

Félagbústaðir hf.
Ársreikningur 2020

Félagbústaðir hf.
Þönglabakka 4
109 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	9
Efnahagsreikningur	10
Eiginfjáryfirlit	11
Sjóðstreymisyfirlit	12
Skýringar	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	27
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	29

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

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

Samkvæmt eigandastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, skal einungis ráðstafað til vaxtar, viðhalds eða til niðurgreiðslu lána. Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og fer borgarsjóður Reykjavíkur með 99,99% hlutafjár en velferðarsvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða

Rekstur Félagsbústaða gekk vel á árinu 2020. Tekjur námu 4.661 m.kr. á móti rekstrargjöldum að fjárhæð 2.512 m.kr. Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána nam 1.068 m.kr. Verðbætur námu 1.524 m.kr. og því var tap fyrir matsbreytingar 456 m.kr. Matsbreyting fjárfestingaeigna, 1.742 m.kr., og óreglulegar tekjur vegna sölu eigna til eigin nota, 157 m.kr., hafa þó þau áhrif að heildarhagnaður nemur 1.443 m.kr. á árinu.

Nánar greint þá námu rekstrartekjur Félagsbústaða á árinu 2020 4.661 m.kr. sem er aukning um tæp 3,5% milli ára en 4,8% undir áætluðum tekjum ársins. Áhrif COVID19 voru óveruleg á tekjustreymi ársins. Heildarhagnaður ársins 2020 nam 1.442 m.kr. sem skýrist af hækkun fasteignamats á árinu. Hagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingareigna og verðbætur nam 1.068 m.kr. samanborið við 794 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 1.742 m.kr. en var 4.790 m.kr. árið áður.

Rekstrargjöld námu 2.512 m.kr. sem er aukning um liðlega 3,6% frá fyrra ári. Verðbólgan á árinu 2020 nam 3,6%. Laun og launatengd gjöld námu 323,8 m.kr. en það er aukning um rúmlega 9% frá milli ára. Ársverk voru liðlega 25 og stöðugildi í lok árs 25. Fjármagnsgjöld ársins námu 1.082 m.kr. samanborið við 1.292 m.kr. árið áður. Lækkun fjármagnsgjalda um 18% er vegna endurfjármögnunar á eldri óhagstæðum lánnum og betri vaxtakjara hjá stærsta lánveitanda félagsins.

Faraldur kórónaveiru sem geisað hefur á árinu 2020 hefur haft veruleg áhrif á efnahagsþróun hér á landi. Faraldurinn hefur þó haft óveruleg áhrif á rekstur félagsins á árinu 2020. Félagið hefur ekki þegið neina opinbera styrki eða nýtt nein úrræði stjórnvalda vegna COVID-19. Þá hefur ekki verið endursamið um neina lánaskilmála vegna faraldursins. Áhrif á virðisrýrnun eigna og eða gangvirðismat sem rekja má til faraldursins eru hverfandi og ógna ekki rekstri eða efnahag félagsins um fyrirsjáanlega framtíð.

Á árinu 2020 bættust við 127 leiguingar í eignasafn félagsins, sem er tæplega 90% af því sem áætlanir gerðu ráð fyrir. Heildarfjárfesting í fjárfestingareignum nam 4.993 m.kr. sem er um 25% aukning frá árinu áður.

Á árinu hófust framkvæmdir við byggingu tveggja sex íbúða húsa, við Árland 10 og Stjórnugróf 11, og verður þeim lokið á fyrri hluta árs 2021. Undirbúningur stóð yfir vegna bygginga þriggja minni fjölbýlishúsa við Vesturgötu 67, Rökkvatjörn 3 og Hagasel 23, en það síðastnefnda verður fyrsta svansvottaða húsið sem Félagsbústaðir byggja.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir Félagsbústaða 100.461 m.kr. í árslok, en þar af nema fjárfestingareignir 99.103 m.kr. Eigið fé nam í árslok 48.819 m.kr. og þar af er 3.240 m.kr. í hlutfé. Eiginfjárhlutfall félagsins í árslok 2020 var 48,6% samanborið við 50,4% árið 2019.

Í árslok 2020 námu skuldir félagsins 48.682 m.kr. og jukust um 7,8% milli ára. Skuldbindingar vegna stofnframlaga ríkis og Reykjavíkurborgar námu 2.908 m.kr. á árinu en það er aukning um 1.313 m.kr. frá fyrra ári.

Fjármögnun

Á árinu 2020 voru haldin tvö skuldabréfaútböð í félagslegum skuldabréfaflokki Félagsbústaða. Útgáfan var með einfaldri ábyrgð Reykjavíkurborgar. Heildarútgáfa á árinu nam 5.250 m.kr. að nafnvirði. Fjármagnið var nýtt til fjárfestinga og endurfjármögnunar eldri skulda.

Áhættumat og sjálfbærni

Breytingar urðu í áhættunefnd á árinu og hefur nefndin tekið áhættustefnu og áhættumat félagsins til endurskoðunar. Unnið var að gerð sjálfbærnistefnu á árinu og verður hún afgreidd af stjórn á öðrum ársfjórðungi ársins 2021.

