



Ávarp framkvæmdastjóra

Árið 2025 einkenndist af áframhaldandi uppbyggingu. Við höldum áfram að efla það sem skiptir mestu máli: að tryggja öruggt, gott og aðgengilegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur sem uppfylla skilyrði um félagslegt leiguhúsnæði. Húsnæðisöruggi er ein af grunnþörfum okkar allra, rétt eins og aðgangur að heilbrigðisþjónustu og menntun. Þegar fólk hefur öruggt heimili skapast traustur jarðvegur fyrir velferð, stöðugleika og betri lífsgæði.

Við erum til staðar í öllum hverfum borgarinnar, sem er meðvituð ákvörðun og lykilþáttur í að byggja upp fjölbreytt og heilbriggt borgarsamfélag án aðgreiningar. Þannig er lagður grunnur að samfélagi án aðgreiningar og auknum tækifærum.

Á árinu var lagður grunnur að ríkari áherslu á uppbyggingu góðrar vinnustaðamenningar, skýrra og traustra stjórnarháttanna. Heilsteypt menning, fagmennska og gagnsæi eru lykilatriði í því að við getum sinnt samfélagslegu hlutverki okkar af heilindum.

Gott samstarf er einnig ein af grunnstoðum starfseminnar. Við vinnum náið með fjölbreyttum og öflugum hópi samstarfsaðila; eigandanum, velferðarsviði, leigjendum, verkötum og ýmsum þjónustuaðilum og sérfræðingum. Þessi samvinna er nauðsynleg, hvort sem um ræðir uppbyggingu nýrra íbúða, viðhald fasteigna eða daglegt starf sem tryggir góða þjónustu, örugg og gott húsnæði.

Í þessari ársskýrslu drögum við fram helstu verkefni, árangur og lærdóma ársins og hvernig við höldum áfram að styrkja borgina með ábyrgri og samfélagslega mikilvægri starfsemi.

Sigrún Arnadóttir

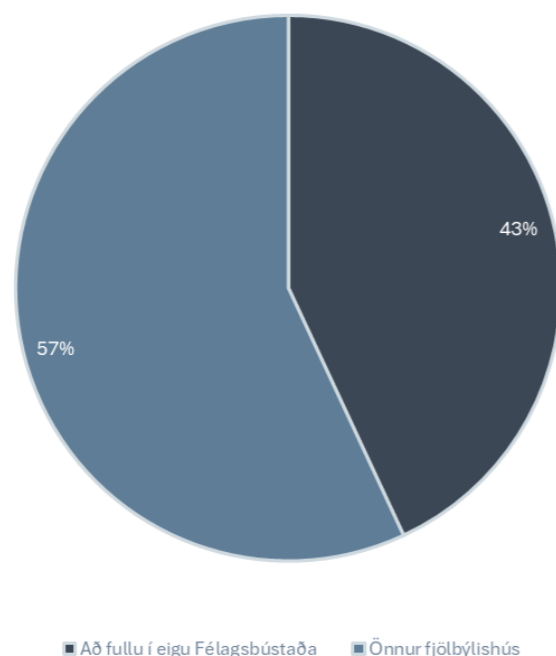


Félagsbústaðir

Eignasafnið og áherslur

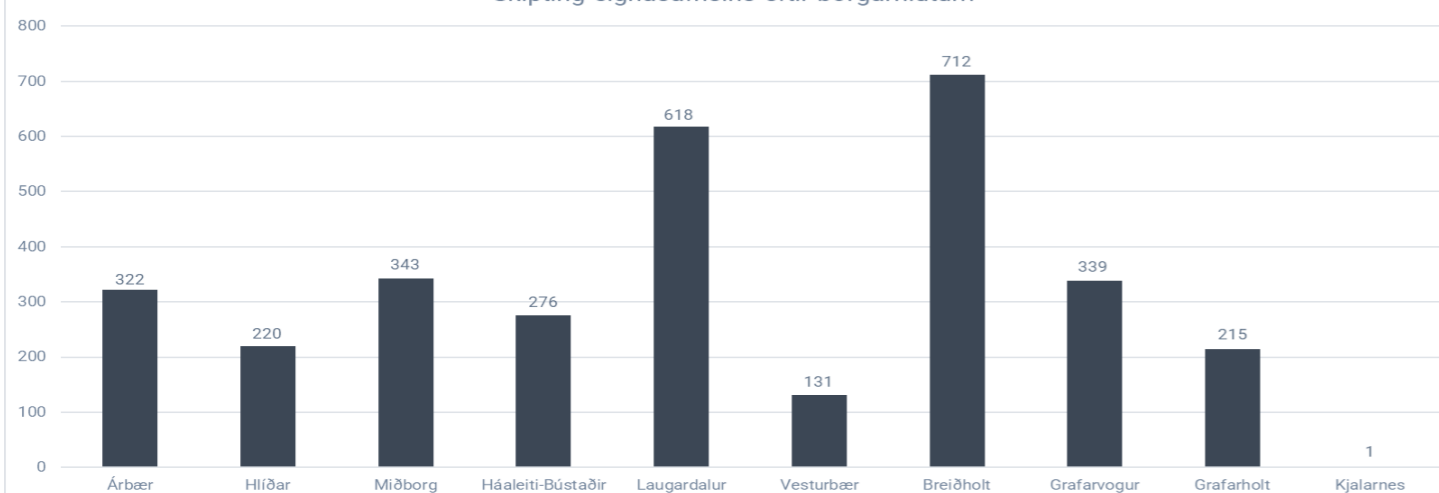
Við hjá Félagsbústöðum vinnum markvisst að því mæta þörfum fyrir félagslegt leiguhúsnæði í borginni og veita leigjendum áreiðanlega og góða þjónustu. Megináherslur í húsnæðisuppbyggingu og fjölgun íbúða lítur að almennum félagslegum íbúðum og sértækum íbúðum fyrir fatlað fólk. Áhersla er lögð á að leiguíbúðir Félagsbústaða séu í öllum hverfum borgarinnar. Íbúðirnar eru bæði í húsum í fullri eigu Félagsbústaða og í öðrum fjölbýlishúsum. Nú eiga Félagsbústaðir aðild að yfir eitt þúsund húsfélögum í borginni. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar gerir ráð fyrir að félagslegt leiguhúsnæði sé 5% íbúðahúsnæðis í borginni. Hlutfallið í lok árs árið 2025 var 5,2%.

Skipting eignasafns Félagsbústað eftir eignarhaldi



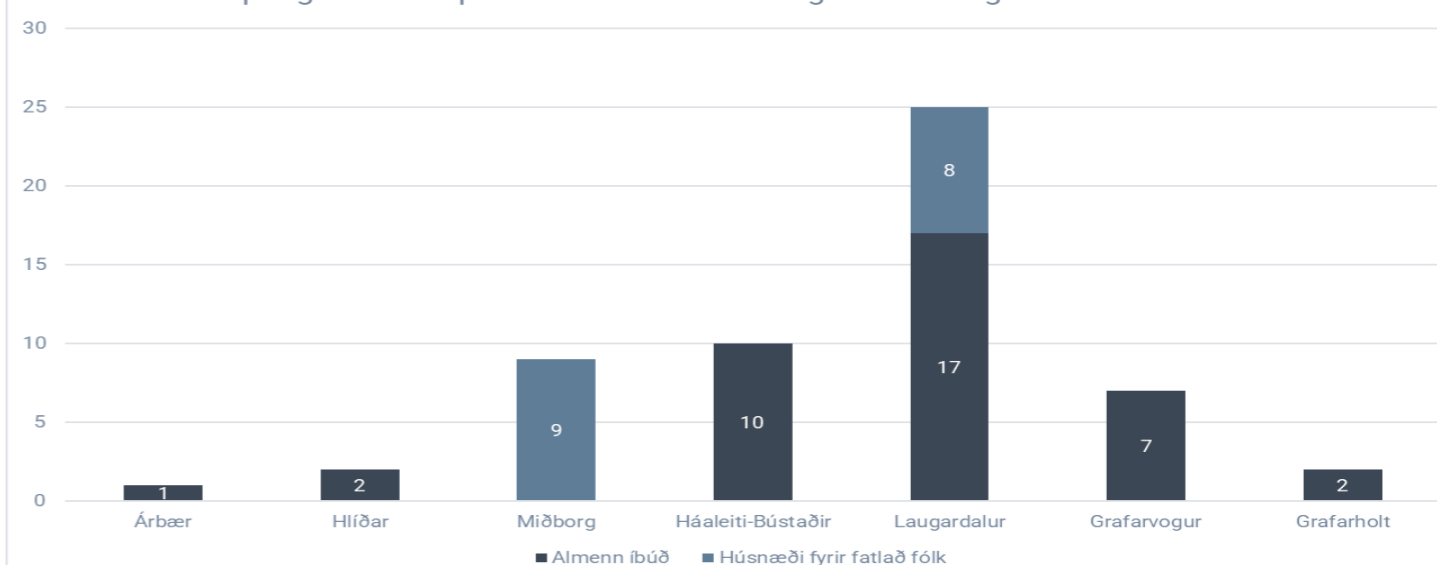
■ Að fullu í eigu Félagsbústaða ■ Önnur fjölbýlishús

Skipting eignasafnsins eftir borgarhlutum



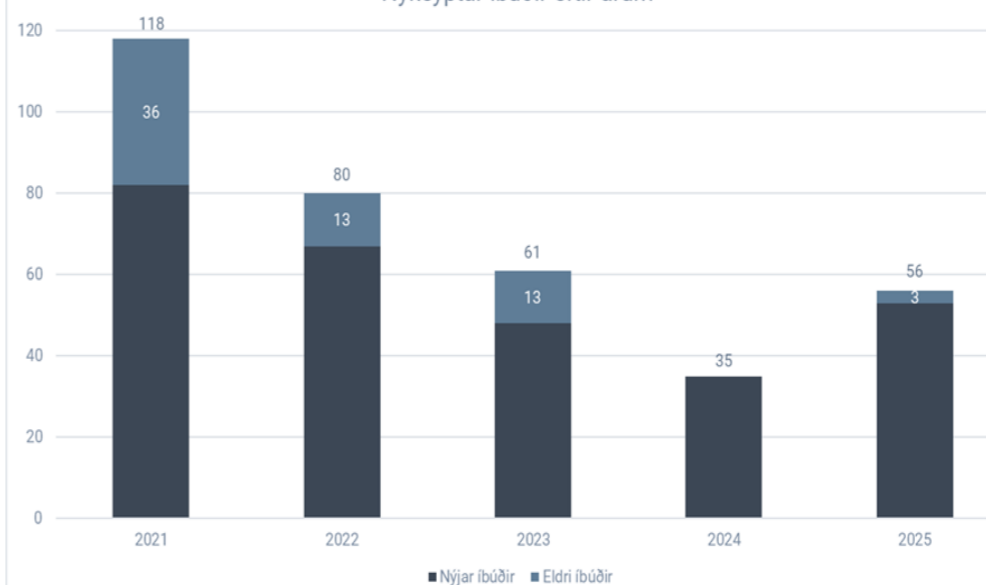
Á árinu 2025 voru keyptar 56 nýjar íbúðir þar af er 16 sérstaklega ætlaðar fötluðu fólki. Seldar voru sex fasteignir sem ekki falla lengur að eignasafninu og áherslum í uppbyggingu.

Skipting íbúðakaupa á árinu 2025 eftir borgarhlutum og úthlutunarflokkum



■ Almenn íbúð ■ Húsnæði fyrir fatlað fólk

Nýkeyptar íbúðir eftir árum



■ Nýjar íbúðir ■ Eldri íbúðir

Félagsbústaðir eiga alls 3.177 leigueiningar en heildarstærð safnsins í fermetrum eru tæplega 226 þúsund og þar af bætust rúmir 3 þúsund fermetrar við safnið á árinu 2025. Þá reka Félagsbústaðir 106 leigueiningar fyrir þriðja aðila heildarstærð þeirra eininga eru rúmum 5 þúsund fermetrar.

Stór hluti eignasafns Félagsbústaða er dreifður vítt og breitt um borgina í fjölbýlum en um 57% af eignasafni félagsins er í fjölbýli sem er ekki í fullri eigu þess. Þetta gerir það að verkum að félagið á aðild að yfir 1.450 húsfélögum í borginni.

Flestar eignir sem keyptar voru á árinu 2025 eru nýjar íbúðir á þéttingarreitum. Til þess að fylgja áherslum borgaryfirvalda bæði við dreifingu félagslegs íbúðarhúsnæðis um borgina og uppbyggingu þess eru ákvæði í úthlutunarskilmálum lóða á uppbyggingarsvæðum um að lóðarhöfum beri að bjóða Félagsbústöðum 5% íbúða til kaups þar sem byggðar eru 18 íbúðir eða fleiri.

