagsleg ábyrgð fari saman og styðji við markmið Reykjavíkurborgar og alþjóðlegra sjálfbærnistaðla.

Markmið og næstu verkefni

Á árinu 2025 munu Félagsbústaðir halda áfram að ítra nálgun sína á mælanleg markmið. Helstu verkefni á árinu verða eftirfarandi:

- Ítra skilgreininguna á hvað hagsæld þýðir í starfsemi Félagsbústaða og hvernig hún tengist sjálfbærni félagsins.

Grensásvegur 1. Mynd: Félagsbústaðir.





Félagsbústaðir hf.
Ársreikningur 2024

Félagsbústaðir hf.
Þönglabakka 4
109 Reykjavík

kt. 510497-2799

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagsbústaðir hf. er hlutfélag á fasteignamarkaði sem sinnir lögbundnu verkefni á sviði húsnæðismála fyrir hönd eigandans Reykjavíkurborgar. Kjarnastarfsemi Félagsbústaða er uppbygging, eignarhald, kaup, sala, rekstur, viðhald og útleiga á félagslegu íbúðarhúsnæði í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði og húsnæðis-áætlun borgarinnar.

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk íbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar leggur áherslu á félagslegan fjölbreytileika í hverfum borgarinnar og að 5% íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði. Í samræmi við þá stefnu leggja Félagsbústaðir áherslu á jafna dreifingu leiguíbúða í borginni.

Skráð hlutfélag á árslok nam 3.240 m.kr. Hluthafar í árslok eru tveir líkt og í upphafi árs. Reykjavíkurborg er með 99,99% hlutfjár og Velferðarsvið Reykjavíkurborgar með 0,01%.

Samkvæmt eigandastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuð-um hagnaði í formi eignamyndunar, skal einungis ráðstafað til vaxtar, viðhalds eða til niðurgreiðslu lána. Stjórn leggur til með vísan til 7. gr. samþykktu Félagsbústaða hf. að enginn arður verði greiddur til eigenda félagsins.

Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða

Á árinu 2024 námu rekstrartekjur Félagsbústaða 7.078 m.kr. Rekstrargjöld námu 4.104 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var því 2.974 m.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 2.592 m.kr. og afskriftir eigna til eigin nota námu 17 m.kr. Rekstrarhagnaður nam þannig 5.550 m.kr. á árinu.

Rekstrartekjur jukust um 9,6% milli ára og voru 1,5% undir áætluðum tekjum ársins. Hækkun rekstrargjalda milli ára nam 0,7% og voru 3,9% undir áætlun ársins. Laun og launatengd gjöld námu 494 m.kr. og jukust um rúmlega 8,2% milli ára en voru 3,3% undir áætlun ársins. Ársverk voru líðlega 28 og stöðugildi í lok árs voru 29.

Verðbólgan á árinu 2024 nam 4,8%. Hrein fjármagnsgjöld ársins námu 4.272 m.kr. samanborið við 5.726 m.kr. árið áður, þar af voru verðbætur ársins 2.934 m.kr. en 4.413 m.kr. á árinu 2023.

Hagnaður ársins nam 1.277 m.kr. og er tilkominn vegna hækkunar á fasteignamati eignasafnsins. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 2.592 m.kr. en var 4.741 m.kr. árið áður.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir Félagsbústaða 162.695 m.kr. í árslok, þar af námu fjárfestingareignir 161.241 m.kr. Eigið fé nam í árslok 86.427 m.kr. þar af er 3.240 m.kr. í hlutfélagi. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2024 var 53,1% samanborið við 53,7% árið 2023.

Í árslok 2024 námu skuldir félagsins 64.736 m.kr. og jukust um 2,9% milli ára. Skuldbindingar vegna stofnframlaga ríkis og Reykjavíkurborgar námu 11.394 m.kr. á árinu en það er aukning um 973 m.kr. frá fyrra ári.

Fjárfestingarkostnaður við nýbyggingar og fasteignakaup á árinu 2024 nam 2.052 m.kr. og var fjármagnaður með sölu- andvirði seldra eigna á árinu, stofnframlögum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Reykjavíkurborg ásamt lánum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Öll lán félagsins eru verðtryggð, þar af 94,3% á föstum vöxtum, en vegin verðtryggð vaxtakjör félagsins námu 2,35% í árslok.

Í lok árs 2024 var hlutfall félagslegra leiguíbúða um 5,3% af íbúðarhúsnæði í borginni og heildarfjöldi íbúða í eigu og umsjá Félagsbústaða 3.140 að meðtöldum kaupsamningum sem gerðir voru á árinu. Um 71% íbúða fellur undir almennt félagslegt leiguhúsnæði, 15% eru íbúðir fyrir fatlað fólk, rúmlega 11% eru þjónustuíbúðir fyrir aldraða og rúmlega 2% íbúða fyrir þá sem skráðir eru heimilislausir.