Þjónusta og útleiga íbúða

Félagsbústaðir leigja út hátt í 3.000 leiguleiðingur, sem eru að langstærstum hluta í eigu félagsins. Um 71% telst til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 14% til íbúða fyrir fatlað fólk, 13% til íbúða fyrir aldraða og ríflega 2% fyrir heimilislausa.

Á árinu 2020 var úthlutaði velferðarsvið Reykjavíkurborgar 449 íbúðum, ýmist til nýrra leigjenda eða vegna flutninga leigjenda milli félagslegra leigubúða.

Tegund húsnæðis	Nýjar úthlutanir	Milli flutningar	Samtals
Almennt félagslegt leiguhúsnæði	187	87	274
Þjónustuíbúðir aldraðra	66	10	76
Húsnæði fyrir fatlað fólk	47	22	69
Húsnæði fyrir heimilislausa	20	2	22
Áfangaheimili	8	0	8
Úthlutanir samtals	328	121	449

Vegna leigjendaskipta voru standsettar um 400 íbúðir og yfir 600 leigusamningar gerðir við nýja leigjendur, vegna flutninga í annað húsnæði og framlenginga leigusamninga.

Stjórnarhættir

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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


Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstraraðkomu ársins 2020, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2020 með undirritun sinni.

Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík 25. febrúar 2021

Stjórn:


Hlída Björög Júlíusdóttir
Guðný G. Pápa

Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Félagsbústaða hf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2020. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlið, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2020 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, 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 uppfylfum 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 2020. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi áli á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

a) Mat og tilvist fjárfestingareigna

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

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

Við höfum yfirfarið útreikninga á gangvirðismati og fasteignamat eignasafnsins og lagt mat á forsendur stjórnenda um áhrif kvaða sem á eignasafninu kunna að hvíla. Þá höfum við fengið yfirlit yfir eignir í eigu félagsins frá Þjóðskrá Íslands og staðfest heild og tilvist fasteigna. Við höfum einnig sannreynt nýfjárfestingar og eignfærðan framkvæmda- og fjármögnunarkostnað vegna standsetningar íbúða, meðal annars með skoðun á undirliggjandi fylgiskjölum. 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 yfirllestri á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins er stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningsins með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema ákveðið hafi verið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða engir aðrir raunhæfir kostir fyrir hendi en að gera það.

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda, frh.:


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

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

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

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 25 febrúar 2021



J. Sturla Jónsson
Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	4	4.299.800	4.158.041
Aðrar tekjur		<u>361.451</u>	<u>342.334</u>
		<u>4.661.250</u>	<u>4.500.376</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		491.750	450.257
Viðhald og framkvæmdir		1.043.715	1.041.228
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		513.405	473.631
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	5	323.794	295.941
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		140.807	109.613
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	9	(1.558)	43.340
		<u>2.511.914</u>	<u>2.414.010</u>
Rekstrarhagnaður		2.149.336	2.086.366
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		44.407	16.459
Vaxtagjöld		(1.126.005)	(1.308.349)
		<u>(1.081.598)</u>	<u>(1.291.890)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		1.067.738	794.476
Verðbætur langtímalána		(1.524.132)	(1.088.037)
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		(456.393)	(293.561)
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	1.741.627	4.790.373
Söluhagnaður eigna til eigin nota		157.483	0
Heildarhagnaður ársins		<u>1.442.716</u>	<u>4.496.812</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	2020	2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	99.103.263	92.126.708
Eignir til eigin nota.....	7	245.829	219.167
		<u>99.349.092</u>	<u>92.345.875</u>
Langtímakröfur		41.313	39.658
		<u>99.390.404</u>	<u>92.385.533</u>
Fastafjármunir			
Viðskiptakröfur	9	68.288	61.972
Krafa á eiganda	17	0	0
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga	12	105.634	130.445
Aðrar skammtímakröfur		169.582	49.584
Hallveigarstígur 1, í söluferli	7	0	47.517
Handbært fé	10	727.334	1.058.753
		<u>1.070.837</u>	<u>1.348.270</u>
Veltufjármunir			
Eignir samtals		<u>100.461.241</u>	<u>93.733.804</u>
Eigið fé			
Hlutafé		3.240.267	3.093.051
Matshækkun fjárfestingareigna		54.173.691	52.220.085
Ójafnað eigið fé		(8.594.412)	(8.083.520)
	Eigið fé 11	<u>48.819.546</u>	<u>47.229.617</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	12	2.908.523	1.594.810
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga	6,14	51.244	22.726
Skuldir			
Langtímaskuldir	13	46.620.844	42.818.284
Skuld við lánastofnun	15	385	28.943
Skuldir vegna fasteignakaupa	15	539.268	487.264
Áfallnir vextir		116.039	129.165
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	1.066.672	841.260
Aðrar skammtímaskuldir		336.390	404.222
Skuld við eiganda	17	2.331	177.512
	Skammtímaskuldir	<u>2.061.085</u>	<u>2.068.366</u>
	Skuldir samtals	<u>48.681.928</u>	<u>44.886.650</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>100.461.241</u>	<u>93.733.803</u>
Veðsetningar	6		