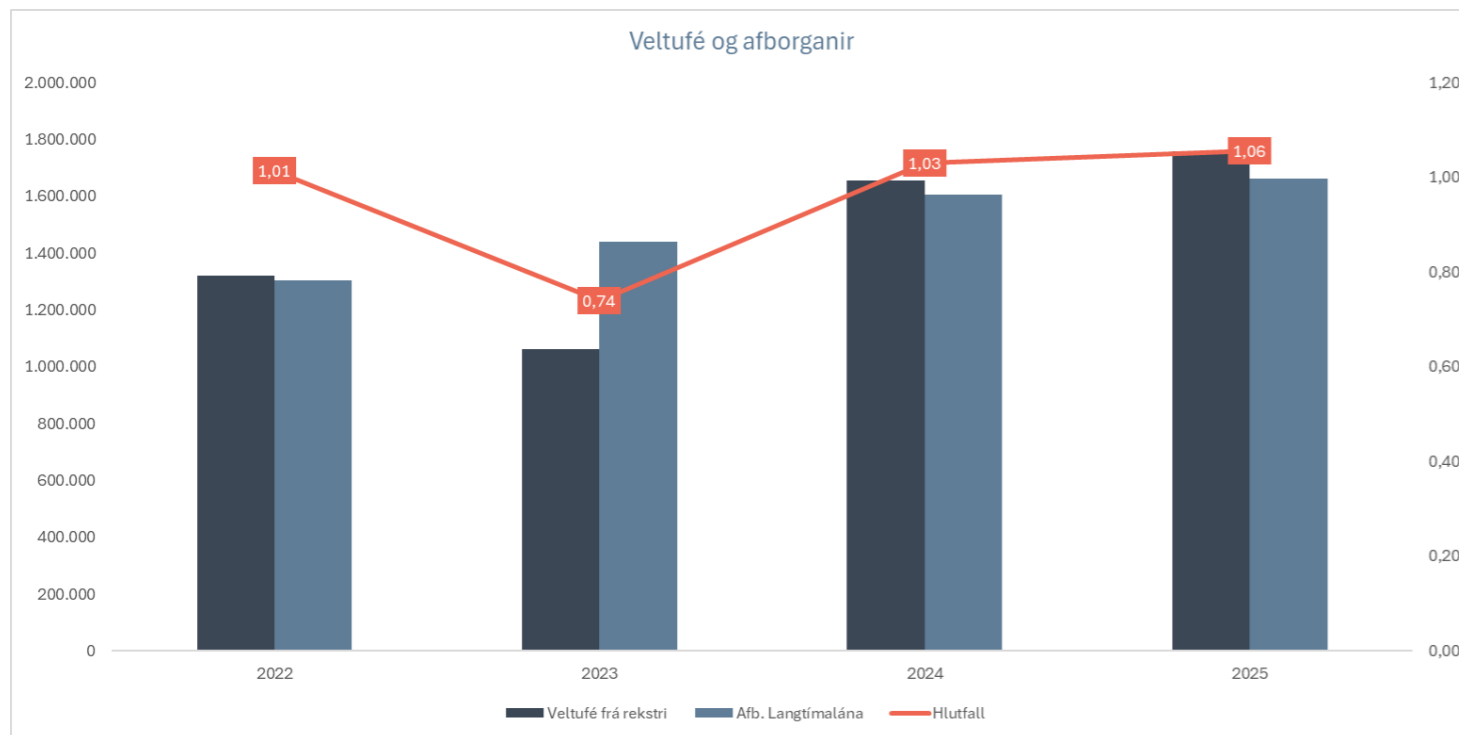
Frá árinu 2017 hafa Félagsbústaður fest kaup á 185 íbúðum í nýbyggingarverkefnum auk 163 í nýbyggingarverkefnum með Bjargi íbúðafélagi. Ekki hefur nein íbúð sem keypt hefur verið af félaginu í gegnum kauprétt verið seld. Á árinu 2025 voru keyptar 39 íbúðir á grundvelli kaupréttar.



Sjálfbærni og rekstur ársins

Félagsbústaðir eru húsnæðisfélag í eigu Reykjavíkurborgar og samkvæmt eigandastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Félagið metur fjárhagslega sjálfbærni út frá því hvort veltufé frá rekstri standi undir afborgunum langtímalána. Á árinu 2025 náðist það markmið og var niðurstaðan 93 m.kr. umfram sjálfbærniþmið.

Félagið stendur á traustum fjárhagslegum grunni en áfram má búast við áskorunum við að uppfylla sjálfbærniþmið samhliða því að halda leiguverði í lágmarki, standast væntingar um stækkun eignasafnsins og tryggja reglubundið og fyrirbyggjandi viðhald eigna.

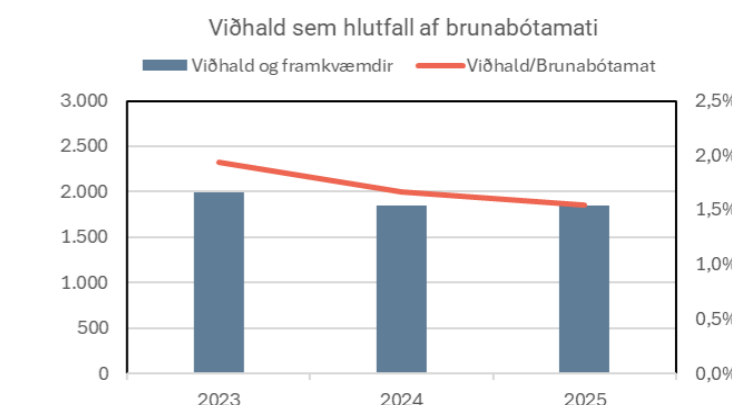
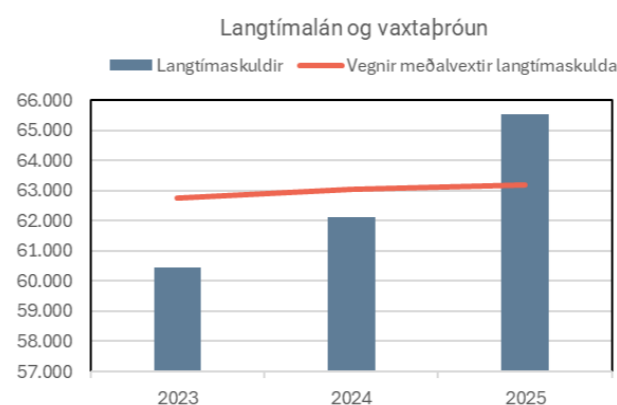
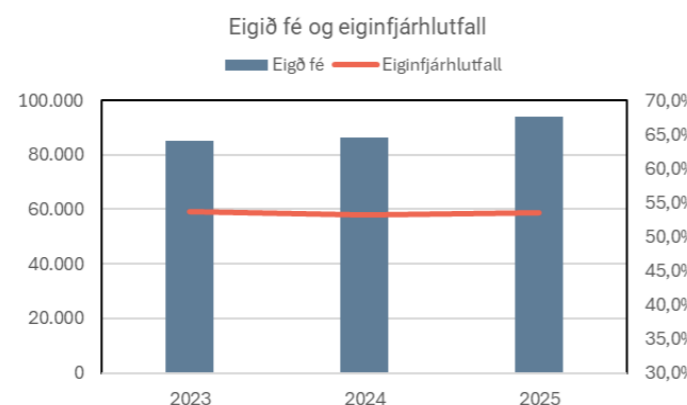
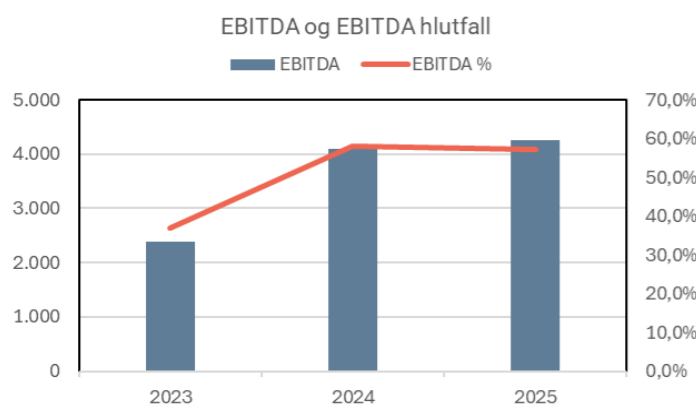


	2025	2024	2023
Rekstur			
Rekstrartekjur.....	7.437	7.078	6.459
Viðhald og framkvæmdir.....	1.849	1.850	1.995
EBITDA.....	4.256	4.104	2.384

	2025	2024	2023
Efnahagur			
Fjárfestingareignir.....	174.130	161.241	157.178
Handbært fé.....	451	46	429
Heildareignir.....	175.827	162.695	158.583
Eigð fé.....	94.088	86.427	85.149
Langtímaskuldir.....	65.544	62.120	60.444
Skuldbindingar.....	12.957	11.532	10.507

	2025	2024	2023
Sjóðstreymi			
Veltufé frá rekstri án vaxta.....	3.181	2.988	2.384
Nettó greidd vaxtagjöld.....	(1.425)	(1.334)	(1.321)
Afborganir langtímalána.....	(1.663)	(1.606)	(1.439)
Fjárfestingahreyfingar.....	(2.805)	(1.739)	(3.640)
Fjármögnunarhreyfingar.....	1.818	(400)	2.858

	2025	2024	2023
Kennitölur			
Veltufé / Afb. Langtímalána.....	1,06	1,03	0,74
Viðhald/Brunabótamat.....	1,5%	1,7%	1,9%
Nýtingarhlutfall.....	97,3%	98,0%	96,7%
EBITDA %.....	57,2%	58,0%	36,9%
Eiginfjárlutfall.....	53,5%	53,1%	53,7%
Vegnir meðalvextir langtímaskulda.....	2,4%	2,4%	2,2%



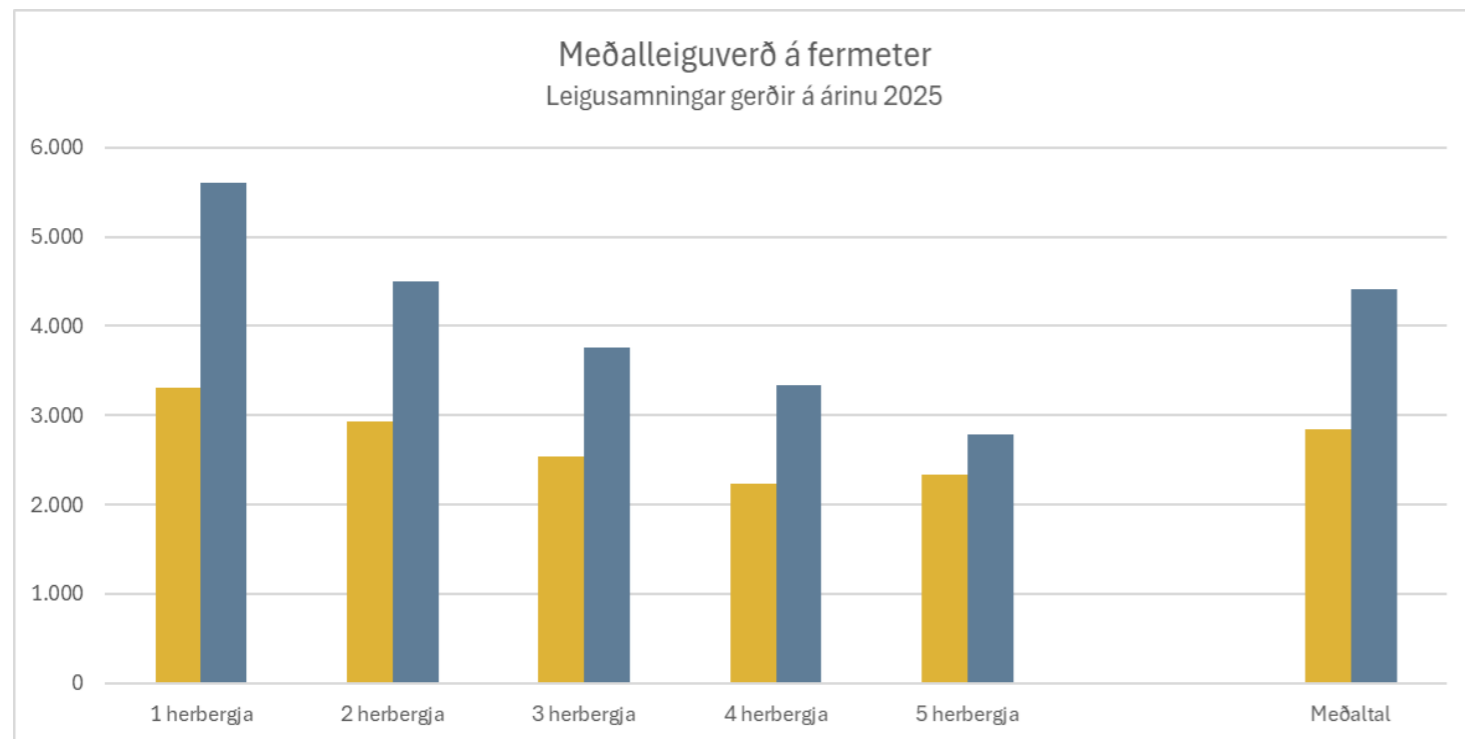
Leiguverð og leigusamningar

Undirritaðir voru 508 leigusamningar á árinu 2025, ýmist við nýja leigjendur, vegna flutninga milli íbúða eða vegna framlenginga tímabundinna leigusamninga. Um helmingur samninganna er ótímabundinn.

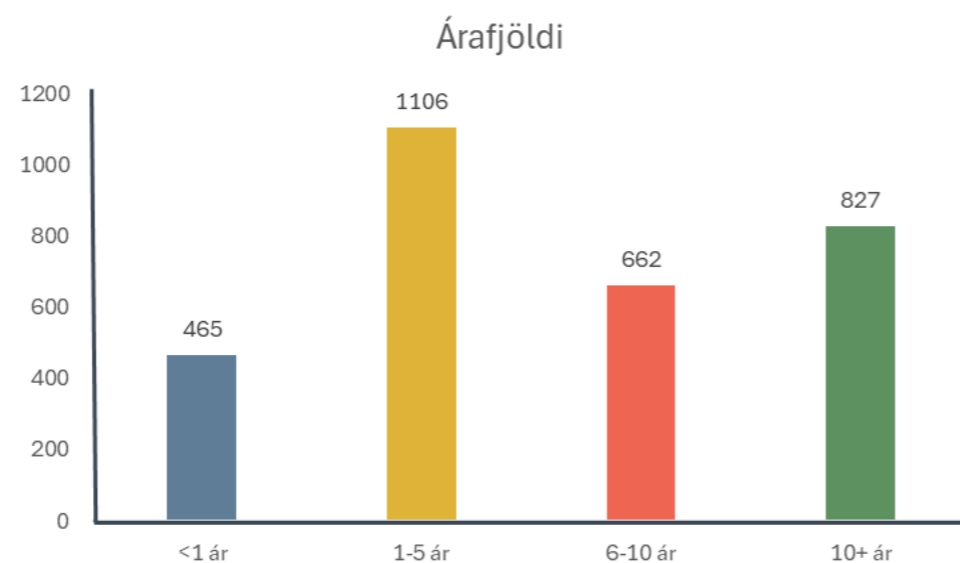
Félagsbústaðir leggja áherslu á að halda leiguverði í lágmarki og sambærilegu óháð staðsetningu í borginni.