Á árinu 2024 bættust við 35 leiguleiningar í eignasafn félagsins. Sjö íbúða nýbygging, hönnuð sérstaklega fyrir fatlaða einstaklinga, við Háteigsveg var formlega opnuð. Húsið er vistvænt, um 17% byggingarefnis er endurnýtt og kolefnis-spor þess um 40% lægra en viðmiðunarhús.

Seldar voru 8 fasteignir á árinu og nam andvirði sölunnar um 1.092 m.kr.

Nýting íbúða á árinu 2024 nam 98,0%. 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.

Á árinu 2024 var 338 íbúðum úthlutað, þar af 266 til nýrra leigjenda og 72 vegna flutninga milli íbúða. Taflan hér að neðan sýnir nýjar úthlutanir, milliflutninga og tegund húsnæðis.

Tegund húsnæðis	Nýjar úthlutanir	Milliflutningar	Samtals
Almennt félagslegt leiguhúsnæði	142	48	190
Þjónustuíbúðir aldraðra	57	4	61
Húsnæði fyrir fatlað fólk	31	13	44
Húsnæði fyrir heimilisláusa	24	5	29
Áfangaheimili	12	2	14
Félagslegt leiguhúsnæði samtals	266	72	338

Vegna leigjendaskipta voru standsettar um 255 íbúðir og 500 leigusamningar gerðir við leigjendur, vegna flutninga í annað húsnæði og framlenginga leigusamninga.



Rekstrarhæfi og sjálfbærniðmið

Samkvæmt eigendastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Fjárhagsleg sjálfbærni Félagsbústaða er skilgreind þannig að rekstrartekjur hvers árs standi undir rekstrargjöldum, vaxtagjöldum og afborgunum langtímalána sem falla til innan hvers árs. Starfsemin var fjárhagslega sjálfbær um 47 m.kr. á árinu 2024.

Fjárhagsáætlun ársins 2024 gerði ráð fyrir 6,5% hækkun leiguverðs umfram verðlag en sú hækkun kom ekki til framkvæmda. Til þess að mæta því var dregið umtalsvert úr kostnaði við viðhald meðal annars með því að draga úr milliflutningum sem kalla bæði á aukin útgjöld og lakari nýtingu eigna. Þá var hægt á kaupum á nýjum íbúðum. Áfram var unnið að því að endurmeta viðskiptalíkan félagsins og fjárfestingagetu.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Félagsbústaða eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn Félagsbústaða leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 21 með ársreikningnum.

Kynjahlutfall í stjórn félagsins er 40% konur og 60% karlar og uppfyllir ákvæði í lögum um hlutafélög um kynjahlutföll í stjórnnum. Í framkvæmdastjórn félagsins er kynjahlutfall jafnt. Stöðugildi á skrifstofu félagsins voru 28,9 í lok árs, 55% karlar og 45% konur.

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. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti og ófjárhagslega upplýsingagjöf er að finna í sjálfbærnisráðgjöf ársins 2024 sem er fylgirit með ársreikningi og á vefsíðu Félagsbústaða.

Ársreikningur Félagsbústaða er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, ásamt viðbótarkröfum 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 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt 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 2024 með undirritun sinni.

Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 13. mars 2025

Í stjórn félagsins:

Ellý Alda Þorsteinsdóttir, formaður

Hannes Frímann Sigurðsson

Kjartan Magnússon

Magnús Davíð Norðdahl

Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Til stjórnar og hluthafa Félagsbústaða hf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2024 að undanskilinni skýrslu stjórnar. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirilt, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2024, afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, 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 2024. 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 8 og skýringu 25.a um mikilvægar reikningsskilaaðferðir.

Við höfum skilgreint fjárfestingareignir sem lykilatriði við endurskoðun okkar þar sem um matskenndan lið er að ræða, stærsta einstaka 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 yfirförum 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 yfirlestri 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 lágmarks upplýsingar 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.



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 eftirliti 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 reikningshaldslagt 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.

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 siðareglanna 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 lyklatríði 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 2024 með skráarheitið „Ársreikningur Félagsbústaða 2024.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 ársreiknings á XHTML formi.

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 áli 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 ársreikningur Félagsbústaða hf fyrir árið 2024 með skráarheitið „Ársreikningur Félagsbústaða 2024.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 sjöunda samfellda reikningsárið þar sem við erum endurskoðendur félagsins.