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2020

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
2020				
Eigið fé 1. janúar 2020	3.093.051	52.220.085	(8.083.520)	47.229.617
Hlutfjárukning	147.215			147.215
Heildarhagnaður tímabilsins		1.953.607	(510.892)	1.442.714
Eigið fé 31. desember 2020	<u>3.240.267</u>	<u>54.173.691</u>	<u>(8.594.412)</u>	<u>48.819.546</u>
Árið 2019				
Eigið fé 1. janúar 2019	3.001.000	47.326.684	(7.686.930)	42.640.753
Hlutfjárukning	92.051			92.051
Heildarhagnaður ársins		4.893.401	(396.589)	4.496.812
Eigið fé 31. desember 2019	<u>3.093.051</u>	<u>52.220.085</u>	<u>(8.083.519)</u>	<u>47.229.616</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit árið 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		1.442.716	4.496.812
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	7	18.661	5.944
Hrein fjármagnsgjöld		2.605.730	2.379.927
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	(1.741.627)	(4.790.373)
Söluhagnaður eigna til eigin nota		(157.483)	0
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>2.167.997</u>	<u>2.092.310</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(126.314)	24.190
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		(67.820)	88.623
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(194.134)	112.813
Innheimtar vaxtatekjur		40.817	15.682
Greidd vaxtagjöld		(1.125.582)	(1.291.181)
		(1.084.766)	(1.275.499)
Handbært fé frá rekstri		<u>889.097</u>	<u>929.624</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6	(4.993.383)	(4.007.066)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	7	(45.322)	(184.722)
Sala á eignum til eigin nota		205.000	1.374
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga		24.811	(1.985)
Krafa á tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		(175.181)	260.285
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(4.984.075)</u>	<u>(3.932.114)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		147.215	92.051
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		1.107.593	478.306
Tekin ný langtímalán	13	5.439.043	9.400.000
Uppgreiðsla langtímalána		(2.001.116)	(4.215.909)
Afborganir langtímalána	13	(952.622)	(824.510)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		52.004	45.903
Skammtímalán, breyting		(28.559)	(929.649)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>3.763.559</u>	<u>4.046.192</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(331.419)	1.043.702
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.058.753</u>	<u>15.049</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u><u>727.334</u></u>	<u><u>1.058.751</u></u>
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		1.083.231	816.811

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 25. febrúar 2021.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

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

Skýring 6 - mat fjárfestingaeigna

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

3. Ákvörðun gangvirðis

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

4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysliverðs og er meirihluti leigusamninga ótímabundnir með 3 til 12 mánaða uppsagnafresti. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna í eigu félagsins er um 96,8%.

Skýringar, frh.:

5. Laun og launatengd gjöld		
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2020	2019
Laun	264.007	241.788
Lífeyrissjóðsgjöld	32.837	31.171
Önnur launatengd gjöld	26.950	22.982
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>323.794</u>	<u>295.941</u>
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk	25	23
Stöðugildi í lok ársins	25	23
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:	2020	2019
Laun stjórnar (3) *	6.251	5.856
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	20.826	20.287
Aðrir stjórnendur (3)	44.052	40.116
	<u>71.129</u>	<u>66.259</u>

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

6. Fjárfestingareignir		
Fjárfestingareignir greinast þannig:	2020	2019
Kostnaðarverð 1.1.	39.906.624	35.876.048
Viðbót á árinu *	<u>5.022.948</u>	<u>4.030.576</u>
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	<u>44.929.571</u>	<u>39.906.624</u>
Matshækkun 1.1.	52.220.085	47.326.684
Matsbreyting ársins	1.953.607	4.893.401
Matshækkun 31.12.2019	<u>54.173.692</u>	<u>52.220.085</u>
Bókfært verð 31.12.2019	<u>99.103.263</u>	<u>92.126.709</u>
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á árinu	3.811.831	3.613.451
Seldar eignir á tímabilinu	0	(45.000)
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	1.080.429	328.424
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	101.123	110.191
Lóðarleigusamningar	29.565	23.509
	<u>5.022.948</u>	<u>4.030.576</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

* Viðbót á árinu innifelur auk fjárfestinga, lóðaleigusamninga að fjárhæð 29.565 þús. kr. sem hreyfa ekki fé.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:

Matsbreyting fjárfestingar á árinu	1.953.607	4.893.401
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(211.980)	(103.028)
	<u>1.741.627</u>	<u>4.790.373</u>

Mat fjárfestingareigna

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

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna

Fasteignamatíð er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2020. Frá febrúar til ársloka 2020 hefur vísitalan hækkað um 6,14%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs. Fasteignamatíð er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.

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

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 25.395 m.kr. í árslok 2020 (2018: 27.445 m.kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.620 m.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2020 nam 94.800 m.kr. (2019: 89.484 m.kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 68.402 m.kr. (2019: 63.640 m.kr.).

7. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.	177.671	51.745	229.416
Viðbót á árinu	35.881	9.441	45.322
Selt á árinu	0	0	0
Kostnaðarverð 31.12	213.552	61.186	274.738
Afskrifað 1.1.	0	10.249	10.249
Afskrifað á árinu	8.706	9.955	18.661
Fært út vegna selt á árinu	0	0	0
Afskrifað 31.12.	8.706	20.203	28.909
Bókfært verð 31.12.2019	177.671	41.496	219.167
Bókfært verð 31.12.2020	204.846	40.983	245.829

Skrifstofur Félagsbústaða eru fluttar í nýtt húsnæði að Þönglabakka 4 en gamla skrifstofuhúsnæðið að Hallveigarstíg 1 var selt á árinu 2020 og flokkaðist meðal veltufjármuna í efnahagsreikningi við árslok 2019. Bókfært verð á Hallveigarstíg 1 í árslok 2019 nam 47,5 m.kr.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 82,1 m.kr. í árslok (2019: 79,2 m.kr.) Brunabótamat eignarinnar nam á sama tíma 140,5 m.kr. (2019: 140,5 m.kr.).