Leiguverðið var 34% lægra en leiguverð á hinum almenna markaði í höfuðborginni skv. upplýsingum úr leiguverðsgrunni HMS. Leiguverð fylgir verðlagsbreytingum en hækkaði á árinu 2025 um 1.5% umfram verðlagsbreytingar.

Leigusamningar	Árið 2025	Árið 2024
Heildarfjöldi leigusamninga	508	500
Nýir leigjendur	239(47%)	200(40%)
Framlenging samninga	173(19%)	225(45%)
Milliflutningur	96(34%)	75(15%)



Alls var 316 íbúðum skilað á árinu 2025 (272 íbúðum skilað 2024 og 376 árið 2023). Íbúðirnar fara ýmist til nýrra leigjenda eða vegna milliflutnings. Um 27% leigusamninga hafa verið í gildi í 10 ár eða lengur. Þess ber þó að geta að endurnýjun leigusamnings eða samningur um milliflutning telst nýr samningur.



Hjallasel 55

Viðhald og framkvæmdir

Viðhald og framkvæmdir eru einn stærsti útgjaldaliður Félagsbústaða og endurspeglar bæði endurnýjun, gæði eignasafnsins og umfang rekstrar í dreifðu eignasafni. Á árinu 2025 hélt félagið uppi sambærilegri viðhaldsstarfssemi og árið áður. Heildarkostnaður við viðhald og framkvæmdir Félagsbústaða á árinu 2025 nam 2.132 m.kr. en af því var 1.849 m.kr. gjaldfærður kostnaður, sem er sambærileg tala og árið áður, og 283 m.kr. voru eignfærðar. Verkefni skiptast að mestu í standsetningar vegna leigjendaskipta, viðhald íbúða í búsetu, framkvæmdagjöld húsfélaga, viðhald sameigna og eignfærðar endurbætur og standsetningar nýkeyþra íbúða.

Á árinu 2025 voru standsettar 317 íbúðir vegna leigjendaskipta sem er aukning um 7% frá árinu 2024. Meðalkostnaður við hverja standsetningu nam 1,8 m.kr. Heildarkostnaður vegna standsetninga nam 500 m.kr. eða 27% af gjaldfærðum viðhaldskostnaði.

Viðhaldi íbúða í búsetu var sinnt í 1.641 íbúð, eða 52% af öllum íbúðum Félagsbústaða. Kostnaðurinn nam 369 m.kr., sem jafngildir um 225 þús. kr. á hverja íbúð þar sem viðhald fór fram. Um var að ræða bæði minniháttar viðgerðir og stærri verkefni.

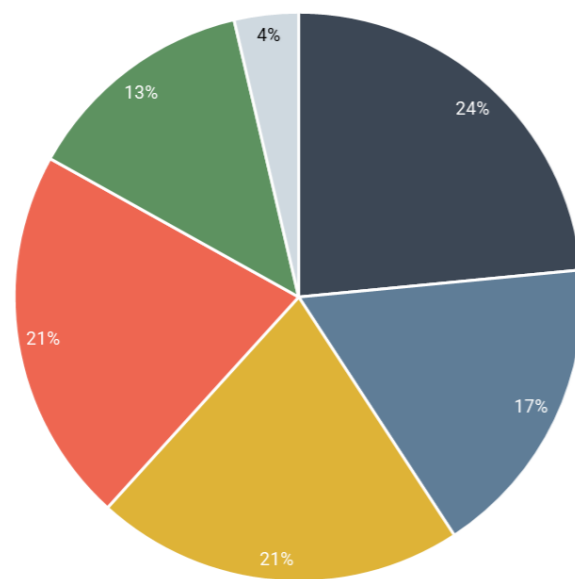
Félagsbústaðir taka þátt í rekstri og framkvæmdum húsfélaga líkt og aðrir eigendur. Heildarkostnaður vegna framkvæmdagjalda húsfélaga nam 455 m.kr. Á árinu var greitt vegna 1.649 íbúða eða 276 þús. kr. að jafnaði á íbúð.

Viðhald sameigna, sem nær yfir bæði innanhúss- og utanhússverkefni í húsum sem eru að fullu í eigu Félagsbústaða, nam 447 m.kr. Helstu verkefni ársins voru meðal annars múrviðgerðir, málun og viðgerðir/endurnýjun glugga í Lönguhlíð 3 og Norðurbrún 1 auk þakskipta við Skarphéðinsgötu 14-16.

Á árinu 2025 voru eignfærðar endurbætur og standsetningar að fjárhæð 283 m.kr. Helstu verkefni ársins voru:

- Yrsufell 5-15 – Ytri klæðning og gluggar endurnýjaðir, útveggir einangraðir, svalagólf lagfærð og niðurföll endurnýjuð.
- Höfðabakki 1 – Ytra byrði hússins klætt og einangrað, þak og gluggar endurnýjaðir.
- Austurbrún 6 – Lyftur í húsinu endurnýjaðar
- Norðurbrún 1 – Lyfta í húsinu endurnýjuð

Viðhald og framkvæmdir 2025



■ Standsetningar milli leigjenda ■ Viðhald íbúða í búsetu ■ Viðhald sameigna ■ Framkvæmdagjöld húsfélaga ■ Eignfærðar framkvæmdir ■ Annað

Nýbyggingar - íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk

Á árinu 2025 var formlega opnaður nýr íbúðakjarni við Háteigsveg 59 með sjö íbúðum og þjónusturými. Hönnun hússins tekur mið af sérstökum þörfum íbúanna og er bygging hússins liður í uppbyggingaráætlunum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum fatlaðs fólks. Húsið stendur á afskaplega fallegum stað í næsta nágrenni við Sjómannaskólann. Íbúðirnar eru vel skipulagðar, fallegar og bjartar.

Húsið við Háteigsvegur 59 hlaut hlaut á degi grænnar byggðar viðurkenninguna "Grænu skófluna 2025" fyrir framúrskarandi verkefni á sviði vistvænnar mannvirkjagerðar. Í mati dómnefndar um Háteigsveg 59 kemur segir m.a.:

„Verkefnið sýndi fram á að jafnvel innan núverandi reglu- og lagaumhverfis er auðveldlega hægt að draga úr kolefnisspori og endurnýta ýmis byggingarefni samhliða alhliða hönnunargrunnreglum á farsælan hátt. Sé Háteigsvegur borin saman við sambærilega byggingu, er kolefnisspor verkefnisins um 50 prósent lægra. Háteigsvegur, leggur áherslu á aðgengi fyrir alla, hagkvæmni, notkun hágæða og heilnæmra efna, auk þess að skapa heimilislegt umhverfi.“

Askur mannvirkjasjóður HMS veitti Félagsbústöðum 10 m.kr. styrk sem veittur var til verkefna sem mæta samfélagslegum áskorunum og aðgerðum til lækkunar kolefnisspors.

Íbúðakjarni við Brekknaás var formlega afhentur velferðarsviði undir lok árs 2025. Í húsinu er sex íbúðir auk sameiginlegs rýmis vegna þjónustu við leigjendur.

Framkvæmdir við byggingu íbúðakjarna við Nauthólsveg 83 hófust á árinu 2025. Þar verða 8 íbúðir auk þjónusturýmis. Áætlað er að verkinu ljúki í september 2026.

Undirbúningur hófst að byggingu íbúðakjarna við Stekkjarbakka og Hverafold hófust á árinu.

Frá árinu 2018 hafa verið teknir í notkun 21 íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk. Þeir eru ýmist í stakstæðum minni fjölbýlishúsum sem Félagsbústaðir byggja eða í fjölbýlishúsum. Ýmist eru 5 til 7 íbúðir í hverjum kjarna.



Sjálfbærniyfirlit 2025

Sjálfbærniyfirlit Félagsbústaða

Sjálfbærni er samofin tilgangi og grunnrekstri Félagsbústaða og frá árinu 2017 hefur félagið birt sjálfbærniyfirlit. Síðan þá hafa sjálfbærnimál verið í stöðugri þróun, enda er félaginu ætlað að stuðla að félagslegri sjálfbærni samhliða fjárhagslega sjálfbærum rekstri.

Á undanförunum tveimur árum hefur verið lögð aukin áhersla á að uppfæra uppsetningu, efnistöð, stefnur, gagnasöfnun og utanumhald, verklag og ferla til þess að samþætta sjálfbærnimál betur við daglegan rekstur. Í þessu felst einnig uppfærsla í samræmi við bestu framkvæmd sem er að mótast hjá samanburðarfélögum á Norðurlöndunum. Allri þessari vinnu er ætlað að koma betur auga á og stýra mikilvægum áhættum og tækifærum í rekstri félagsins.

Sjálfbærniyfirlit Félagsbústaða er unnið með grunn í sjálfbærni-reglugerð Evrópusambandsins (*Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD*) og evrópskra sjálfbærnisrástunda (*European Sustainability Reporting Standards, ESRS*), þó án þess að því sé haldið fram að félagið sé að fullu í fylgni við viðmiðin. CSRD hefur ekki enn verið leitt í lög á Íslandi

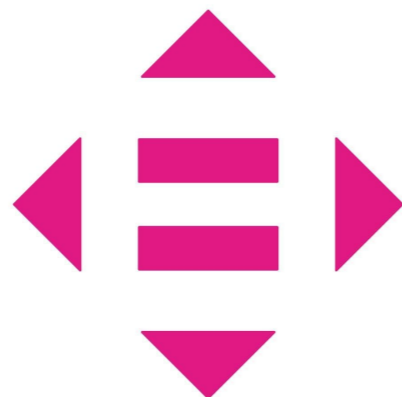
Starfsemi Félagsbústaða tengist beint heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna nr. 10 um aukinn jöfnuð og nr. 11 um sjálfbærar borgir og samfélög. Félagið á og hefur til útleigu um 3.200 félagslegar leiguíbúðir á verði sem er 64,3% af markaðsverði og tryggir þannig tekjulágum einstaklingum, fjölskyldum, öldruðum, fötluðu fólki og heimilislausum aðgang að öruggu húsnæði í Reykjavík. Þetta styður beint við undirmarkmið 11.1 um almennan aðgang að húsnæði á viðráðanlegu verði.

Jafnframt dregur starfsemin úr efnahagslegum ójöfnuði með því að létta húsnæðiskostnað viðkvæmra hópa og stuðla að félagslegri þátttöku óháð fjárhagsstöðu, í anda undirmarkmiða 10.2. Munurinn á leiguverði félagsins og markaðsverði nemur milljarða króna endurdreifingu á ári hverju, sem dregur beint úr ójöfnuði í aðgengi að húsnæði.

Félaginu hefur verið sett þau markmið að félagslegt leiguhúsnæði nemi 5% af íbúðarhúsnæði sem víðast í hverfum Reykjavíkurborgar samhliða áherslu á fjárfestingu í eignum af góðum gæðum og sómasamlegu viðhaldi þeirra. Slík nálgun styður við velferð leigjenda og endurspeglar hvernig félagslegt húsnæði gegnir lykilhlutverki bæði við að jafna tækifæri og byggja upp sjálfbær og inngildandi borgarsamfélög.

Á árinu 2024 var í fyrsta sinn unnin tvíþátta mikilvægisgreining og var greiningin ítrúð og dýpkuð á árunum 2025 og 2026 þar sem markmiðið var að skilgreina betur hvaða sjálfbærniþættir væru mikilvægastir fyrir félagið. Á grundvelli greiningarinnar hafa verið skilgreindir níu sjálfbærniþættir sem endurspeglar þau sjálfbærnimál sem hafa mest þýðingu fyrir starfsemi félagsins, hagaðila þess og umhverfi. Þættirnir spanna umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti og mynda ramma sjálfbærni hjá félaginu. Í köflunum sem hér fylgja er fjallað um hvern þátt, þar á meðal stefnur, aðgerðir, mælikvarða og framtíðarsýn.

10 AUKINN JÖFNUÐUR



11 SJÁLFBÆRAR BORGIR OG SAMFÉLÖG





1. Inngangur og almennar upplýsingar

1.1. Grunnur að undirbúningi og umfangi

Sjálfbærniyfirlitið er unnið með hliðsjón af ESRS-sjálfbærnistöðlum og þeim kröfum sem leiða af CSRD eftir því sem við á og tekur mið af þeirri stöðu að reglugerðin hefur ekki enn verið innleidd í íslenskan rétt. Við undirbúning á þessu sjálfbærniyfirliti hefur verið lögð áhersla á að byggja upp traustan grunn í samræmi við stærð, eðli og hlutverk félagsins.

Sjálfbærniyfirlitið nær yfir tímabilið frá 1. janúar 2025 til 31. desember 2025 og tekur til allrar starfsemi félagsins á tímabilinu. Yfirlitið tekur einnig til mikilvægra og efnislegra atburða sem áttu sér stað fram að 12. mars 2026. Félagsbústaðir eiga engin dótturfélög.

Á árinu 2025 var unnið að því að afmarka og öðlast betri yfirsýn yfir helstu sjálfbærnitengda þætti í rekstri og virðisæðju Félagsbústaða. Gert er ráð fyrir að vinnunni verði haldið áfram á árinu 2026 þar sem lögð verður áhersla á vinnu við endur-mótun stefna félagsins, þróun markmiða (sem töfðust á árinu 2025), utanumhald um birgja, nánari samþættingu við daglegan rekstur, í samræmi við starfsemi félagsins og þróun regluumhverfis.

1.2. Almennt um stjórnarhætti félagsins

1.2.1. Stjórnskipulag

Stjórn Félagsbústaða leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Við mótun og þróun stjórnarháttanna hefur verið horft til viðeigandi evrópskra viðmiða á sviði sjálfbærni upplýsingagjafar, þar á meðal CSRD og ESRS, eftir því sem á við. Jafnframt 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 ákvæðum leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast einkum af eignarhaldi þess og sérstöku fyrirkomulagi við skipan stjórnar. Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og fer með tilnefningarvald til stjórnar í gegnum sérstaka tilnefningarnefnd borgarinnar sem starfar á grundvelli samþykkrar eigandastefnu og verklagsreglna borgarinnar. Fyrirkomulag nefndarinnar er ekki að öllu leyti sambærilegt við það fyrirkomulag tilnefningarnefnda sem lýst er í leiðbeiningum um góða stjórnarhætti fyrirtækja, þar sem hún er skipuð og starfar á vettvangi eigandans fremur en sem undirnefnd stjórnar félagsins. Þá birtir félagið ekki tilteknar upplýsingar á heimasíðu í tengslum við hluthafafundi vegna þessa eignarhalds. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthöfum 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 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 reglulega. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikils háttar 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 félaginu 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 stjórnarháttanna, 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.