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf Reykjavík, 13. mars 2025

J. Sturla Jónsson löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	4	6.536.266	5.962.346
Aðrar tekjur		541.903	496.885
		<u>7.078.169</u>	<u>6.459.231</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:	5		
Rekstur fasteigna		703.761	672.296
Viðhald og framkvæmdir		1.849.816	1.994.999
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		832.206	741.934
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	6	493.836	456.363
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		170.070	151.043
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	11	53.996	58.641
		<u>4.103.685</u>	<u>4.075.276</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.974.484	2.383.955
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.592.217	4.741.486
Afskrift eigna til eigin nota	9	(17.011)	(17.209)
Rekstrarhagnaður		5.549.689	7.108.231
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		38.371	20.599
Fjármagnsgjöld		(4.310.779)	(5.746.196)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(4.272.407)	(5.725.598)
Hagnaður (tap) og heildarafkoma ársins		<u>1.277.282</u>	<u>1.382.633</u>

Skýringar á blaðsíðum 37 - 51 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	Skýr.	2024	2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	161.240.514	157.178.393
Eignir til eigin nota	9	203.157	220.168
		<u>161.443.671</u>	<u>157.398.561</u>
Langtímakröfur	10	53.589	51.149
Fastafjármunir		<u>161.497.260</u>	<u>157.449.711</u>
Viðskiptakröfur	11	89.614	89.155
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	12	227.540	478.643
Aðrar skammtímakröfur	13	833.998	135.800
Handbært fé	14	46.142	429.241
Veltufjármunir		<u>1.197.294</u>	<u>1.132.838</u>
Eignir samtals		<u>162.694.554</u>	<u>158.582.549</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		83.186.383	81.909.101
Eigið fé	15	<u>86.426.649</u>	<u>85.149.367</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	16	11.393.515	10.420.016
Lífeyrisskuldbinding	17	11.181	0
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga	8, 18	127.359	87.319
Skuldir			
Langtímaskuldir	19	<u>62.120.376</u>	<u>60.443.924</u>
Skuld við lánastofnun		339	1.384
Skuldir vegna fasteignakaupa		171.007	259.299
Áfallnir vextir		158.010	133.691
Næsta árs afborganir langtímaskulda	19	1.654.596	1.565.081
Aðrar skammtímaskuldir	20	608.628	517.788
Skuld við eiganda	22	22.894	4.679
Skammtímaskuldir		<u>2.615.474</u>	<u>2.481.922</u>
Skuldir samtals		<u>64.735.850</u>	<u>62.925.846</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>162.694.554</u>	<u>158.582.549</u>
Veðsetningar	8		

Skýringar á blaðsíðum 37 - 51 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjárfirlit 1. janúar til 31. desember 2024

	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
2024			
Eigið fé 1. janúar 2024	3.240.267	81.909.101	85.149.367
Heildarhagnaður ársins		1.277.282	1.277.282
Eigið fé 31. desember 2024	3.240.267	83.186.383	86.426.649
2023			
Eigið fé 1. janúar 2023	3.240.267	80.526.467	83.766.734
Heildarhagnaður ársins		1.382.633	1.382.633
Eigið fé 31. desember 2023	3.240.267	81.909.101	85.149.367



Sjóðstreymisýfirlit árið 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		1.277.282	1.382.633
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	9	17.011	17.209
Hrein fjármagnsgjöld	7	4.272.407	5.725.598
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	17	13.156	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(2.592.217)	(4.741.486)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>2.987.640</u>	<u>2.383.955</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímafröfur, (hækkun) lækkun	11, 13	(8.637)	12.013
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	20, 22	109.963	136.725
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		<u>101.326</u>	<u>148.738</u>
Innheimtar vaxtatekjur		35.931	16.808
Greidd vaxtagjöld		<u>(1.369.627)</u>	<u>(1.337.867)</u>
		<u>(1.333.696)</u>	<u>(1.321.060)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>1.755.270</u>	<u>1.211.633</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(2.140.253)	(3.991.093)
Sala á fjárfestingareignum	8	401.480	767.264
Fjárfesting í eignum til eigin nota	9	0	(14.150)
Sala á eignum til eigin nota	9	0	2.523
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(1.738.773)</u>	<u>(3.235.456)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		765.019	790.182
Tekin ný langtímalán	19	474.325	3.502.280
Uppgreiðsla langtímalána		(31.426)	(387.640)
Afborganir langtímalána	19	(1.606.468)	(1.438.653)
Skammtímalán, breyting		(1.046)	(18.731)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(399.596)</u>	<u>2.447.437</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		<u>(383.099)</u>	<u>423.614</u>
Handbært fé í ársbyrjun		<u>429.241</u>	<u>5.627</u>
Handbært fé í lok árs		<u>46.142</u>	<u>429.241</u>
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		<u>1.653.944</u>	<u>1.062.895</u>

Skýringar á blaðsíðum 37 - 51 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 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 13.03.2025

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 8 og 25a.

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 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 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 98,0%.