8. Langtímakröfur

Á eignaliðinn langtímakröfur er færð krafa á Búmenn 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 eigandi íbúðanna er Búmenn hsf. Við sölu á búseturétti fá Félagsbústaðir hf. endurgreitt upphaflegt framlag ásamt verðbótum.

Skýringar, frh.:

9. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur nema 203,3 m.kr. að kröfuvirði í árslok (2019: 221,5 m.kr.). Viðskiptakröfur eru færðar niður um 135 m.kr. í árslok (2019: 160 m.kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2020	2019
Niðurfærsla í ársbyrjun	160.000	130.000
Tapaðar kröfur á árinu	(23.442)	(13.340)
Framlag í afskriftareikning á árinu	(1.558)	43.340
Niðurfærsla í árslok	<u>135.000</u>	<u>160.000</u>

10. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

11. Eigið fé

Hlutafé

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

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2020. 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 eiginfjástöðu.

12. Skuldbindingar

Skuldbindingar félagsins greinast þannig:	2020	2019
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi með endurgreiðslukvöð	2.625.992	1.449.433
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	<u>282.531</u>	<u>145.378</u>
	<u>2.908.523</u>	<u>1.594.811</u>

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

Hluti af stofnframlögum frá ríki eru ógreidd í lok tímabilsins, 105,6 m.kr. (2019: 130,4 m.kr.) eru færðar sem krafa á ríkið.

Skýringar, frh.:

13. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2020	2019
Verðtryggð skuldabréf:		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,35%	22.337.272	24.029.092
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	9.817.897	9.723.909
FEL 04 1, vextir 4,00%	442.108	465.896
FB100366, vextir 2,79%	2.011.175	1.963.934
FB100366u, vextir 2,85%	262.650	259.108
FB100366 SB, vextir 1,79%	11.888.993	6.400.631
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	784.211	802.798
	<u>47.544.306</u>	<u>43.645.368</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 3,77%	378.133	389.714
Afallareikningur (yfirverðsreikningur)	(234.924)	(375.538)
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	47.687.515	43.659.544
Næsta árs afborganir	(1.066.672)	(841.260)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>46.620.844</u>	<u>42.818.284</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðal virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2020.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðvum 25.395 m.kr. (2019: 27.445 m.kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 21.707 m.kr. (2019: 16.125 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Yfirverð og eignfærður lántökukostnaður að fjárhæð 234,9 m.kr. (2019: 375,5 m.kr.) er færður til lækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2020	2019
Árið 2020		841.260
Árið 2021	1.066.672	976.693
Árið 2022	1.089.113	997.764
Árið 2023	1.112.266	1.019.527
Árið 2024	1.136.158	1.042.006
Árið 2025	1.160.812	1.064.981
Síðar	42.357.418	38.092.851
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>47.922.439</u>	<u>44.035.082</u>

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:

	2020	2019
Hreyfingar með greiðsluáhrif		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	43.688.489	39.157.002
Tekin ný langtímalán	5.439.043	9.400.000
Uppgreiðsla langtímalána	(2.001.116)	(4.215.909)
Afborganir	(952.622)	(824.510)
Ný skammtímalán og afborganir af skammtímalánum	(28.945)	(929.649)
	<u>46.144.849</u>	<u>42.586.934</u>
Hreyfingar án greiðsluáhrifa		
Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	1.542.667	1.101.555
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>47.687.516</u>	<u>43.688.489</u>

Skýringar, frh.:

14. Leigusamningar

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

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
Leigueignir	
Staða 1.1.2020	23.509
Viðbætur	29.565
Staða 31.12.2020	<u>53.075</u>
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2020	23.499
Viðbætur	29.565
Afborganir leiguskulda	<u>(206)</u>
	52.858
Skammtímahluti færður meðal annarra skammtímaskulda	(1.614)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga 31.12.2020	51.244
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Vaxtagjöld af leiguskuldum	875
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	875

15. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnun samtals 0,4 m.kr. Jafnframt skuldar félagið 539,3 m.kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2020 er stefnt að því að greiða þessar skammtímaskuldir, en handbært fé í árslok er 727 m.kr.