Á árinu 2025 voru haldnir 14 stjórnarfundir. Aðalfundur fór fram 24. mars 2025. Á aðalfundi Félagsbústaða á árinu var samþykkt tillaga um að Oktavía Hrund Guðrúnar Jóns taki sæti sem varamaður í stjórn félagsins í stað Rannveigar Ernudóttur. Að öðru leyti er stjórn félagsins óbreytt, enda eru stjórnarmenn kjörnir til fjögurra ára í senn, sbr. 19. og 28. gr. samþykktu félagsins.

Stjórn félagsins skipa eftirfarandi einstaklingar:

Elly Alda Þorsteinsdóttir formaður 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 Frímann Sigurðsson er fæddur 1964 og tók sæti í stjórn félagsins árið 2024. Hannes er húsmiður, 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 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.

Varamenn í stjórn félagsins eru Arent Orri Jónsson, Helgi Áss Grétarsson, Kolbrún Garðarsdóttir, Steinunn Bergmann og Oktavía Hrund Guðrúnar Jóns.

Stjórnarmenn gegna ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

	Samsetning stjórnar			
	2025	2024	2023	2017
Kynjahlutfall í stjórn	60% kk	60% kk	60% kk	67% kk
Hlutfall óháðra stjórnarmanna	60%	60%	60%	100%

Framkvæmdastjóri

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra 15. október 2018. Sigrún er með meistargráðu í sálfræði frá Pace University og prófskírteini í stjórnendapjálfun 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 tryggum hætti. Honum ber að tryggja að stjórn fái reglulega upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins.

Undirnefndir stjórnar

Endurskoðunarnefnd stjórnar

Endurskoðunarnefnd fyrir samstæðu Reykjavíkurborgar er jafnframt endurskoðunarnefnd Félagsbústaða. Hana skipa Lárus Finnbogason formaður, Einar Sveinn Hálfánarson, Sigrún Guðmundsdóttir og Sunna Jóhannsdóttir. Varamenn eru Danielle Pamela Neben, Páll Grétar Steingrímsson og Ólafur Kristinsson. Endurskoðunarnefnd er undirnefnd stjórnar Félagsbústaða og starfar í umboði hennar.

Hlutverk nefndarinnar er að hafa eftirlit með fjárhagslegri upplýsingagjöf, áhættustýringu og innra eftirliti félagsins, í samræmi við ákvæði IX. kafla A laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Nefndin fer yfir áætlanir innri og ytri endurskoðenda, fylgist með framgangi endurskoðunar og gerir stjórn grein fyrir niðurstöðum sínum. Endurskoðunarnefnd hélt sjö fundi á árinu 2025.

Áhættunefnd stjórnar

Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar félagsins. Markmið stjórnar er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum, þar á meðal varðandi tilgang og skyldur félagsins, rekstrarafkomu, áreiðanlega fjárhagsupplýsingagjöf og hlítu við lög og reglur.

Stjórn skipar þriggja manna áhættunefnd sem hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar við áhættustýringu og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt. Áhættunefndina skipa Stefanía Scheving Thorsteinsson, Magnús Davíð Norðdahl og Önundur Ragnarsson. Breytingar urðu á skipan nefndarinnar á árinu og Önundur vék úr nefndinni á árinu og hefur ekki verið skipaður nýr fulltrúi í hans stað. Nefndin hefur verið óvirk á árinu og ekki haldinn fundur árið 2025.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á daglegri framkvæmd stefnu stjórnar um innra eftirlit og áhættustýringu og skal tryggja að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með viðeigandi hætti. 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

Stjórnarháttarammi Félagsbústaða fyrir sjálfbærnimál (e. *governance framework*) tekur til stjórnar á áhrifum, áhættum og tækifærum (e. *IRO eða impact, risks, and opportunities*) og byggir á skýrri verkaskiptingu og samræmingu hlutverka innan félagsins.

- Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á stefnumótandi stjórnun sjálfbærnimála, þar á meðal að greina, meta og fylgjast með mikilvægum sjálfbærnitengdum áhrifum, áhættum og tækifærum. Stjórnin samþykkir sjálfbærnistefnu félagsins, veitir stefnumótandi leiðsögn og hefur eftirlit með framvindu sjálfbærnimarkmiða.
- Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á daglegri stjórnun sjálfbærnimála, innleiðingu sjálfbærnistefnu stjórnar og samþættingu sjálfbærni í starfsemi félagsins. Framkvæmdastjóri ber jafnframt ábyrgð á reglubundinni skýrslugjöf til stjórnar um framgang markmiða og stöðu helstu IRO-þátta.

Með þessu fyrirkomulagi er tryggt að ábyrgð á sjálfbærnimálum sé skýr, ákvarðanatöku byggir á reglubundinni og kerfisbundinni greiningu og að sjálfbærnitengd áhrif, áhættur og tækifæri séu metin í samræmi við góða stjórnarhætti og bestu framkvæmd.

Sérfræðipækking og hæfni í sjálfbærni

Félagsbústaðir leggja áherslu á að byggja upp og viðhalda viðeigandi hæfni og þekkingu í sjálfbærnimálum til að styðja við faglega stefnumótun og eftirlit. Í stjórn félagsins sitja einstaklingar með fjölbreytta reynslu í rekstri og sjálfbærnimálefnum, sem tryggir að nauðsynleg þekking sé til staðar við ákvarðanatöku og stjórnun áhættu og tækifæra á þessu sviði.

Félagið leggur jafnframt áherslu á fræðslu og þekkingaruppbyggingu stjórnarmanna og starfsfólks, meðal annars til að fylgjast með þróun á sviði sjálfbærni, breytingum á regluverki og nýjum áskorunum sem tengjast starfseminni. Þar að auki nýtir félagið eftir þörfum ráðgjöf utanaðkomandi sérfræðinga vegna afmarkaðra verkefna, svo sem sjálfbærnisráðgjafar, greiningar á áhrifum og undirbúnings fyrir nýtt regluumhverfi. Með þessu er tryggður aðgangur að bæði innri og ytri þekkingu sem styður við markvissa og stigvaxandi þróun sjálfbærnimála hjá Félagsbústöðum.

Hvatafyrirkomulag

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

1.2.2. Áhættustýring og innra eftirlit í félaginu

Áhættustýring

Áhættustýringin byggir á skýru verklagi þar sem áhættur eru metnar eftir líkum og alvarleika og gripið er til viðeigandi aðgerða þegar þörf krefur. Eftirlit með fjárhagslegum skuldbindingum og rekstri er styrkt með reglulegu mati á innkaupum, samningum og fjármálalegum skuldbindingum. Reglulegar áhættuskýrslur eru lagðar fyrir stjórn þar sem farið er yfir þróun áhættuþátta og virkni innra eftirlits. Með skýrri stefnu og markvissri aðferð tryggir félagið stöðugleika í starfsemi sinni og dregur úr óvissu sem gæti haft áhrif á fjárhagslega og rekstrarlega afkomu þess.

Félagsbústaðir flokka áhættu í þrjú meginflokkka:

- a) kjarnaáhættu, sem tengist rekstri og viðhaldi félagslegs húsnæðis,
- b) fjárhagslega áhættu, sem snýr að fjármögnun og tekjustreymi, og
- c) rekstraráhættu, sem tekur til innri stjórnarháttu, upplýsingatækni og orðspors félagsins.

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.

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 reglu- legum úttektum á fyrirkomulagi innra eftirlits, áhættustýringar og stjórnarháttanna. Jafnframt var samþykkt áætlun um tvö úttektarverkefni innri endurskoðunar á árunum 2025–2026, með sérstakri áherslu á upplýsingaöryggi og viðhaldsmál.

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 Félagsbústaða tryggir gagnsæ og reglubundin samskipti við eigandann, Reykjavíkurborg, í samræmi við lög, samþykktir og starfsreglur stjórnar. Stjórnarmenn starfa sjálfstætt og gæta hagsmuna félagsins á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélag.

Aðalfundur er haldinn fyrir lok mars ár hvert þar sem tekin eru fyrir þau mál sem lög og samþykktir kveða á um. Í samræmi við eigendastefnu á félagið reglulegt samráð við velferðarsvið og eigandaforsvara Reykjavíkurborgar, meðal annars um þróun eignasafns og félagslegs leiguhúsnæðis. Árlega er haldinn fundur þar sem fimm ára rekstraráætlun félagsins er kynnt og lögð fyrir borgarráð.

Stjórn upplýsir eiganda um veigamikil atriði í rekstri félagsins samkvæmt eigendastefnu. Beiðnir borgarstjórnar eða kjörinna fulltrúa um upplýsingar eru afgreiddar með viðeigandi hætti og í samræmi við lög, stjórnvaldsfyrirmæli og reglur um upplýsingagjöf og 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.

Á árinu var unnin að handbók um upplýsingatæknimál og sett upp stjórnkerfi innan hennar, sem fer langt í að uppfylla helstu kröfur ISO 27001. Frekara mat á mögulegri vottun og næstu skrefum verður tekið með hliðsjón af þörfum félagsins og forgangsroðun í innra eftirliti.

Öflug persónuvernd er Félagsbústöðum kappsmál og 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. Á árinu voru engin persónuverndarbrot tilkynnt til persónuverndar.

Viðskiptasiðferði og vernd uppljóstrara

Félagsbústaðir starfa samkvæmt siðareglum sem banna spillingu, mútubægni og óeðlileg hagsmunatengsl í samskiptum við starfsfólk, birgja og aðra hagaðila. Í samræmi við lög hefur félagið komið á trúnaðarrásum þar sem starfsfólk og samstarfsaðilar geta tilkynnt um grun um brot á siðareglum eða lögum með fullri nafnleynd. Skýrt verklag styður faglega og óhlutdræga meðferð tilkynninga, vernd uppljóstrara gegn hefndaraðgerðum og viðbrögð sem byggja á gagnsæi og ábyrgð. Þessi ferli eru hluti af innra eftirliti félagsins og styðja við traust, heilindi og góða stjórnarhætti í allri starfsemi Félagsbústaða.

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 standist samanburð við almennan leigumarkað. Stefna borgaryfirvalda er að 5% íbúðarhúsnæðis í Reykjavík sé félagslegt leiguhúsnæði og í lok árs 2025 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 leigjendur 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 farið fram taka Félagsbústaðir við hefðbundnu hlutverki leigusala. Árið 2025 voru 239 nýjar úthlutanir sem er aukning um tæplega 20% frá fyrra ári og 96 einstaklingar eða fjölskyldur fengu flutning milli íbúða sem er aukning um 28% milli ára.

Markaðssvæði og leigjendur: Félagsbústaðir þjónusta fjölbreyttan hóp leigjenda í Reykjavík með meginmarkmið 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 húsnæði sem stuðlar að stöðugleika og öryggi leigjenda.

Félagsbústaðir leggja áherslu á hagstætt og sanngjarnt leiguverð, óháð hverfum og borgarhlutum. Leiguverð er reiknað út frá fasteignamat, staðsetningu og stærð íbúða til að tryggja jafnræði milli leigjenda og sjálfbæran rekstur félagsins. Á árinu 2025 námu leigutekjur Félagsbústaða 91,7% af heildartekjum samanborið við 92,3% árið áður, 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 árinu 2015 hefur íbúðum fjölgað um rúmlega 40%, eða um tæplega 950 íbúðir. Á árinu 2025 fjölgaði félagslegum leiguibúðum um 44 sem er aukning frá fyrra ári. Langflestar nýju íbúðanna sem keyptar voru á árinu eru svokallaðar kaupréttaríbúðir. Kveðið er á um slíkan kauprétt í úthlutunarskilmálum Reykjavíkurborgar fyrir lóðir þar sem byggðar eru 18 íbúðir eða fleiri í sama fjölbýlishúsi. Samkvæmt því hafa Félagsbústaðir kost á að kaupa 5% íbúða á fyrirfram skilgreindu verði.