5. Rekstur og viðhald eignasafns

Rekstur og viðhald eigna í útleigu greinist þannig:	2024	2023
Rekstur fasteigna	697.426	671.405
Viðhald og framkvæmdir	1.841.337	1.992.625
Fasteigna- og brunabótaðgjöld	826.762	737.432
Rekstur og viðhald eigna í útleigu samtals	<u>3.365.524</u>	<u>3.401.462</u>



Rekstur og viðhald eigna sem ekki mynduðu leigutekjur greinast þannig:	2024	2023
Reksturfasteigna.....	6.336	891
Viðhald og framkvæmdir.....	8.479	2.374
Fasteigna- og brunabótaðgjöld.....	5.444	4.502
Rekstur og viðhald eigna sem ekki mynduðu leigutekjur samtals ...	<u>20.259</u>	<u>7.767</u>

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2024	2023
Laun	381.571	367.703
Lífeyrissjóðsgjöld	50.400	47.087
Önnur launatengd gjöld.....	61.865	41.573
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>493.836</u>	<u>456.363</u>

Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk	28	28
Stöðugildi í lok ársins	29	28

Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:

	2024	2023
Laun stjórnar (5)*	15.174	13.479
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	28.392	26.665
Aðrir stjórnendur (3).....	57.049	54.695
	<u>100.615</u>	<u>94.839</u>

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

7. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur	35.931	16.808
Virðisaukningbúseturéttar.....	2.440	3.791
Fjármunatekjursamtals.....	<u>38.371</u>	<u>20.599</u>

Vaxtagjöld	(1.377.118)	(1.333.557)
Verðbætur	(2.933.660)	(4.412.639)
Fjármagnsgjöld samtals.....	<u>(4.310.779)</u>	<u>(5.746.196)</u>
Hrein fjármagnsgjöld.....	<u>(4.272.407)</u>	<u>(5.725.598)</u>

8. Fjárfestingareignir

Sundurliðun fjárfestingareigna 2024

Bókfært verð	Fjárfestingareignir	Leigueignir	Samtals
Staða 1.1.2024	157.086.147	92.246	157.178.393
Fjárfesting á árinu	2.051.961	0	2.051.961
Selt á árinu	(1.091.500)	0	(1.091.500)
Breyting á lóðaleigueignum	0	38.932	38.932
Matsbreyting ársins	3.294.050	0	3.294.050
Söluhagnaður (-tap)	(231.323)	0	(231.323)
Staða 31.12.2024	161.109.336	131.178	161.240.514

Sundurliðun fjárfestingareigna 2023

Bókfært verð	Fjárfestingareignir	Leigueignir	Samtals
Staða 1.1.2023	148.620.258	92.267	148.712.525
Fjárfesting á árinu	4.012.237	0	4.012.237
Selt á árinu	(741.700)	0	(741.700)
Breyting á lóðaleigueignum	0	(21)	(21)
Matsbreyting ársins	5.074.994	0	5.074.994
Söluhagnaður (-tap)	120.358	0	120.358
Staða 31.12.2023	157.086.147	92.246	157.178.393

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2024	2023
Kostnaðarverð	57.891.198	56.188.420
Matsbreyting fjárfestingareigna	103.218.138	100.897.727
Leigueignir	131.178	92.246
Fjárfestingareignir 31.12	161.240.514	157.178.393

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	2024	2023
Keyptar eignir á árinu	1.354.241	2.786.184
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	599.863	1.157.123
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	97.856	68.930
Fjárfestingar í fjárfestingareignum samtals	2.051.961	4.012.237

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:	2024	2023
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	3.294.050	5.074.994
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(231.323)	120.358
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(470.511)	(453.867)
Matsbreyting í rekstrarreikningi samtals	2.592.217	4.741.486

Mat fjárfestingareigna

Við matið á fjárfestingum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar 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 2024. Frá febrúar til ársloka 2024 hefur vísitalan hækkað um 4,80%. 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.



8. Fjárfestingareignir, frh.

Breytingar á fasteignamat fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna og skuld-bindinga í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 28.992 m.kr. í árslok 2024 (2023: 27.928 m.kr.).

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2024 nam 156.345 m.kr. (2023: 152.469 m.kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 110.847 m.kr. (2023: 103.054 m.kr.).

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1	216.100	64.394	280.494
Viðbót á árinu	0	0	0
Selt á árinu	0	0	0
Kostnaðarverð 31.12	216.100	64.394	280.494
Afskrifað 1.1	30.361	29.964	60.326
Afskrifað á árinu	7.488	9.523	17.011
Fært út vegna selt á árinu	0	0	0
Afskrifað 31.12	37.849	39.488	77.337
Bókfært verð 31.12.2023	185.739	34.429	220.168
Bókfært verð 31.12.2024	178.251	24.906	203.157

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 139,2 m.kr. í árslok (2023: 95,0 m.kr.) Brunabótamat eignarninnar nam á sama tíma 271,0 m.kr. (2023: 192,7 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 greinast þannig:

	2024	2023
Viðskiptakröfur vegna leigu	230.614	226.155
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(141.000)	(137.000)
Viðskiptakröfur samtals	89.614	89.155
Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:	2024	2023
Niðurfærsla í ársbyrjun	137.000	139.000
Tapaðar kröfur á árinu	(49.996)	(60.641)
Framlag í afskriftareikning á árinu	53.996	58.641
Niðurfærsla í árslok	141.000	137.000

12. Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga

Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga greinast þannig:	2024	2023
Krafa á ríki vegna stofnframlaga	227.540	478.643
Krafa á Reykjavíkurborg vegna stofnframlaga	0	0
Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga samtals	227.540	478.643

13. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2024	2023
Virðisaukaskattur	108.425	100.247
Kröfur vegna fasteignaviðskipta	725.574	35.554
Aðrar skammtímakröfur samtals	833.998	135.800

14. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

15. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé 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 2024. 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.