16. Stýring fjárhagslegrar áhættur

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- Mótaðilaáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

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

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

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

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Mótaðilaáhætta

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

Samningar við fjármálastofnun

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

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

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

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

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

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

	Skýr.	Bókfært verð 2020	2019
Langtímakröfur	8	41.313	39.658
Viðskiptakröfur		68.288	61.972
Aðrar skammtímakröfur		169.582	49.584
Krafa á eiganda	16	0	0
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		105.634	130.445
Handbært fé		727.334	1.058.753
Samtals		<u>1.112.150</u>	<u>1.340.412</u>

Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2020	Niðurfærsla 2020	Nafnverð kröfu 2019	Niðurfærsla 2019
Gjaldfallið innan síðasta árs	119.669	61.212	97.217	49.597
Gjaldfallið 1 - 2 ár	39.320	29.490	57.407	43.055
Gjaldfallið 3 ár og eldra	44.298	44.298	67.348	67.348
	<u>203.288</u>	<u>135.000</u>	<u>221.972</u>	<u>160.000</u>

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhætta

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

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

Félagið er ekki með samning um skammtímalán (ónýtt lánsheimild 2019: 2.471 m.kr.)

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

31. desember 2020	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	47.687.516	70.122.351	2.173.205	2.171.118	6.486.663	59.291.364
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	878.373	878.373	878.373	0	0	0
	<u>48.800.813</u>	<u>71.000.724</u>	<u>3.051.579</u>	<u>2.171.118</u>	<u>6.486.663</u>	<u>59.291.364</u>
31. desember 2019	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	43.688.489	69.610.454	2.086.426	2.186.189	6.524.851	58.812.988
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.068.998	1.068.998	1.068.998	0	0	0
	<u>45.132.638</u>	<u>70.679.452</u>	<u>3.155.424</u>	<u>2.186.189</u>	<u>6.524.851</u>	<u>58.812.988</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 2021 er 1,6 m.kr.

Markaðsáhætta

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

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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 hærra 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	
	2020	2019
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	378.133	389.714
	<u>378.133</u>	<u>389.714</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði breytt afkomu um 3,8 m.kr. (2019: 4,0 m.kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með verðtryggða fasta vexti.

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 47.544 m.kr. (2019: 42.445 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 475 m.kr. (2019: 445 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
	2020	2020
Fjáreignir greinast þannig:		
Langtímakröfur	41.313	41.313
Skammtímakröfur	343.503	343.503
Handbært fé	727.334	727.334
	<u>1.112.150</u>	<u>1.112.150</u>
Fjárskuldir greinast þannig:		
Vaxtaberandi skuldir	47.922.439	47.947.249
Aðrar skammtímaskuldir	994.413	994.413
	<u>48.916.852</u>	<u>48.941.662</u>

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Rekstraráhætta

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

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

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

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

17. Tengdir aðilar

Skilgreining á tengdum aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Tekjur frá eiganda námu 801 m.kr. á árinu 2020 (2019: 805 m.kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 909 m.kr. á sama tímabili (2019: 591 m.kr.).

Skammtímaskuld við eiganda nam í árslok 2,3 m.kr. (2019, skammtímaskuld: 177,5 m.kr.)

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

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

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

18. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2020 nam 4,7 m.kr. (2019: 5,0 m.kr.) þar af 4,7 m.kr. (2019: 5,0 m.kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

19. Önnur mál

Í júlí 2017 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.650 m.kr. en um 100 m.kr. standa eftir óuppgerðar við árslok 2020. Fyrstu 48 íbúðirnar voru afhentar síðla árs 2019. Áætlað er að síðasti áfangi samningsins um 26 íbúðirnar verði afhentar í júní 2021 og samningsgreiðslur falli til á árunum 2020 og 2021.

Um mitt ár 2019 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu 52 íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.600 m.kr. um 1.290 m.kr. hefur þegar fallið til við árslok 2020.

Á árinu 2020 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu 39 íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.250 m.kr. um 440 m.kr. hefur þegar fallið til við árslok 2020.

Skýringar, frh.:

20. Breytingar á mikilvægum reikningsskilaaðferðum
Samstæðan beitir IFRS 16 leigusamningar frá 1. janúar 2019.

IFRS 16

Samkvæmt fyrri reikningsskilaaðferðum skilgreindi félagið við gildistöku samnings hvort hann væri eða innihéldi leigusamning samkvæmt IFRIC 4 Ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning. Félagið metur nú hvort samningur sé eða innihaldi leigusamning samkvæmt nýrri skilgreiningu á leigusamningi.

Við upptöku IFRS 16 valdi félagið að nýta sér það praktíska úrræði að halda sig við fyrra mat á því hvaða viðskipti eru leigusamningar. Félagið beitti því IFRS 16 aðeins á þá samninga sem áður höfðu verið skilgreindir sem leigusamningar. Samningar sem höfðu ekki verið skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 og IFRIC 4 voru ekki endurmetnir. Af því leiðir að skilgreining á leigusamningi samkvæmt IFRS 16 hefur aðeins verið beitt á samninga sem voru gerðir eða var breytt frá og með 1. janúar 2019.

Félagið hafði áður ekki skilgreind lóðarleigusamninga vegna lóða sem fasteignir félagsins standa á sem leigusamninga samkvæmt eldri reglum. Af þeim sökum og að félagið nýtti sér það hagnýta úrræði að endurskilgreina ekki eldri samninga hafði innleiðing IFRS 16 engin áhrif á upphafsefnahagsreikning ársins 2019. Af þeim sökum eru reikningsskilaaðferðum IFRS 16 einvörðungu beitt á lóðaleigusamninga sem gerðir eru eftir 1. janúar 2019.