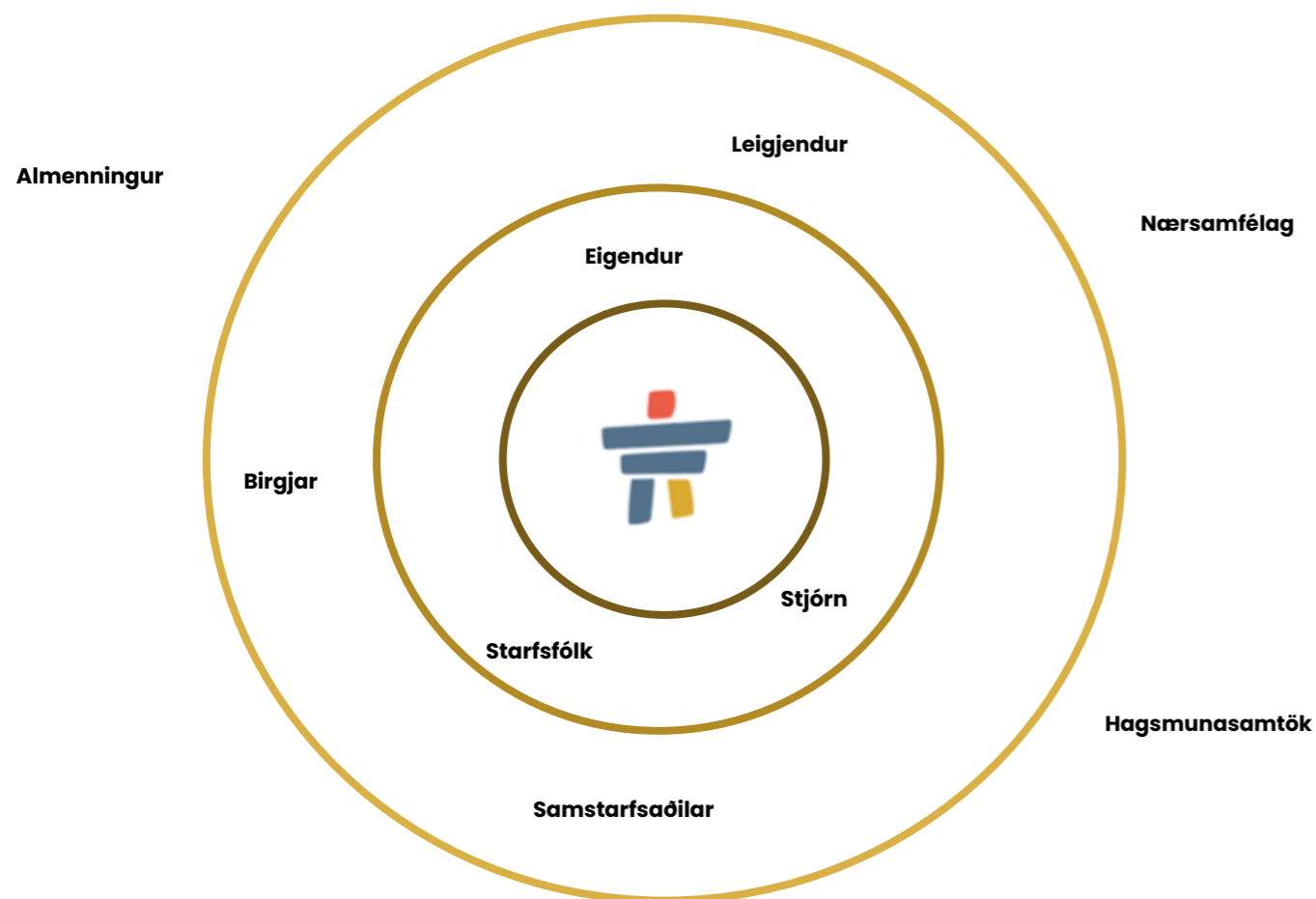
Stækkun eignasafnsins er fjármögnuð með stofnframlögum Reykjavíkurborgar og ríkis, og lántökum eða útgáfu félagslegra skuldabréfa. Samþykktir félagsins og eigendastefna kveða á um að áætlaður líftími eigna skuli ávallt vera lengri en líftími skulda og að eigið fé skuli vera meira en 35% af heildareignum.

Stefna Félagsbústaða og eigandans er að íbúðir félagsins séu staðsettar sem víðast um borgina og að félagslegar leiguíbúðir dreifist sem víðast um borgina. Þannig eru 43% íbúða í húsum í heildareigu Félagsbústaða og 57% í fjölbýlishúsum í dreifðri eign.

Félagið er í nánú samstarfi við Reykjavíkurborg og tengd þjónustunet til að tryggja leigjendum viðeigandi stuðning, aðgengi að upplýsingum og þjónustu. Í rekstri og viðhaldi fasteigna er lögð áhersla á orkunýtni, val á umhverfisvænum efnum og sjálfbærni í framkvæmdum til að draga úr umhverfisáhrifum eignasafnsins.

1.4. Hagaðilar Félagsbústaða

Samskipti við hagaðila eru mikilvægur þáttur í starfsemi Félagsbústaða og styðja við upplýsta ákvarðanatöku, traust í samskiptum sem og sjálfbærniáherslur. 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 eigandi (Reykjavíkurborg).
- **Beinir hagaðilar:** Leigjendur, birgjar og helstu samstarfsaðilar, svo sem velferðarsvið Reykjavíkurborgar.
- **Óbeinir hagaðilar:** Almanningur, nærsamfélag og hagsmunasamtök.

1.5. Tvíþátta mikilvægisgreining (e. double materiality assessment)

Á árinu 2025 var tvíþátta mikilvægisgreining félagsins ítrúð af stjórnendum og utanaðkomandi ráðgjöfum, þar sem farið var yfir upplýsingar um helstu áhrif, áhættur og tækifæri í starfsemi félagsins. Hún var framkvæmd með hliðsjón af CSRD, ESRS og bestu framkvæmd. Markmið greiningarinnar var að greina mikilvægisþætti félagsins í sjálfbærni, ásamt áhættum, tækifærum og áhrifum sem þeim gætu fylgt. Það kom félaginu ekki á óvart að niðurstöður tvíþátta mikilvægisgreiningarinnar voru að mestu í samræmi við þær áherslur sem Félagsbústaðir hafa haft í sjálfbærnimálum sínum frá 2017, en greiningin styrkti aðferðarfræði og forgangsröðun málaflokka. Við þá vinnu voru áhrif, áhættur og tækifæri ítrúð með það að markmiði að styrkja yfirsýn og skilning á helstu mikilvægisþáttum. Við endurskoðun tvíþátta mikilvægisgreiningar árið 2025 sem fól í sér ítarlega skoðun á starfsemi og virðiskeðju félagsins var flokkun og afmörkun efnislegra undirþátta einfölduð og skerpt.

Fjöldi undirþátta var fækkað og ákveðnir þættir sem áður voru skilgreindir sérstaklega, svo sem aðlögun að loftslagsbreytingum, persónulegt öryggi leigjenda og vernd uppljóstra, þar með talið bann við mútum og spillingu, ekki lengur tilgreindir sem sjálfstæðir mikilvægir þættir. Mikilvægt er að nefna að þó þeir þættir séu ekki skilgreindir sem mikilvægir (e. material) m.v. aðferðarfræði greiningarinnar er félaginu umhugað um þá og flestir þeirra nefndir hér í skýrslunni og áfram teknir til greina í daglegri starfsemi. Jafnframt var framsetning félagslegra þátta skýrð með því að aðgreina betur milli ESRS S3 (samfélag) og ESRS S4 (leigjendur). Markmið breytinganna var að skerpa áherslur og styrkja tengingu við grunnrekstur og upplýsingagjöf félagsins.

Aðferðarfræði grunngreiningarinnar byggði á tvíþátta mikilvægi, þar sem annars vegar var metið hvernig Félagsbústaðir hefðu 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 meginlegum aðferðum. Tvíþátta mikilvægisgreiningin er ætlað að vera endurskoðuð árlega af stjórnendum og metið hverju sinni hvaða hagaðilar fleiri eru dregnir að borðinu.

Greiningarferlið var unnið í fimm fösum: 1. Skilgreining á umfangi greiningarinnar, 2. greiningu áhætta og tækifæra, 3. mati á áhrifum, 4. samskipti við hagaðila, 5. upplýsingagjöf og niðurstöður.

Mikilvægisþættir félagsins fyrir árið 2025 eru eftirtaldir:

Mikilvægisþættir (e. material topic)	Lykilþættir (e. sub-topics)
E1 Loftslagsbreytingar	Mótvægisáðgerðir við loftslagsbreytingum
	Orkumál
S1 - Mannauður	Vinnuaðstæður
	Jafnrétti og jöfn tækifæri fyrir alla
S3 - Áhrif á samfélagið	Efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi
S4 - Leigjendur og notendur	Félagsleg aðlögun
	Fyrirtækjamening
G1 - Stjórnarhættir	Pólítísk aðkoma
	Samskipti við birgja

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. Útgáfa félagslegra skuldabréfa hefur leikið lykilhlutverk í stækkun félagslegs húsnæðis í Reykjavík og stutt við þá sem þurfa á húsnæði að halda.

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 hlaut jákvæða umsögn frá Sustainalytics, sem staðfesti trúverðugleika og ætluð 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, viðhald og endurbætur. Verkefni miða að því að styðja tekjulága einstaklinga, viðkvæma hópa, aldraða, fatlaða og heimilislauða.

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) í samræmi við alþjóðleg viðmið og bestu framkvæmd, þar sem fram kemur hvernig fjármagnið er nýtt og hvaða félagsleg áhrif það hefur haft. Skýrslan veitir upplýsingar um leiguverð og húsnæðisframboð, fjölda íbúða fjármagnaða með skuldabréfum, hlutfall biðlista og þeirra sem hafa fengið úthlutun.

Síðast var áhrifaskýrslan gefin út árið 2023. Fyrir árin 2024 og 2025 var ekki birt áhrifaskýrsla þar sem engar nýjar skuldabréfaútgáfur áttu sér stað á tímabilinu. Sú nálgun er í samræmi við viðurkennda framkvæmd á alþjóðlegum markaði um sjálfbæra fjármögnun, þar sem áhrifaskýrslur eru að jafnaði ekki gefnar út ef ekki hefur orðið breyting á útgáfum eða nýtingu fjármagns. Félagsbústaðir munu áfram tryggja gagnsæi í tengslum við skuldabréfaútgáfuna og birta áhrifaskýrslu ef og þegar breytingar verða á nýtingu fjármagnsins í framtíðinni.

Áhrif félagslegra skuldabréfa

Samandregin áhrif yfir þau ár sem áhrifaskýrslan var gefin út voru fjármagnaðar nær 700 íbúðir, leiguverð hjá Félagsbústöðum hélst á bilinu 60-73% af markaðsverði og á hverju ári voru 17-32% af biðlistum afgreidd.

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	-	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, stærsti fasteignaeigandi íbúðarhúsnæðis á Íslandi, fylgist með umræðu og áhrifum loftslagsbreytinga, orkunotkunar og auðlindanýtingar í rekstri sínum.

2.1 Loftslagsbreytingar (E1)

2.1.1. Loftslagsbreytingar - mótvægisáðgerðir

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Loftslagsbreytingar geta haft bæði fjárhagsleg og rekstrarleg áhrif á fasteignir Félagsbústaða, einkum í gegnum auknar kröfur um orkunýtni, losun gróðurhúsalofttegunda og sjálfbærni í fasteignarekstri. Félagsbústaðir hafa greint helstu áhættur og tækifæri sem tengjast loftslagsmótvægisáðgerðum og orkuskiptum og unnið að mótvægisáðgerðum í samræmi við það.

Hertar kröfur um sjálfbærni, losun gróðurhúsalofttegunda, lífsferilsgreiningar (LCA) og notkun vistvænni byggingarlausna geta haft áhrif á rekstrarkostnað, fjárfestingar og fjármögnun félagsins. Til að bregðast við þessu vinnur félagið að því að greina möguleika til að draga úr losun og samþætta sjálfbærnisjónarmið í eignastýringu og ákvarðanatöku.

Bætt orkunýting fasteigna og markvissar mótvægisáðgerðir geta jafnframt dregið úr rekstrar- og viðhaldskostnaði til lengri tíma og stuðlað að stöðugri og fyrirjáanlegri rekstrarumgjörð. Jafnframt er aukinn þrýstingur frá fjárfestum, lánveitendum og öðrum hagaðilum um að sýna fram á markvissar loftslagsáðgerðir og áreiðanlega upplýsingagjöf. Til að styrkja stöðu sína gagnvart fjármögnunaraðilum munu Félagsbústaðir halda áfram að þróa sjálfbærniinnviði sína, gagnasöfnun og skýrslugjöf í tengslum við loftslagsmál.

Loftslagsbreytingar valda meiri úrkomu, auknum raka og hærri lofthita, sem getur aukið líkur á skemmdum á fasteignum og viðhaldskostnað. Hluti af viðbrögðum félagsins er að auka notkun á veðurþolnum byggingarefnum, innleiða reglulegar rakagreiningar og frekari áherslu á fyrirbyggjandi viðhald til að lágmarka áhrifin, ásamt því fylgjast með áhrifum loftslagsbreytinga og veðurfari í Reykjavík.

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

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

Félagsbústaðir hafa greint tvo mikilvæga lykilþætti undir ESRS E1 loftslagsmálum (e. *climate change*):

Mótvægisáðgerðir að loftslagsbreytingum (e. <i>climate change mitigation</i>)	Orkumál (e. <i>energy</i>)
Snýr að því að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda með aukinni orkunýtni, vistvænum byggingarlausnum og markvissri stefnu um sjálfbærni í fasteignarekstri.	Fjallar um ábyrgari orkunotkun í fasteignarekstri, orkuskipti og innleiðingu sjálfbærra lausna til að lágmarka kolefnisspor og rekstrarkostnað félagsins.

Stefna Félagsbústaða

Sjálfbærnistefna Félagsbústaða tekur til umhverfismála, þar á meðal loftslagsmála, með áherslu á að draga úr umhverfisáhrifum starfseminnar og styðja við sjálfbæran fasteignarekstur. Stefnan miðar að því að samþætta loftslagssjónarmið í rekstri, eignastýringu og ákvarðanatöku, með hliðsjón af hlutverki félagsins, umfangi starfseminnar og aðstæðum í rekstri.

Í losun gróðurhúsalofttegunda vega einkum rafmagns- og heitavatnsnotkun fasteigna, kaup á vörum og þjónustu, sem og ferðir starfsfólks. Félagið leggur áherslu á að bæta orkunýtni fasteigna, greina tækifæri til að draga úr losun og þróa gagnasöfnun og innviði sem styðja við markvissari ákvarðanatöku á sviði loftslagsmála.

Í rekstri félagsins er jafnframt horft til loftslags- og orkutengdrar áhættu m.a. vegna hækkandi orkuverðs og hertra krafna í regluverki. Með greiningu á slíkri áhættu og samþættingu loftslagssjónarmiða í eignastýringu er leitast við að stuðla að stöðugum og fyrirjáanlegum rekstri til lengri tíma.

Stefnan tekur einnig til hringrásarhagkerfis og lífsferilshugsunar, með áherslu á skilvirka nýtingu auðlinda, þar á meðal orku, vatns og byggingarefna, eftir því sem við á. Í því samhengi er horft til úrgangsminnkunar, endurnýtingar efna og vistvænni lausna í fasteignarekstri og viðhaldi, í samræmi við hlutverk félagsins og ytri aðstæður.

Á árinu 2025 var nýtt íbúðarhús Félagsbústaða verðlaunað með Grænu skóflunni, sem veitt er fyrir umhverfsvæna og vandaða mannvirkjagerð. Verkefnið endurspeglar áherslur á sjálfbærar byggingarlausnir, góða orkunýtni og vistvænt efnisval í nýbyggingum. Slík verkefni styðja við markmið Félagsbústaða um að draga úr umhverfisáhrifum fasteignareksturs til lengri tíma, samhliða því að tryggja gæði og aðgengi í félagslegu leiguhúsnæði.