16. Skuldbindingar vegna stofnframlaga

Skuldbindingar félagsins vegna stofnframlaga greinast þannig:	2024	2023
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	10.850.557	9.929.111
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	542.958	490.905
Skuldbinding vegna stofnframlaga samtals	11.393.515	10.420.016

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.



17. Lífeyrisskuldbinding

Lífeyrisskuldbindingin kemur til vegna réttinda núverandi og fyrrverandi starfsmanna félagsins sem voru á lífeyri 1. júní 2017 ásamt þeim sem voru orðnir 60 ára á sama tíma en sá hópur nýtur bakábyrgðar launagreiðanda sbr. e- lið 7. gr. laga nr. 127/2016, sbr. bráðabirgðaákvæði XII. við lög nr. 1/1997 um lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins, sbr. og bráðabirgðaákvæði XVIII. 2. mgr. við lög nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða.

Lífeyrisskuldbinding félagsins greinist þannig:	2024	2023
Staða í upphafi árs	0	0
Viðbætur	13.156	0
Afborganir lífeyrisskuldbindingar	(907)	0
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	12.249	0
Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	12.249	0
Næsta árs afborganir	(1.068)	0
Lífeyrisskuldbinding í efnahagsreikningi samtals	11.181	0
Afborganir lífeyrisskuldbindingar greinast þannig á næstu ár:	2024	2023
Árið 2025 / 2024	1.068	0
Árið 2026 / 2025	1.010	0
Árið 2027 / 2026	953	0
Árið 2028 / 2027	895	0
Árið 2029 / 2028	837	0
Síðar	7.486	0
Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	12.249	0

18. Leigusamningar

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

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

Leigueignir	2024	2023
Staða 1.1.	92.246	92.267
Viðbætur	38.932	(21)
Staða 31.12.	131.178	92.246
Leiguskuldir		
Staða 1.1.	87.319	90.908
Viðbætur	41.779	(21)
Afborganir leiguskulda	(869)	(721)
Leiguskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	128.229	90.166
Næsta árs afborganir leiguskulda	(871)	(2.846)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga í efnahagsreikningi samtals	127.359	87.319
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	2024	2023
Vaxtagjöld af leiguskuldum	3.466	2.149
Fjárhæðir í sjóðstreymi	2024	2023
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	3.466	2.149

19. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2024	2023
Verðtryggð skuldabréf:		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,34%	21.867.177	20.948.903
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.850.687	10.815.761
FEL 04 1, vextir 4,00%	343.722	386.145
FB100366, vextir 2,79%	2.477.882	2.397.470
FB100366u, vextir 2,85%	323.600	313.100
FB100366 SB, vextir 1,70%	23.408.692	22.704.988
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	702.782	755.295
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 5,50%	3.620.185	3.513.339
	<u>63.594.728</u>	<u>61.835.001</u>
 Óafskrifað yfirverð	 180.245	 174.005
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	63.774.973	62.009.006
Næsta árs afborganir	(1.654.596)	(1.565.081)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>62.120.376</u>	<u>60.443.924</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2024.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðvum 28.992 m.kr. (2023: 27.928 m.kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 34.259 m.kr. (2023: 33.521 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Yfirverð og eignfærður lántökukostnaður að fjárhæð 180,2 m.kr. (2023: 174,0 m.kr.) er færður til hækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	2024	2023
Árið 2025 / 2024	1.654.596	1.565.081
Árið 2026 / 2025	1.687.477	1.595.459
Árið 2027 / 2026	1.721.527	1.626.666
Árið 2028 / 2027	5.147.966	1.658.725
Árið 2029 / 2028	1.727.391	4.855.768
Síðar	51.655.770	50.533.302
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>63.594.728</u>	<u>61.835.001</u>

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:	2024	2023
Hreyfingar með greiðsluáhrif		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	62.009.006	55.923.650
Tekin ný langtímalán	474.325	3.502.280
Uppgreiðsla langtímalána	(31.426)	(387.640)
Afborganir	(1.604.693)	(1.438.653)
Ný skammtímalán og afborganir af skammtímalánum	(1.046)	(18.731)
	<u>60.846.166</u>	<u>57.580.906</u>
Hreyfingar án greiðsluáhrifa		
Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	2.927.761	4.428.100
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>63.773.927</u>	<u>62.009.006</u>



20. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2024	2023
Skammtímaskuldir vegna launa	56.566	55.285
Fyrirfram innheimtar tekjur	255.575	224.054
Leigutrygging	4.606	2.500
Skammtímaskuldir vegna birgjareikninga	289.943	233.102
Næsta árs afborgun lóðaleiguskuldbindinga	871	2.846
Næsta árs afborgun lífeyrisskuldbindinga	1.068	0
Aðrar skammtímaskuldir samtals	608.628	517.788

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

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 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 endurspegla breytingar á markaðs- aðstæðum 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 mótaðillinn sé með gott láns hæfismat. 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 lágmörkuð 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 fjárhagslegrar stöðu.