Félagið leigir út fjárfestingarfasteignir sínar, þar með talið fasteignir í sinni eigu og leigugeignir. Félagið hefur flokkað þessa leigusamninga sem rekstrarleigusamninga. Félagið sem leigusali þarf ekki að gera breytingar við yfirfærslu í IFRS 16.

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

- a. *Fjárfestingareignir*

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

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

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

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

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

Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningskilaaðferðir, frh.:

b. *Eignir til eigin nota*

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

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

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

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

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

c. *Fjármálagerningar*

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

i. *Viðskiptakröfur, aðrar kröfur og handbært fé*

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

ii. *Fjárskuldir*

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

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

iii. *Hlutfé*

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

Kaup á eigin hlutum

Þegar félagið kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé.

Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.

d. *Virðisrýrnun*

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

Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. *Leigusamningar*

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

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

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

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

f. *Tekjur*

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

g. *Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna*

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

h. *Matsbreyting fjárfestingareigna*

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

i. *Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna*

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

j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

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

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

Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

k. *Starfsþáttayfirlit*

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

l. *Uptaka nýrra reikningsskilastaðla*

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

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

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

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

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

Stjórnarhættir félagsins samræmast í meginatriðum ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast af umfangi þess og eignarhaldi, en Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og tilnefnir stjórn. Hjá félaginu hafa því ekki verið skipaðar tilnefninganefnd og starfskjaranefnd. Þá birtir félagið ekki tilteknar upplýsingar á vefsíðu í tengslum við hluthafafundi. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthafa félagsins í samræmi við lög og samþykktir.

Stjórn félagsins er skipuð þremur stjórnarmönnum en ekki er skipuð varastjórn. Stjórn er kjörin á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma frá eiganda félagsins, Reykjavíkurborg. Stjórnin kys sér formann og varaformann og skiptir að öðru leyti sjálf með sér verkum.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að sjá til þess að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfsemi og eftirlit með stjórnendum. Stjórn sér um ráðningu og uppsögn framkvæmdastjóra og metur frammistöðu hans reglulega. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur sem eru aðgengilegar á www.felagsbustadir.is. Þar er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarsköp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Stjórn hélt 13 fundi á árinu 2020 auk aðalfundar sem settur var í mars og framhaldið í maí. Stjórn var endurkjörin á aðalfundinum og hana skipa:

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

Stjórnarformaður er óháður félaginu og eiganda þess. Meðstjórnendur eru tengdir félaginu annar sem leigjandi og hinn borgarfulltrúi og formaður Velferðarráðs. Stjórnarmenn eiga ekki beina eða óbeina eignarhluti í félaginu. Stjórnarmenn hafa ekki hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila eða stóra hluthafa. Þá gegna stjórnarmenn ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

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

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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

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

Stjórn hefur falið innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að annast innri endurskoðun hjá félaginu. Hlutverk innri endurskoðunar er að veita stjórn óháða staðfestingu og ráðgjöf og leggja mat á og bæta virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá félaginu.

Félaginu ber, sem útgefanda skuldabréfa sem skráð eru í kauphöll, að starfrækja regluvörslu. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt. Regluvörður hefur einnig með höndum samskipti félagsins við Fjármálaeftirlitið og Kauphöll Íslands hf. Regluvörður félagsins er Kristinn Karel Jóhannsson, fjármálastjóri félagsins.

Stjórn á samskipti við hluthafa í samræmi við ákvæði laga, samþykktu og starfsreglna stjórnar. Stjórnarmenn skulu vera sjálfstæðir í störfum sínum og standa vörð um hagsmuni félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög nr. 2/1995 og starfsreglur stjórnar. Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins samkvæmt lögum og samþykktum þess. Á hluthafafundi fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Hluthafafundur er einnig meginvettvangur fyrir upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok mars hvert ár og taka þar fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Reglulega eru haldnir fundir með velferðarsviði Reykjavíkurborgar í tengslum við þróun eignasafns félagsins. Þá er haldinn fundur árlega með Reykjavíkurborg þar sem rekstraráætlun félagsins til fimm ára er lögð fram og staðfest. Stjórn skal upplýsa eigendur um óvenjuleg eða veigamikil atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal beiðni um þær komið á framfæri á vettvangi borgarráðs og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra. Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf Félagsbústaða

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

Viðskiptalíkan Félagsbústaða

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

Mikil umræða á sér stað á heimsvísu um sjálfbærni, hvort sem er ójöfnuð eða loftslagsbreytingar eða aðra þætti. Tenging er á milli þessara þátta þar sem aukin áhrif af loftslagsbreytingum geta ýtt undir aukinn ójöfnuð, t.d. ýtt undir fjölgun loftslagsflóttamanna. Samkvæmt OECD hefur mældur ójöfnuður aldrei verið hærri. Meðaltekjur ríkustu 10% innan OECD eru níu sinnum hærri en fátækustu 10% mannfjöldans. Þó jöfnuðurinn sé meiri á Íslandi en almennt innan OECD þá er hann til staðar. Vegna efnahagslegra áhrifa af COVID-19 þarf sérstaklega að huga að ójöfnuði og m.a. hvort biðlistar eftir húsnæði hjá Velferðarsviði Reykjavíkurborgar lengjast. Milli ára 2019 og 2020 fækkaði umsækjendum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði um 22%. Faraldurinn hefur haft óveruleg áhrif á rekstur Félagsbústaða á árinu 2020 og félagið hefur ekki þegið neina opinbera styrki eða nýtt nein úrræði stjórnvalda vegna COVID-19.