Háteigsvegur 59



Mælikvarðar og framtíðarsýn

Loftslagsbreytingar og losun gróðurhúsalofttegunda					
tCO ₂ ígildi	2025	2024	2023		2017
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 1-bruni eldsneytis)	0,0	0,1	0,0		23,8
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 2-location based)	1,4	1,5	1,4		1,0
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 2-market based)	19,9	45,4	42,4		24,0
Rafmagn (location based)	0,21	0,7	0,6		0,4
Rafmagn (market based)	18,7	44,6	41,6		23,4
Heitt vatn	1,22	0,8	0,8		0,6
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 3-location based)	2.095,7	524,4	511,5		356,2
Losun gróðurhúsalofttegunda (umfang 3-market based)	6.028,7	1.807,8	1.694,7		1.147,6
Framleiðsla á eldsneyti og orku	0,0	0,0	0,0		5,5
Viðskiptaferðir	0,0	3,6	1,2		1,4
Úrgangur frá rekstri	1,8	1,8	1,8		1,5
Flutningur og dreifing á raforku	0	0,0	0,0		0,0
Leigðar fasteignir (location based)	594,5	400,7	403,2		290,6
Leigðar fasteignir (market based)	4.527,7	1.684,1	1.586,3		1.081,9
Aðkeypt vara og þjónusta (3.1)	1.016	113,6	100,6		49,9
Aðkeypt vara og þjónusta (3.2)	469,2	-	-		-
Ferðir starfsfólks til og frá vinnu	14,01	4,7	4,7		7,3
Samtalslosun (location based)	2.097,0	526,0	512,9		381,0
Samtalslosun (market based)	6.048,6	1.853,3	1.737,1		1.195,4
Losunarkræfni miðað við tekjur (location based) kgCO ₂ ígildi	281,90	74,3	27,5		40,3
Losunarkræfni miðað við fjölda starfsmanna (location based) tCO ₂ ígildi	73,90	18,8	5,5		5,9

Aðferðafræðin byggir á GHG Protocol Corporate Standard og GHG Protocol Corporate Value Chain (umfang 3) Standard. Í þessu sjálfbærniyfirliti var aðferðafræðin uppfærð frá fyrri árum sem skýrir mun í niðurstöðum. 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, Umhverfisstofnun Íslands, AIB 2023 og Orkuveitu Reykjavíkur.

Samanburður á losunartölum milli ára 2024 og 2025 endurspeglar að stærstum hluta þremur aðferðafræðilegar breytingar og gæðaúrbætur í útreikningum, en ekki raunverulega aukningu á losun í rekstri félagsins umfram aukningu umsvifum. Í fyrsta lagi eru nú innifalin í umfangi 3.1 (keypt vara og þjónusta) öll rekstrargjöld tengd viðhaldi og framkvæmdum sem voru undanskilin fyrri ár, þessi breyting ein og sér skýrir um 900 tCO₂í. Í öðru lagi er umfang 3.2 (fjárfestingarvörur) gert upp í fyrsta skipti og bætir 469 tCO₂í við heildarlosun. Í þriðja lagi var losunarstuðull heits vatns leiðréttur úr 0,205 í 0,447 kgCO₂í/m³ í samræmi við uppfærðar leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar (UOS 7.0.1), sem hefur umtalsverð áhrif á umfang 3.13 (leigðar fasteignir). Ef aðeins er tekið tillit til aukningar á eignasafni félagsins jókst losun milli ára um 2,4%, í samræmi við þá fjölgun íbúða sem varð á árinu 2025.

Félagsbústaðir eru í stöðugri uppbyggingu á innviðum gagnasöfnunar og losunarmælinga með það að markmiði að auka nákvæmni og samanburðarhæfni í losunarskýrslugjöf á komandi árum, þar sem greining á markvissari nálgun í mælanlegum markmiðum verður hluti af þeirri vinnu. Á árinu 2026 mun félagið einnig meta hvort og að hvaða marki rétt sé að endurreikna eldri losunarútreikninga í samræmi við uppfærða aðferðafræði og bestu starfsvenjur samkvæmt GHG Protocol, með það að markmiði að styrkja samanburðarhæfni gagna á milli ára til lengri tíma.

Á árinu 2025 var megináhersla lögð á að viðhalda og styrkja grunn sjálfbærniinnviða félagsins, en takmarkað svigrúm var til innleiðingar nýrra mælanlegra markmiða á sviði loftslagsmála. Vinnan á árinu fólst fyrst og fremst í undirbúningi, yfirferð fyrirliggjandi gagna og áframhaldandi þróun nálgunar félagsins að loftslagsmálum í tengslum við rekstur. Í framhaldi af þeirri vinnu verður á næsta tímabili lögð aukin áhersla á að þróa og skýra forsendur fyrir markvissari aðgerðum. Helstu áherslur 2026 verða eftirfarandi:

- Efla gagnaöflun og gagnainnviði vegna losunar gróðurhúsalofttegunda í starfsemi félagsins.
- Greina möguleika til að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda í núverandi eignasafni og við þróun nýrra fasteigna.
- Kanna hvernig best megi nýta lífsferilsgreiningar (LCA) til að meta umhverfisáhrif fasteigna og styðja við ákvarðanatöku.
- Meta setningu losunarmarkmiða.

2.1.2. Orkumál

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Orkunotkun fasteignasafns Félagsbústaða hefur bæði rekstrarleg og fjárhagsleg áhrif. Þótt raforka og heitt vatn á Íslandi séu nær alfarið endurnýjanleg kallar umfangsmikil orkunotkun fasteigna á markvissa stjórnun til að stuðla að hagkvæmum rekstri, draga úr sóun og styðja við orkuskipti.

Aukin orkunotkun fasteigna getur haft áhrif á rekstrarkostnað félagsins og útgjöld leigjenda, þar sem orkunotkun íbúða er að stærstum hluta greidd af leigjendum sjálfum. Eldri fasteignir geta verið orkufrekari vegna lakari einangrunar og tæknikerfa, sem eykur líkur á hærri orkunotkun og kostnaði. Til að draga úr slíkri áhættu leggja Félagsbústaðir áherslu á að greina tækifæri til að bæta orkunýtni fasteigna, meðal annars með markvissari stýringu hitunar, loftræstingar og lýsingar og með orkusparandi lausnum þar sem við á.

Breytt regluverk og auknar kröfur um orkunýtni og sjálfbærni í fasteignarekstri geta haft áhrif á rekstur og fjárfestingar félagsins. Félagsbústaðir fylgjast með þróun laga og reglna á þessu sviði og leitast við að laga starfsemi sína að síbreytilegum kröfum og væntingum hagaðila. Auk þess getur aukin eftirspurn eftir raforku til lengri tíma haft áhrif á framboð og verð, meðal annars í tengslum við orkuskipti í samgöngum og atvinnulífi. Félagið styður við orkuskipti með rafvæðingu þar sem við á, meðal annars með uppsetningu hleðslustöðva fyrir rafbíla.

Umfjöllunin endurspeglar áframhaldandi áherslur félagsins á orkumál, þar sem forsendur áhættu og nálgun hafa ekki tekið verulegum breytingum frá fyrra ári.

Stefna Félagsbústaða

Sjálfbærnistefna Félagsbústaða tekur til umhverfismála, þar á meðal orkumála sem tengjast loftslagsmálum í fasteignarekstri. Við mótnun og innleiðingu stefnunnar er meðal annars litið til aðgerðaáætlunar stjórnvalda í loftslagsmálum, þar sem áhersla er lögð á aukna orkunýtni í byggingariðnaði og minni sóun í rekstri fasteigna. Þær áherslur sem settar eru fram í sjálfbærnistefnu félagsins um loftslagsmál eiga jafnframt við um orkumál, enda eru þessir málaflokkar nátengdir í starfsemi Félagsbústaða.

	Orkunotkun			
	2025	2024	2023	2017
Samtals orkunotkun GWh (jarðhiti og vatnsafl)	77,6	75,3	-	171,0
Hlutfall endurnýjanlegrar orku	100%	100%	100%	99%
Orkukræfni miðað við tekjur GWh/ISK	0,01	0,01	0,0	17,2
Orkukræfni miðað við fjölda starfsmanna	2,7	2,7	0,0	2,3
Fjöldi hleðslustöðva	10	-	-	-

Mælikvarðar og framtíðarsýn

Á árinu var megináhersla lögð á áframhaldandi yfirferð og undirbúning á sviði orkumála. Vinnan fólst fyrst og fremst í því að viðhalda yfirsýn yfir orkunotkun fasteigna og skilgreina forsendur fyrir markvissari aðgerðum á komandi tímabilum. Í framhaldi af þeirri vinnu verður áhersla næsta tímabils meðal annars lögð á kortleggja tækifæri til að lágmarka orkusóun og auka orkunýtni fasteigna.

Þá voru á árinu settir upp hleðslustaurar fyrir rafmagnsbíla við sex fjölbýlishús sem Félagsbústaðir eiga í heild sinni. Þá eru hleðslulausnir einnig til staðar við flest stakstæð hús í eigu félagsins. Uppsetning hleðslustöðva fer fram í samræmi við eftirspurn og þarfir leigjenda og er hluti af aðgerðum félagsins til að styðja við orkuskipti og draga úr losun tengdri samgöngum.

2.1.3 Loftslagsaðlögun

Félagsbústaðir hefur metið áhættu af loftslagsaðlögun sem hluta af tvöfaldri mikilvægisgreiningu. Ísland er meðal þeirra ríkja sem búa við minnsta loftslagsáhættu á heimsvísu og strandflóðaáhætta í Reykjavík er talin lítil á næstu árum. Allar fasteignir félagsins eru tryggðar hjá Náttúruhamfaratryggingu Íslands gegn náttúruhamförum. Á grundvelli þessarar greiningar er loftslagsaðlögun ekki metin sem mikilvægur sjálfbærniþáttur fyrir árið 2025. Félagið tekur þó tillit til loftslagspols í viðhaldi eigna, eignastýringu og kaupum á nýjum eignum.

2.2. Aðrir umhverfiþættir

Náttúran og líffræðileg fjölbreytni

Félagsbústaðir leggja áherslu á að draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda á náttúrufer 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. 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.

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.

Sorpgeymslur í fjölbýlishúsum hafa verið gerðar aðgengilegri fyrir flokkun og fræðsla til leigjenda eflid, sem hluti af viðleitni félagsins til þess að auka flokkunarhlutfall og draga úr úrgangsmyndun.

Félagið leggur sérstaka áherslu á innleiðingu hringrásarhagkerfisins í viðhald og nýframkvæmdum og leitast við að stuðla að aukinni endurnýtingu og minni úrgangsmyndun með endurbótum, vönduðu efnisvali og skilvirkri úrgangsstjórnun. Áherslur í viðhaldsverkefnum styðja, við hringrásarhagkerfið með forgangsröðun endurbóta 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 2026 er stefnt að því að 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 loftgæðamælingum þegar það á við og með því að tryggja að loftræstikerfi nýrra bygginga og efnisval styðji við heilnæma innivist. Með þessu vill félagið stuðla að betri lífsgæðum leigjenda og draga úr neikvæðum áhrifum loftslagsbreytinga á húsnæði og heilsu íbúa. Þá er lögð áhersla á fræðslu til leigjenda um mikilvægi þess að opna glugga og fá hreint loft inni íbúðir til að tryggja loftgæði.

2.3. Umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi (e. *EU Taxonomy*)

Félagsbústaðir er eining tengd almannahagsmunum og ber upplýsingaskyldu samkvæmt gr. 66d. laga nr. 3/2006 um ársreikninga, þar á meðal skyldu til að birta upplýsingar um umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi í samræmi við reglugerð (ESB) 2020/852 (flokkunarreglugerðina) og framseldrar reglugerðar (ESB) 2021/2178. Reglugerðin var innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 25/2023.

Starfsemi félagsins er kaup, eignarhald og leiga á félagslegu íbúðarhúsnæði. Þessi starfsemi fellur undir gjaldgenga atvinnustarfsemi samkvæmt I. viðauka við framselda reglugerð (ESB) 2021/2139 (loftlagsreglugerðina), undir kafla 7.7 (kaup og eignarhald á byggingum), bæði hvað varðar eldri byggingar og nýbyggðar einingar sem félagið kaupir í gegnum kaupréttaríbúðir eða lætur reisa. Öll velta félagsins telst þar af leiðandi gjaldgeng samkvæmt flokkunarreglugerðinni.

Tæknileg matsviðmið flokkunarreglugerðarinnar fyrir þessa starfsemi gera kröfu um orkunýtingarvottorð (EPC) í samræmi við tilskipun 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga. Slík vottorð eru ekki gefin út á Íslandi þar sem tilskipunin hefur ekki verið innleidd í íslenskan rétt. Þar af leiðandi er ekki hægt að sýna fram á að starfsemi félagsins uppfylli öll tæknileg matsviðmið flokkunarreglugerðarinnar (e. aligned), óháð raunverulegum orkueiginleikum eigna félagsins. Félagið mun fylgjast með þróun íslensks réttar á þessu sviði.

Félagið telur sig uppfylla lágmarksverndarráðstafanir samkvæmt 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar, þ.á.m. viðmiðunarreglur OECD um fjölþjóðleg fyrirtæki og leiðbeinandi reglur Sameinuðu þjóðanna um mannréttindi og viðskipti, og hefur hvorki brotið gegn lögum um spillingu né skattamál. Stefnur félagsins eru aðgengilegar á felagsbustadir.is/umstarfsemina/stefnur/. Félagið hefur jafnframt metið DNSH-viðmið (e. Do No Significant Harm) gagnvart öðrum umhverfismarkmiðum reglugerðarinnar og hefur ekki greint vísbendingar um veruleg skaðleg áhrif á loftslagsaðlögun, vatn, hringrásarhagkerfi, mengunarvarnir eða líffræðilegan fjölbreytileika.

Lykilárangursmælikvarðar félagsins fyrir árið 2025 eru settir fram í töflunni hér á eftir í samræmi við I. viðauka við framselda reglugerð (ESB) 2021/2178. Allar fjárhæðir eru í íslenskum krónum í þúsundum (ISK þ.).