21. 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 samþærilegra krafna.

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

	Skýr.	Bókfært verð	
		2024	2023
Langtímakröfur	10	53.589	51.149
Viðskiptakröfur	11	89.614	89.155
Aðrar skammtímakröfur	13	833.998	135.800
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	12	227.540	478.643
Handbært fé		46.142	429.241
Samtals		1.250.883	1.183.989

Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:	Nafnverð kröfu 2024	Niðurfærsla 2024	Nafnverð kröfu 2023	Niðurfærsla 2023
Gjaldfallið innan síðasta árs	136.454	68.143	142.129	71.282
Gjaldfallið 1 - 2 ár	41.669	31.252	39.761	29.821
Gjaldfallið 3 ár og eldra	41.605	41.605	35.897	35.897
	219.728	141.000	217.788	137.000

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.



21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Lausafjárahætta, frh.

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

31. desember 2024

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	63.773.927	91.324.253	3.158.289	3.151.676	15.419.005	69.595.283
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	802.868	802.868	802.868	0	0	0
	<u>64.576.795</u>	<u>92.127.121</u>	<u>3.961.157</u>	<u>3.151.676</u>	<u>15.419.005</u>	<u>69.595.283</u>

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>

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 2024 er 4,5 m.kr.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er áhættan á tapi vegna breytinga í gengi vaxta, verðbólgu eða vaxtaálagi. Markaðsáhætta 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 tilfelli 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	
	2024	2023
Verðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	3.620.185	3.513.339
	<u>3.620.185</u>	<u>3.513.339</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstímabilinu um 100 punkta hefði breytt afkomu um 36,2 m.kr. (2023: 35,1 m.kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með fasta verðtryggða vexti.

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 63.774 m.kr. (2023: 62.009 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 640 m.kr. (2023: 620 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	Gangvirði
Fjáreignir greinast þannig:	2024	2024
Langtímakröfur	53.589	53.589
Skammtímakröfur	1.151.152	1.151.152
Handbært fé	46.142	46.142
	<u>1.250.883</u>	<u>1.250.883</u>
Fjárskuldir greinast þannig:		
Vaxtaberandi skuldir	63.773.927	65.565.633
Aðrar skammtímaskuldir	960.877	960.877
	<u>64.734.804</u>	<u>66.526.510</u>

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. Ímyndar-áhætta 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 grannnt með öllum rekstraráhættum í fyrirtækinu og þær mældar með reglubundnum hætti. Langtíamarkmið 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.



22. 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

	2024	2023
Tekjur frá tengdum aðilum greinast þannig:		
Tekjur frá eiganda	837.178	796.143
Tekjur frá systurfélögum	0	0
	<u>837.178</u>	<u>796.143</u>

	2024	2023
Vörur og þjónusta keypt af tengdum aðilum greinast þannig:		
Vörur og þjónusta keypt af eiganda	510.971	755.074
Vörur og þjónusta keypt af systurfélögum	349.021	327.530
	<u>859.991</u>	<u>1.082.604</u>

	2024	2023
Viðskiptastaða við tengda aðila greinist þannig:		
Viðskiptastaða gagnvart eiganda	(22.894)	(4.679)
Viðskiptastaða gagnvart systurfélögum	(11.710)	(10.730)
	<u>(34.604)</u>	<u>(15.409)</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.

23. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:

	2024	2023
Vegna endurskoðunar og könnunar	4.991	6.343
Önnur þjónusta	568	958
	<u>5.559</u>	<u>7.301</u>

24. Önnur mál

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu 16 íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna sasmkomulagsins er áætlaður um 751 m.kr. en um 206 m.kr. standa eftir úppgærðar 31.12.2024. Í lok árs var búið að afhenda 9 íbúðir og 3 íbúðir voru afhendar í febrúar 2025, stefnt er að því að restin verði afhent undir lok árs 2025. Gert er ráð fyrir að eftirstöðvar samnings verði gerður upp á árunum 2025 og 2026.

25. 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 endurflokkunardegri 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 uppgjördsdegi og breytt ef við á.



25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

c. Fjármálagæringar

Fjármálagæringar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagæringar 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 fjármálagæringar 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 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 krafanna. 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.

25. 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 eignar 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 fjárfestingaeignum.