Á árinu 2019 gáfu Félagsbústaðir út félagsleg skuldabréf (e. Social Bonds) sem skráð voru í kauphöll. Þau félagslegu skuldabréf voru aðeins önnur til þess að vera skráð í kauphöll á Norðurlöndunum. Útgáfa þeirra markaði frekari skuldbindingu Félagsbústaða við sjálfbæra þróun á Íslandi. Við útgáfu þessarar ófjárhagslegu upplýsingagjafar er unnið að áhrifaskýrslu fyrir árið 2020 vegna félagslegra skuldabréfa.

Eins og fram kemur í áhrifaskýrslu vegna félagslegra skuldabréfaútgáfu, var meðalleiguverð um 61% miðað við almennan. Þá bættust við 127 leiguíbúðir á árinu 2020. Til þess að uppfylla hlutverk sitt og stuðla að þeim mannréttindum að hver einstaklingur hafi aðgang að mannsæmandi híbýlum, vinnur félagið markvisst að því að auka framboð leiguíbúða og að leiguverð verði áfram töluvert undir markaðsvirði.

Þar sem Félagsbústaðir eru einn stærsti fasteignaeigandi á Íslandi er aukin ábyrgð á að þær íbúðir sem félagið á, rekur og byggir taki einnig mið af umhverfismálum og loftslagsbreytingum. Í því felst að greina með ítarlegri hætti þær áhættur sem stæða að eignasafninu og leigutökum. Þá verði í ríkari mæli horft til umhverfisþátta við nýbyggingar og rekstur með það að markmiði að gera byggingar grænni samkvæmt alþjóðlegum viðmiðum og draga úr losun gróðurhúsalofttegunda hvort sem er á byggingartíma, í rekstri þeirra eða við enda líftíma, t.d. niðurbrot fasteigna.

Stefnur Félagsbústaða sem tengjast ófjárhagslegum upplýsingum og sjálfbærni:

- Sjálfbærnistefna (heildstæð stefna sem ætlað er að komi í stað nokkurra af núverandi stefnum, hún verður birt á fyrsta ársfjórðungi 2021)
- Áhættustefna
- Eineltis- og áreitnistefna (heildstæð sjálfbærnistefna tekur við)
- Innkaupastefna
- Mannauðsstefna (heildstæð sjálfbærnistefna tekur við)
- Persónuverndarstefna
- Siðareglur
- Umhverfisstefna (heildstæð sjálfbærnistefna tekur við)
- Upplýsinga- og skjalastefna
- Upplýsingaöryggisstefna (heildstæð sjálfbærnistefna tekur við)
- Útvistunarstefna
- Þjónustustefna

Félagið er með til staðar upplýsinga- og skjalastefnu og upplýsingaöryggisstefnu sem ætlað er m.a. að tryggja gögn og upplýsingar félagsins.

Félagsbústaðir tóku stórt skref á árinu 2020 um heildstæða endurskoðun og stefnumótun á sjálfbærnimálum félagsins. Félagbústaðir unnu UFS uppgjör fyrir árin 2017-2019 í samstarfi við KPMG/CIRCULAR Solutions. Samvinnan er hluti af áreiðanleikakönnunarferli sem snýr að UFS þáttum félagsins og tryggir þannig, eins og kostur er, áreiðanleika útreikninga og að framsetningu upplýsinga auk þess að leiðbeina félaginu um framfylgni við alþjóðlegar leiðbeiningar eins og „Greenhouse Gas Protocol“ við útreikning loftslagsáhrifa og „Nasdaq ESG Guidelines“. Við gerð skýrslunnar sá KPMG um aðstoð við gagnasöfnun, útreikninga, framsetningu lykilmælikvarða, uppsetningu skýrslunnar og kom á framfæri til Félagbústaða ábendingum um það sem bæta mætti. Vinna KPMG fól ekki í sér staðfestingarvinnu eða endurskoðun.

Á árinu 2021 munu Félagbústaðir setja sér heildstæða sjálfbærnistefnu ásamt markmiðum og aðgerðaráætlun í umhverfis- og loftslagsmálum, félagslegum þáttum og stjórnarháttum. Neðangreind markmið munu því væntanlega einhverjum breytingum á árinu 2021.