Hagaseil 23



Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)						
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftlagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðildir (7)	Hringrásarháttgæðing (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftlagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðildir (13)	Hringrásarháttgæðing (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks verndarráðstafanir (17)
1. Velta		ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100,00%												
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)																
		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																
Kaup og eignarhald á byggingum																
	7.7.	7.437.424	100,00%													
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)																
		7.437.424	100,00%													
Alls (A.1 + A.2)																
		7.437.424	100,00%													
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)																
		-	0,00%													
Alls (A +B)																
		7.437.424	100,00%													

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingargjöld alls (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)						
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftlagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðildir (7)	Hringrásarháttgæðing (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftlagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðildir (13)	Hringrásarháttgæðing (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks verndarráðstafanir (17)
2. Fjárfestingagjöld		ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100,00%												
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																
Fjárfestingargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)																
		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																
Kaup og eignarhald á byggingum																
	7.7.	4.419.075	100,00%													
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)																
		4.419.075	100,00%													
Alls (A.1 + A.2)																
		4.419.075	100,00%													
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)																
		0	0%													
Alls (A +B)																
		4.419.075	100,00%													

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Rekstrargjöld alls (3)	Hlutfall rekstrargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón („Veldur ekki verulegu tjóni“)						
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftlagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðildir (7)	Hringrásarháttgæðing (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftlagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðildir (13)	Hringrásarháttgæðing (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)	Lágmarks verndarráðstafanir (17)
3. Rekstrargjöld		ISK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100,00%												
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																
Rekstrargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)																
		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																
Kaup og eignarhald á byggingum																
	7.7.	1.848.718	100,00%													
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)																
		1.848.718	100,00%													
Alls (A.1 + A.2)																
		1.848.718	100,00%													
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)																
		0	0%													
Alls (A +B)																
		1.848.718	100,00%													

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 og stuðla að félagslegri velferð leigjenda sinna.

Á grundvelli uppfærðrar tvíþættrar mikilvægisgreiningar fyrir árið 2025 hafa Félagsbústaðir skilgreint eftirfarandi félagslega mikilvægisþætti sem falla undir mannauð (S1), samfélag (S3) og leigjendum og notendum þjónustu félagsins (S4).

Félagsbústaðir hafa greint tvo mikilvæga lykilþætti undir ESRS S1 mannauði (e. <i>own workforce</i>):	
Vinnuaðstæður (e. <i>working conditions</i>) Félagsbústaðir leggja áherslu á öruggt og heilbriggt starfsumhverfi þar sem velferð starfsmanna er í forgrunni. Félagið fylgir vinnuverndarlögum og kjarasamningum og stuðlar að góðri vinnu- og umhverfislegri meðal annars með fræðslu, forvörnum og sveigjanleika.	Jafnrétti og jöfn tækifæri fyrir alla (e. <i>equal treatment and opportunities for all</i>) 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 efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi sem lykilþátt undir ESRS S3 um áhrif á samfélagið (e. <i>affected communities</i>):	
Efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi (e. <i>economic, social and cultural rights</i>) Félagsbústaðir styðja við efnahagsleg og félagsleg réttindi með því að tryggja aðgengi að öruggu og viðráðanlegu húsnæði. Starfsemi félagsins hefur bein áhrif á lífsskilyrði og félagslega stöðu þeirra hópa sem úthlutunarreglur Reykjavíkurborgar ná til.	
Félagsbústaðir hafa greint félagslega aðlögun sem lykilþátt undir ESRS S4 um leigjendur og notendur (e. <i>consumers and end-users</i>):	
Félagsleg aðlögun (e. <i>social inclusion</i>) Félagsbústaðir leggja áherslu á að stuðla að félagslegri aðlögun og virkri þátttöku leigjenda í samfélaginu. Með samstarfi við Reykjavíkurborg og velferðarþjónustu er leitast við að tryggja stöðugleika í búsetu og draga úr félagslegri einangrun.	

3.1. Mannauður (S1)

3.1.1. Vinnuaðstæður

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Starfsemi Félagsbústaða byggir á fjölbreyttum mannauði sem samanstendur af starfsfólki á skrifstofu og á vettvangi, og verktökum sem sinna viðhalds- og framkvæmdaverkefnum. Í starfseminni geta skapast áskoranir tengdar vinnuaðstæðum, þar sem starfsfólk og verktakar vinna stundum við krefjandi aðstæður sem geta haft áhrif á öryggi, heilsu og vellíðan.

Áhætta tengd heilsu og öryggi getur einkum komið fram í tengslum við líkamlegt álag, slysaáættingu og ótryggar aðstæður við framkvæmdir og viðhald. Til að draga úr slíkri áhættu hefur félagið sett verklagsreglur sem kveða á um öryggiskröfur, notkun persónuhlífa og framkvæmd reglubundinna úttekta og eftirlits, bæði gagnvart starfsfólki og verktökum.

Þar sem stór hluti viðhaldsverkefna er unninn af verktökum felst jafnframt áhætta í því að tryggja að kröfur um vinnuvernd, siðferðileg viðmið og starfsskilyrði nái út í virðiskeðjuna. Félagsbústaðir bregðast við þessu með skýrum ákvæðum í samningum við verktaka um ábyrgð á vinnuvernd og starfsskilyrðum, auk reglubundins eftirlits með framkvæmd verkefna.

Jafnframt geta áskoranir tengdar starfsánægju, vellíðan og starfsþróun haft áhrif á starfsgetu, starfsmannaveltu og rekstrarhæfni félagsins. Félagið lítur á gott starfsumhverfi sem lykilforsendu fyrir sterka vinnu- og umhverfislegri meðal annars með fræðslu, forvörnum og sveigjanleika.

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 leitast við að skapa vinnuaðstæður sem styðja við heilbrigða vinnu- og umhverfislegri meðal annars með fræðslu, forvörnum og sveigjanleika.

Félagið fylgir íslenskum vinnuverndarlögum, kjarasamningum og alþjóðlegum viðmiðum um réttindi starfsfólks. Stefnan tekur einnig til þeirra verktaka sem starfa á vegum félagsins, með það að markmiði að stuðla að öruggum og heilnæmum vinnuaðstæðum í allri starfsemi.

Félagsbústaðir leggja jafnframt sérstaka áherslu á að vinnustaðurinn sé fjölbreyttur og að allir njóti jafna 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. Skýrar verklagsreglur eru til staðar um meðhöndlun kvartana og mála er varða einelti og áreitni, og starfsfólk hefur aðgang að viðeigandi úrræðum.

Mannauðsmál voru forgangsmál hjá Félagsbústöðum á árinu 2025. Í kjölfar áskorana í vinnuumhverfi var framkvæmt sálfélagslegt áhættumat í samræmi við gildandi vinnuréttarlöggjöf og ráðist í heildstæða endurskoðun á mannauðsmálum félagsins með aðstoð utanaðkomandi mannauðsráðgjafa. Tímasett aðgerðaáætlun og mælikvarðar um umbætur var lögð fyrir og samþykkt af stjórn félagsins. Áætlunin tekur mið af niðurstöðum áhættumats, grunngildum og siðareglum félagsins ásamt viðmiðum um góða stjórnarhætti. Aðgerðaáætlunin beinist að stjórnarhátum mannauðsmála, hlutverkum og ábyrgð stjórnenda, verklagi og innri ferlum og vinnustaðameningu. Innleiðingu aðgerðaáætlunar er fylgt eftir með reglulegri skýrslugjöf og árangursmælingum.

Mælikvarðar og framtíðarsýn

Samsetning starfsmanna				
	2025	2024	2023	2017
Heildarfjöldi starfsmanna við lok árs	27 (13 kk og 14 kvk)	29 (16 kk og 13 kvk)	28	25
Fastráðnir starfsmenn	27	28	-	-
Starfsmenn í hlutastarfi	0	1	-	-
Tímabundnir starfsmenn	0	0	-	-
Starfsmenn í fæðingarorlofi	0	0	-	-

Aldurssamsetning				
	2025	2024	2023	2017
Yngri en 30 ára (%)	4%	0	-	-
30 til 50 ára (%)	52%	41%	-	-
Eldri en 50 ára (%)	44%	59%	-	-
Heildarfjöldi starfsmanna	27	29	28	25

Starfsmannavelta				
	2025	2024	2023	2017
Starfsmenn sem hættu	12	5	-	-
Starfsmenn sem hófu störf	10	5	-	-
Velta starfsmanna í fullu starfi (%)	42%	17%	4%	3%
Hlutfall tímabundinna starfsmanna í hlutastarfi (%)	0%	0%	0%	5%

Aðrar upplýsingar				
	2025	2024	2023	2017
Starfsmenn með skerta starfsgetu eða fötlun	0	0	-	-
Slysatiðni starfsmanna	0	0	0	0
Heildarfjöldi veikindadaga starfsmanna	851	438	-	-
Starfsmenn sem starfa á skrifstofu (%)	93%	93%	-	-
Hlutfall starfsmanna sem fellur undir almenna kjarasamninga (%)	100%	97%	97%	95%
Hlutfall verktaka sem fellur undir almenna kjarasamninga (%)	-	-	-	-
Fjöldi alvarlegra vinnuslysa verktaka á eignum félagsins	0	0	0	0

Á árinu 2026 verður áfram unnið á grundvelli þeirrar umbótaáætlunar sem mótuð var í kjölfar sálfélagslegs áhættumats árið 2025. Áhersla verður lögð á að skýra ábyrgðarskiptingu, efla stjórnendahlutverk, bæta innri samskipti og styrkja verklag á sviði vinnuumhverfis og starfsþróunar.

Framkvæmd aðgerðaráætlunarinnar verður fylgt eftir með reglulegri skýrslugjöf til stjórnenda og stjórnar, og árangur metinn með mælikvörðum á borð við starfsmannaveltu, veikindafjarvistir, niðurstöður starfsmannakannana og aðra lykilþætti vinnuumhverfis. Markmiðið er að tryggja stöðuga þróun vinnuaðstæðna og styrkja Félagsbústaði sem eftirsóknarverðan og faglegan vinnustað.

3.1.2. Jafnrétti og jöfn tækifæri fyrir alla
Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Félagsbústaðir leggja áherslu á jafnrétti, fjölbreytni og inngildinguna í starfsemi sinni og að allt starfsfólk njóti jafnræðis í launum og tækifærum til starfsþróunar.

Helstu áhættur tengjast mögulegum launamun og ójöfnum tækifærum, skorti á fjölbreytni og hættu á einelti eða áreitni ef skýrir verkferlar og viðbrögð eru ekki til staðar. Til að bregðast við þessum áhættum fylgir félagið jafnlaunastefnu og framkvæmir árlegar launagreiningar til að fylgjast með stöðu launamála hjá félaginu. Áhersla er á fjölbreytni í ráðningum og starfsþróun, með skýrum verklagsreglum sem styðja við sanngjarna og gagnsæja ákvarðanatöku.

Félagið hefur innleitt siðareglur og verklagsreglur gegn einelti, áreitni og ofbeldi, sem kveða á um faglega meðhöndlun kvartana og viðbragðsáætlanir. Fræðsla til starfsfólks og stjórnenda um jafnrétti, fjölbreytni og inngildinguna styður við jákvæða vinnustaðamenningu og dregur úr áhættu tengdri slíkum málum.

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 er hugað að þeim þáttum í ráðningum, frammi-stöðumati og starfsþróun. Sérstök áhersla er lögð á að tryggja fjölbreytileika í starfsliði og stuðla að inngildandi vinnustaðamenningu þar sem ólíkar raddir fá að heyrast. Í 27 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 og hlotið jafnlaunastaðfestingu sem staðfestir þá skuldbindingu félagsins. Félagið hlaut jafnlaunastaðfestingu síðla árs 2022 til þriggja ára. Á árinu 2026 verða gögnum vegna endurnýjunar á jafnlaunastaðfestingu sendar Jafnréttisstofu.

Ábyrgð á innleiðingu og eftirfylgni jafnréttis- og jafnlaunastefnu er skýrt skilgreind í hlutverkum stjórnenda, sem bera ábyrgð á að jafnréttissjónarmið séu hluti af daglegri stjórnun, ákvörðunartöku og samskiptum á vinnustað.

Á árinu 2025 var áfram unnið að innleiðingu og viðhaldi ferla sem styðja við jafnrétti, fjölbreytni og inngildingu í starfsemi Félagsbústaða. Áhersla var lögð á að tryggja eftirfylgni við jafnlaunakerfi félagsins, viðhalda yfirsýn yfir stöðu jafnréttismála og leggja grunn að frekari þróun mælanlegra markmiða á þessu sviði.

Mælikvarðar og framtíðarsýn

Launamunur kynja				
	2025	2024	2023	2017
Hlutfall miðgildis launagreiðslna karla og miðgildis launagreiðslna kvenna	1.14 (kk)	1.16 (kk)	1.02 (kk)	1.12 (kk)

Launahlutfall framkvæmdastjóra				
	2025	2024	2023	2017
Hlutfall heildarlaunagreiðslna framkvæmdastjóra og miðgildis heildarlaunagreiðslna starfsmanna í fullu starfi	2,8	2.4	2.4	2.7

Á árinu verður áfram byggt á þeim innviðum sem þegar eru til staðar um jafnrétti, fjölbreytni og inngildingu. Félagið mun viðhalda reglulegri eftirfylgni með jafnlaunakerfi og launagreiningum og tryggja að verklag um viðbrögð við einelti, áreitni og mismunun sé skýrt og virkt. Jafnframt verður unnið að því að þróa mælanleg markmið og aukna gagnasöfnun sem styðja við markvissari stjórnun á þessu sviði, meðal annars með mælingum á upplifun starfsfólks, þátttöku í fræðslu og þróun lykilmælikvarða sem endurspeglar jafnræði í ráðningum og starfsþróun.