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. Starfsþáttayfirlit

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

l. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir 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, 6. útgáfu, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins í febrúar 2021. Félagið fylgir einnig ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum um hlutafélag nr. 2/1995, um ársreikninga nr. 3/2016, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. Félagið er með skráð skuldabréf í Nasdaq Iceland 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.

Stjórnarhættir félagsins samræmast í meginatriðum ákvæðum leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast af umfangi þess og eignarhaldi. Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og tilnefnir stjórn skv. ákvæðum í eigandastefnu. 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 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. Stjórnin veitir prókúru-umboð og umboð til að undirrita skjöl vegna samninga um kaupa og sölu eigna, sér til að innkaupastefna sé fyrir hendi hjá félaginu sem tryggir jafnræði gagnvart birgjum og verktökum og gagnsæis í innkaupum, tryggir gerð fjárfestinga- og framkvæmdaáætlunar fyrir upphaf hvers rekstrarárs og veitir framkvæmdastjóra heimild til framkvæmda samkvæmt samþykktum áætlunum.

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, fundarskög, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Á árinu 2024 voru haldnir 10 stjórnarfundir. Aðalfundur fór fram 26. mars 2024.

Á aðalfundi Félagsbústaða var borin upp og samþykkt tillaga um skipan 3ja aðalmanna til tveggja ára, Ellý Öldu Þorsteinsdóttur formann, Hannes Frímánn Sigurðsson og Ragnheiði Björk Halldórsdóttur, og 3ja varamanna Kolbrúnu Garðarsdóttur, Steinunni Bergmann og Arent Orra Jónsson. Aðrir stjórnarmenn sem ekki voru í kjöri eru Kjartan Magnússon og Magnús Davíð Norðdahl aðalmenn og Helgi Áss Grétarsson og Rannveig Ernudóttir varamenn.

- 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.
- Hannes Frímánn Sigurðsson er fæddur 1964 og tók sæti í stjórn félagsins árið 2024. Hannes er húsasmiður, bygginga- tækni fræðingur og með tvær mastersgráður í verkefnastjórn frá Háskólanum í Reykjavík. Hannes hefur starfað við ýmis málefni byggingamála s.s. veitt Íslenska byggingavettvanginum forstöðu, unnið við stór þróunarverkefni og skipulagsverkefni. Hannes 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.

Endurskoðunarnefnd fyrir samstæðu Reykjavíkurborgar er jafnframt endurskoðunarnefnd Félagsbústaða hf. Hana skipa Lárus Finnbogason, formaður, Einar Sveinn Hálfðánarson, 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 6 fundi á ári er varða málefni Félagsbústaða hf.

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra 15. október 2018. Sigrún er með meistaraþráðu í sálfræði og diploma í markþjálfun leiðtoga. Hún gegndi starfi bæjarstjóra í Sandgerðisbæ í tvö kjörtímabil á árunum 2010 til 2018. Þá var hún 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 eftirliti og áhættustýringu er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi tilgang og skyldur félagsins, afkomu, áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og hlítni 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. Áhættunefndin skipa Stefania Scheving Thorsteinsson, Magnús Davíð Norðdal og Ónundur Ragnarsson og hélt nefndin 5 fundi á árinu. Framkvæmdastjóri leggur áhættuskýrslu reglulega fyrir áhættunefnd og stjórn. Stjórn fylgist einnig með virkni innra eftirlits og áhættustýringar í gegnum upplýsingagjöf frá innri endurskoðanda, ytri endurskoðanda og endurskoðunarnefnd stjórnar.

Stjórn endurnýjaði á árinu 2024 samkomulag við innri endurskoðun Reykjavíkurborgar um reglubundna vinnu við innri endurskoðun hjá Félagsbústöðum. Hlutverk innri endurskoðunar er að veita óháða og hlutlæga staðfestingu og ráðgjöf m.a. með reglulegum úttektum á fyrirkomulagi innra eftirlits, áhættustýringar og stjórnarháttar.

Félaginu ber, sem útgefanda skuldabréfa sem skráð eru í Nasdaq Iceland, 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 Nasdaq Iceland. Regluvörður félagsins er Kristinn Karel Jóhannsson, sviðstjóri fjármálasviðs Félagsbústaða.

Stjórn á samskipti við hluthafa í samræmi við ákvæði laga, samþykktar 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.

Reglulegir fundir eru haldnir með velferðarsviði Reykjavíkurborgar í tengslum við þróun eignasafns, leigu íbúða og önnur málefni sem snúa að félagslegu leiguhúsnæði. Fundir eru haldnir reglulega með eigandaforsvari í samræmi við eiganda-stefnu og árlega er haldinn fundur með fjármála- og áhættustýringarsviði Reykjavíkurborgar þar sem drög að rekstrar-áætlun félagsins til fimm ára eru kynnt. 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 ber skylda til að veita ófjárhagslega upplýsingagjöf í samræmi við 66. gr. d í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga, sem innleiða kröfur tilskipunar Evrópusambandsins nr. 2014/95/ESB um ófjárhagslega upplýsingagjöf (NFRD).