Umhverfis- og loftslagsmál

Megináhættur	Lykilmælikvarðar	Árangur	Markmið
<ul style="list-style-type: none"> Áhrif loftslagsbreytinga á eignir. Umhverfisáhrif í virðiskeðjunni. Ágangur á náttúrulegar auðlindir. Loftgæði innanhúss. 	<ul style="list-style-type: none"> Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda miðað við úttaksstærð. Græn innkaupastefna. Fjöldi vottaðra bygginga. Markmið um að minnka losun gróðurhúsalofttegunda. Fjöldi lífsferilsgreininga á byggingum. Heildarfjármagn sem árlega er fjárfest í loftslagstengdum innviðum, seiglu og vörubrún. 	<ul style="list-style-type: none"> Félagbústaðir hafa sett sér græna innkaupastefnu. Fyrsta Svansvottaða bygging hefur verið hönnuð fengið Svansvottun frá Umhverfisstofnun. Málning og gólfefni sem notuð eru í fasteignum eru svansvottuð eða umhverfisvæn. Félagbústaðir hafa náð utan um losun í fasteignasafninu sínu sem snýr að orkunotkun, vatnsnotkun og úrgangi. 	<ul style="list-style-type: none"> Félagbústaðir hafa það að markmiði að koma á fót umhverfis-stjórnunarkerfi þar sem hægt er að stýra, bera saman og fylgja eftir umhverfisgæðum á borði við orku- og vatnsnotkun, milli bygginga. Skilgreina raunhæfar aðgerðir til að ná markmiðið um 40% minni losun gróðurhúsalofttegunda árið 2030 miðað við árið 2017. Verði komið til framkvæmda eigi síðar en 2023. Gera glufuggreiningu á umfangi 3, byggða á gögnum frá Félagbústöðum. Greina áhættur lofslagsbreytinga, t.d. vegna hækkunar sjávarmáls og ofsaveðurs, og aukinnar losunar, s.s. setningu útblásturs- og umhverfistengdra laga og reglna. Fjölga umhverfis-vottuðum byggingum. Félagbústaðir vinna nú að undirbúningi kolefnisjöfnunar félagsins.

Félagslegir þættir

Megináhættur	Lykilmælikvarðar	Árangur	Markmið
<ul style="list-style-type: none"> Félagsleg áhrif í virðiskeðjunni, t.d. að launakjör starfsmanna og verktaka séu í samræmi við 	<ul style="list-style-type: none"> Hlutfall miðgildis launagreiðslna karla og miðgildis launagreiðslna kvenna. Áætlun um jafnrétti 	<ul style="list-style-type: none"> Hlutfall miðgildis launagreiðslna karla og miðgildis launagreiðslna kvenna er 0.95 konum í vil. 	<ul style="list-style-type: none"> Velja Heimsmarkmið til að starfa eftir með áherslu á hvar Félagbústaðir geta að haft jákvæð áhrif og dregið úr neikvæðum áhrifum. Fylgt eftir með

<p>launatöflur stéttarféлага.</p> <ul style="list-style-type: none"> Einsleitir mannaúður og stöðnun í hæfni og framþróun starfsfólks. Heilsa og öryggi starfsfólks og verktaka. Samskipti við nærsamfélagið. 	<p>og fjölbreytileika.</p> <ul style="list-style-type: none"> Fjöldi leigjenda sem Félagsbústaðir eiga í viðskiptum við. Slysaskráning. Viðhorfskönnun meðal viðskiptavina. Meðalleiguverð. Stefna gegn barna- og/eða nauðungarvinnu 	<ul style="list-style-type: none"> Kynjahlutfall í stjórnunarstöðum er jafnt milli karla og kvenna. Stefna gegn barna- og nauðungarvinnu sbr. innkaupareglur. Fjöldi leigjeininga er 2911. Meðalleiguverð er 129.092 kr. Engin slys á fólki voru skráð á árinu. Útgáfa félagslegra skuldabréfa á árinu 2019 ásamt útgáfu áhrifaskýrslna. 	<p>aðgerðaráætlun um hvernig Félagsbústaðir hyggjast vinna að völdum Heimsmarkmiðum.</p> <ul style="list-style-type: none"> Jafnlaunavottun liggja fyrir á árinu 2022. Gera stefnu um heilsu og vellíðan leigjenda. Auka upplýsingar um vinnuvernd og gera þær aðgengilegri.
--	---	--	---

Stjórnarhættir

Megináhættur	Lykilmælikvarðar	Árangur	Markmið
<ul style="list-style-type: none"> Yfirsýn stjórnar og stjórnenda. Samskipti við hagaðila. Viðskiptasiðferði. 	<ul style="list-style-type: none"> Hlutfall kvenna í stjórn og nefndum. Stefna um siðferði og/eða aðgerðir gegn spillingu. Vottað upplýsingaöryggiskerfi, t.d. ISO 27001. Persónuverndarstefna. Ferlar fyrir uppljóstranir. Skuldbindingar, eða sáttmálar sem félagið hefur gengist undir tengt UFS málum. 	<ul style="list-style-type: none"> Hlutfall kvenna í stjórn er 67% Seljendum eða birgjum ber að fylgja siðareglum. Gefin er út árleg sjálfbærniskýrsla. Lögð er áhersla á tiltekin (no. 1, 10 og 11) heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun (UN SDGs). Ábendingar um uppljóstranir eru á vefsíðu félagsins. Allir stafsmenn fyrirtækisins staðfesta siðareglur. 	<ul style="list-style-type: none"> Félagsbústaðir munu innleiða nýja sjálfbærnistefnu á árinu 2021. Uppfæra siðareglur með það að markmiði að þær innihaldi það sem besti þykir á því sviði sem félagið starfar. Hanna könnun sem metur UFS árangur birgja. Byggt á niðurstöðum könnunarinnar, munu Félagsbústaðir vera í samskiptum við birgja sína um frammistöðu þeirra í UFS málum. Félagsbústaðir hafa það markmið að öll hýsing viðkvæmra og verðmætra upplýsingaganga verði í vottuðu upplýsingaöryggiskerfi.