Viðskiptalíkan og samfélagsleg áhrif Félagsbústaða

Félagsbústaðir eru einn stærsti eigandi íbúðarhúsnæðis á Íslandi og reka um 3.500 íbúðir í Reykjavík, með það að markmiði að tryggja aðgang að félagslegu leiguhúsnæði fyrir þá sem eru í viðkvæmri stöðu. Félagið starfar án hagnaðarsjónarmiða, með áherslu á fjárhagslega sjálfbærni og sanngjarnt leiguverð í samanburði við almenna leigumarkaðinn. Á árinu 2024 voru úthlutaðar 266 íbúðir, og hlutfall félagslegra íbúða í borginni var 5,3%.

Umhverfismál

Mikilvægisþættir Félagsbústaða eru loftslagsmál, orkunotkun og aðrir umhverfisþættir, s.s. hringrásarhagkerfið og sjálfbærari nýting auðlinda. Félagið vinnur að því að mæla að draga úr kolefnisspori sínu, bæta orkunýtni í fasteignum sínum og aðlagast loftslagsáhættu. Helstu aðgerðir eru nýbyggingin Háteigsvegur 59, sem hefur náð 53% minni losun en samanburðareignir. Félagið er skuldbundið reglum ESB-flokkunarkerfisins (EU Taxonomy) um umhverfissjálfbærni og hefur kortlagt veltu, fjárfestingar og rekstrarkostnað við flokkunarkerfið.

Félagslegir þættir

Mikilvægisþættir Félagsbústaða eru áhrif þess á starfsfólk sitt, leigjendur og samfélagið í heild. Þar á meðal eru vinnuaðstæður starfsmanna, fjölbreytileiki og jafnrétti, réttindi og öryggi leigjenda. Grunnstarfsemi og tilgangur Félagsbústaða er að mæta þörfum félagslegs húsnæðis í Reykjavík og skuldbinding þeirra til að stuðla að ánægju og velferð leigjenda.

Stjórnarhættir

Mikilvægisþættir Félagsbústaða eru viðskiptahættir, s.s. fyrirtækjamenning, pólitísk aðkoma, samskipti við birgja og vernd uppljóstrara sem samræmist hlutverki þess.

Nánari umfjöllun

Ársskýrsla Félagsbústaða 2024, kafli 1.3 Starfsemi og viðskiptalíkan (bls. 10), kafli 2 Umhverfisþættir (bls. 14-19), kafli 3 Félagslegir þættir (bls. 20-24), kafli 1.2. Almennt um stjórnarhætti félagsins (bls. 7-9) og kafli 4 Stjórnarhættir (bls. 24-26)

Umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi (EU Taxonomy)

Á árinu 2023 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. Félagsbústaðir, sem eining tengd almannahagsmunum, ber nú einnig skylda til að veita upplýsingar í samræmi við gr. 66.d í ársreikningalögum nr. 3/2006.

Félagsbústaðir uppfylla flokkunarviðmið fyrir kaup og eignarhald á byggingum, sem skilgreint er í kafla 7.7 í viðauka við framselda reglugerð (ESB) 2021/2139. Aðalviðmið tengjast orkunýtingu fasteigna og flokkun orkunýtingarvottorða. Þar sem slík vottorð, samkvæmt tilskipun 2010/31/ESB, eru ekki til staðar á Íslandi, er ekki hægt að staðfesta að þessi hluti starfseminnar falli að flokkunarreglugerðinni að svo stöddu.

Velta

100% starfsemi félagsins fellur innan flokkunarkerfisins (e. eligible), þar sem kaup og eignarhald á byggingum er helsti flokkurinn (NACE 7.7). Engin starfsemi var skilgreind sem umhverfislega sjálfbær (e. aligned), þar sem tæknileg matsviðmið krefjast orkunýtingarvottorða sem ekki eru til á Íslandi.

Fjárfestingargjöld

100% fjárfestinga félagsins tengjast flokkunarkerfinu, aðallega kaupum og eignarhaldi á byggingum (NACE 7.7). Enginn hluti fjárfestinganna var flokkaður sem umhverfislega sjálfbær (aligned), þar sem tæknileg matsviðmið og DNSH (e. do no significant harm) kröfur eru ekki uppfylltar.

Rekstrargjöld

99.7% rekstrargjalda félagsins falla innan flokkunarkerfisins (e. eligible). Aðeins 0.3% rekstrargjalda tengjast umhverfisvænum aðgerðum, t.d. flutningi með léttum atvinnutækjum (NACE 6.5). Engin rekstrargjöld voru skilgreind sem umhverfislega sjálfbær (e. aligned).

Nánari umfjöllun

Ársskýrsla Félagsbústaða 2024, kafli 2.3 um umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi (EU Taxonomy) (bls. 18).



Háteigsvegur 59. Mynd: Róbert Reynisson.