3.2 Áhrif á samfélagið (S3)

3.2.1 Efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi,

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Starfsemi Félagsbústaða hefur umtalsverð jákvæð samfélagsleg áhrif í Reykjavík. Leiguverð félagsins er um 60–73% undir markaðsverði, sem jafngildir milljörðum króna í árlegu efnahagslegu framlagi til samfélagsins. Með því að tryggja viðkvæmum hópum aðgengi að öruggu og viðráðanlegu húsnæði stuðlar félagið að húsnæðisöryggi, dregur úr heimilisleysi og styrkir félagslega samheldni í hverfum borgarinnar. Samhliða þessum jákvæðu áhrifum felst í starfseminni áskorun þar sem eftirspurn eftir félagslegu húsnæði er verulega umfram framboð. Um 1.000 heimili eru á biðlista og einungis um 20% umsækjenda fá úthlutað árlega, sem endurspeglar óuppfyllta samfélagslega þörf fyrir húsnæði. Þá getur samþjöppun félagslegra leiguíbúða á tilteknum svæðum geta skapað félagslegar áskoranir ef dreifingu eigna er ekki markvisst stýrt.

Helstu áhættur tengjast áframhaldandi eftirspurnarþrýstingi, pólitískri næmni húsnæðismála og breytingum á húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar sem geta haft áhrif á fjárfestingagetu og rekstrarumhverfi félagsins. Jafnframt geta samskipti við aðra íbúðareigendur í fjöleignarhúsum skapað ágreining ef viðhald eða hegðunarmál valda spennu.

Samhliða þessu felast tækifæri í því að styrkja hlutverk félagsins með markvissu samstarfi við Reykjavíkurborg um uppbyggingu og dreifingu eigna, auk þess að þróa mælikvarða sem sýna fram á mælanlegan samfélagsávinning. Slík nálgun getur bæði aukið traust og styrkt fjármögnunarstöðu félagsins til lengri tíma.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir starfa á grundvelli þeirrar megináherslu að stuðla að félagslegum jöfnuði og aðgengi að öruggu og viðráðanlegu húsnæði í Reykjavík. Það er mat félagsins að fullnægjandi húsnæði sé grundvallarmannréttindi og að félagið beri ábyrgð á að stuðla að þeim réttindum í allri starfsemi sinni.

Í framkvæmd leggur félagið áherslu á ábyrga dreifingu eigna milli hverfa, gott samstarf við Reykjavíkurborg um húsnæðisuppbyggingu og markviss samskipti við hagaðila, þar á meðal húsfélög og nágrennasamfélög.

Með viðhaldi eigna, gagnsæju úthlutunarferli og samstarfi við velferðarþjónustu borgarinnar leitast félagið við að stuðla að félagslegri aðlögun, stöðugleika í búsetu og jákvæðum samfélagsáhrifum. Á næsta ári verður áfram unnið að því að þróa og formfesta samskiptaleiðir við nágrennasamfélög og aðra hagaðila, í takt við vaxandi vægi samfélagsáhrifa í starfsemi félagsins.

Mælikvarðar og framtíðarsýn

Hlutverk félagsins í húsnæðismarkaði Reykjavíkur			
	2025	2024	2023
Heildarfjöldi íbúða í eigu félagsins	3.177	3127	3137
Hlutfall af heildaríbúðum í Reykjavík (%)	~5%	~5%	~5%
Fjölgun íbúða á árinu	50	-10	32
Meðalverðmunur leigugjalds vs. markaðsverðs (%)	64,3%	63,6	66,4

Biðlisti og óuppfyllt þörf			
	2025	2024	2023
Fjöldi heimila á biðlista í lok árs	917	1.002	1.025
Hlutfall umsækjenda sem fengu úthlutun á árinu (%)	21.1%	21.0%	23.2%
Meðalbiðtími eftir úthlutun (mánuðir)	21	18	20

Dreifing hverfa og samfélagsþætting			
	2025	2024	2023
Fjöldi hverfa þar sem félagið á íbúðir	10	10	10
Hlutfall íbúða í fjöleignarhúsum (%)	56.9%	57.5%	-
Fjöldi eigna keyptrá á nýjum svæðum	0	0	0

Í samræmi við hlutverk Félagsbústaða í þágu almannaheilla var á árinu 2025 unnið áfram að því að skýra samfélagslegt hlutverk félagsins og þróa framtíðarsýn um mælanleg samfélagsáhrif. Félagið hefur ekki enn sett aðgreind og formleg markmið á þessu sviði, en hyggst á næstu árum styrkja stefnumótun og mælikvarða sem endurspeglar samfélagslegt framlag þess.

Áhersla verður áfram lögð á jafna dreifingu eigna milli hverfa í samræmi við húsnæðisáætlanir borgarinnar, áframhaldandi stuðning við viðmið um að félagslegt húsnæði nemi um 5% af íbúðarhúsnæði í Reykjavík, eflingu samskipta við nágrennasamfélög og þróun mælikvarða sem varpa ljósi á samfélagsleg áhrif starfseminnar.

3.3 Leigjendur og notendur (S4)

3.3.1 Félagsleg aðlögun

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Í samræmi við tilgang félagsins þá bera Félagsbústaðir ábyrgð á að tryggja öruggt og sanngjarnt aðgengi að félagslegu leiguhúsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur sem þurfa á slíkum úrræðum að halda. Starfsemin hefur því bein og umtalsverð áhrif á félagslega stöðu og þátttöku þeirra einstaklinga og fjölskyldna sem fá úthlutað félagslegu leiguhúsnæði. Með viðráðanlegu leiguverði, stöðugleika í búsetu og aðgengi að þjónustu stuðlar félagið að fjárhagslegu öryggi og félagslegri þátttöku viðkvæmra hópa í samfélaginu.

Takmarkandi áhrif í tengslum við félagslega aðlögun geta meðal annars falist í því að framboð félagslegs húsnæðis sé takmarkað miðað við eftirspurn, sem hefur áhrif á aðgengi að þjónustu félagsins og stöðugleika í búsetu. Upplifun leigjenda af þjónustu, samskiptum og viðhaldi eigna getur jafnframt haft bein áhrif á traust, öryggi og þátttöku í samfélaginu.

Helstu áhættur snúa að gæðum og aðgengi þjónustu, þar á meðal gagnsæi í úthlutunarferli, viðbragðstíma við erindum og viðhaldsverkefnum, og því að fjárhagsleg sjálfbærni takmarki getu félagsins til að bæta þjónustu eða fjölga íbúðum. Tækifæri felast í því að styrkja þjónustuferla, auka gagnsæi í samskiptum, þróa mælikvarða á ánægju og aðgengi og tryggja að húsnæðisgæði og leiguverð styðji við félagslega aðlögun og stöðugleika leigjenda.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir leggja áherslu á virkt samtal við leigjendur, meðal annars með reglulegum viðhorfskönnunum og samráði, til að bæta þjónustu og laga hana að breyttum þörfum. Úthlutun fer fram á vegum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar samkvæmt samræmdum reglum, sem tryggir jafnræði og faglegt mat á umsóknum. Samstarf við velferðarsvið Reykjavíkurborgar styður við leigjendur sem þurfa á frekari aðstoð að halda og styrkir félagslegt hlutverk félagsins. Með þessum áðgerðum stuðlar Félagsbústaðir að auknu jafnræði, trausti og jákvæðum samfélagslegum áhrifum í starfsemi sinni. 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.

Mælikvarðar og framtíðarsýn

Ánægja og þjónustugæði			
	2025	2024	2023
Hlutfall ánægðra leigjenda með húsnæði skv. viðhorfskönnun	-	78%	74%
Hlutfall ánægðra leigjenda með þjónustu skv. viðhorfskönnun	-	81%	76%
Hlutfall leigjenda sem taka þátt í viðhorfskönnun	-	38%	-

Búsetustöðugleiki og aðgengi			
	2025	2024	2023
Hlutfall samninga sem eru endurnýjaðir	19%	-	-

Á árinu verður áfram unnið að því að efla þjónustuferla og bæta samskipti við leigjendur. Jafnframt verður lögð áhersla á að þróa mælikvarða sem varpa skýrara ljósi á félagslega aðlögun og stöðugleika í búsetu. Í því samhengi stendur yfir endurskoðun þjónustu- og gæðastefnu félagsins með það að markmiði að styrkja upplifun, aðgengi og jafnræði í þjónustu og tryggja að þjónustan endurspegli hlutverk félagsins í þágu almannaheilla.

3.3.2 Öryggi og velferð leigjenda

Persónulegt öryggi leigjenda er grundvallarþáttur í ábyrgum fasteignarekstri Félagsbústaða. Í tvíþættri mikilvægisgreiningu félagsins fyrir árið 2025 er persónulegt öryggi ekki skilgreint sem sjálfstæður efnisþáttur þar sem öryggismálum er stýrt í gegnum daglegan rekstur og reglufylgni, fremur en sem stefnumarkandi sjálfbærniþáttur. Engu að síður er öryggi og velferð leigjenda forsenda þess að markmið félagsins um félagslega aðlögun náist og er því hluti af heildarnálgun félagsins í þjónustu við leigjendur.

Félagsbústaðir sinna reglulegu viðhaldi fasteigna og tryggja að eignir uppfylli gildandi kröfur um brunavarnir, húsnæðisgæði og almennt öryggi samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994. Viðhaldskostnaður félagsins nam 1,85 milljörðum króna á árinu 2025 og brunabótamat fjárfestingareigna nam 119,6 milljörðum króna í lok árs. Brunavarnakerfi og öryggisbúnaður eru yfirfarin reglulega í samræmi við lög og reglur og engin alvarleg öryggisatvik voru skráð á rekstrarárinu. Á árinu voru engin alvarleg öryggisatvik skráð.

Þar sem 56,9% eigna félagsins eru í fjöleignarhúsum eru sameiginleg öryggiskerfi, svo sem brunaviðvörðunarkerfi í sameign og neyðarútgangar, á ábyrgð viðkomandi húsfélaga. Félagsbústaðir taka virkan þátt í störfum húsfélaga til að tryggja viðunandi öryggisstaðla í sameignum.

Félagsbústaðir vinna í samstarfi við Reykjavíkurborg, slökkvilið og félagsþjónustu að því að styðja við öruggt búsetuumhverfi, einkum fyrir viðkvæma hópa. Upplýsingagjöf og fræðsla til leigjenda um öryggismál og neyðaráætlanir er hluti af þjónustu félagsins og lögð er áhersla á að slík fræðsla sé aðgengileg leigjendum af ólíkum uppruna, þ.m.t. á fleiri tungumálum þar sem þörf er á.

Félagsbústaðir munu áfram fylgjast með þróun á þessu sviði og endurskoða mikilvægi efnisþáttarins í árlegri uppfærslu mikilvægisgreiningar.

4. Stjórnarhættir

Félagsbústaðir byggja stjórnarhætti sína á gagnsæi, ábyrgð og skýrri samfélagslegri sýn.

Félagsbústaðir hafa greint þrjá mikilvæga lykilþætti í tengslum við ESRS G1 (e. *business conduct*):

Fyrirtækjamening (e. <i>porate culture</i>)	Pólitísk aðkoma (e. <i>political engagement</i>)
Félagsbústaðir byggja fyrirtækjameningu sína á ábyrgð, gagnsæi og fagmennsku. Siðareglur, lög og stefna félagsins stýra vinnulagi og ákvörðunum, með virðingu fyrir samfélagslegu hlutverki félagsins að leiðarljósi.	Félagsbústaðir starfa í nánnum tengslum við Reykjavíkurborg en halda óhlutdrægni í allri stefnumótun. Félagið styður ekki stjórnmalaflokka en tekur virkan þátt í faglegu samráði um húsnæðismál og stefnumótandi málefni sem varða félagið.

Samskipti við birgja (e. *supplier relationships*)

Félagsbústaðir setja skýr skilyrði um siðferðislega og samfélagslega ábyrgð birgja. Félagið tryggir með keðjuábyrgð að innkaup og framkvæmdir standist viðmið um góða stjórnarhætti og sjálfbærni.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir hafa sett sér stefnu um fyrirtækjameningu 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.

Stefna félagsins er studd af skýrum reglum og viðmiðum sem taka meðal annars til siðferðilegra vinnubragða, jafnræðis, bann við mismunun og einelti, verndar uppljóstrara og ábyrgðar í ákvarðanatöku.

Gildi félagsins "samvinna - virðing - þjónusta" endurspeglast í allri starfsemi, hvort sem er í samskiptum við leigjendur, birgja eða aðra hagaðila. Til að viðhalda sterkri fyrirtækjameningu er lögð áhersla á reglulega fræðslu um góða stjórnarhætti, jafnrétti og sjálfbærni, sem er hluti af því að tryggja að menningin þróist í takt við breyttar kröfur og væntingar samfélagsins. Að auki er fyrirtækjameningin metin reglulega með samráði og könnunum, þar sem skoðað er hvort hún styðji við stefnu félagsins og markmið um sjálfbærni og ábyrgð í rekstri.

Árið 2025 lauk félagið endurskoðun og styrkingu stefnu um fyrirtækjameningu, þar sem áhersla var lögð á gagnsæi, ábyrgð og skýrar boðleiðir í innri samskiptum. Starfsmannakannanir eru framkvæmdar að jafnaði 2-3 sinnum á ári með góðri þátttöku frá starfsmönnum.

Fræðsla og siðareglur	2025	2024
Hlutfall starfsfólks sem lokið hefur árlegri fræðslu um siðareglur og stjórnarhætti	100%	100%
Fjöldi tilvika skráðra brota á siðareglum	0	0
Fjöldi uppljóstranatilkyninga	4	12
Fjöldi brota á lögum eða reglum	0	0

4.1. Viðskiptahættir (G1)

4.1.1. Fyrirtækjamening

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Fyrirtækjamening Félagsbústaða hefur áhrif á innri starfsemi, mannauðsstjórnun og samskipti við hagaðila. Skýr fyrirtækjamening og skýr viðmið um ábyrgð og starfshætti eru mikilvæg til að styðja við skilvirkan rekstur og góða þjónustu við leigjendur. Ef slík viðmið eru óskýr eða ekki nægjanlega samræmd getur það skapað áhættu tengda ábyrgðarskiptingu, upplýsingaflæði og trausti innan félagsins og gagnvart hagaðilum.

Skortur á skýrri stefnumörkun, gagnsæi og inngildingunni í starfsumhverfi getur einnig haft neikvæð áhrif á starfsánægju, hæfni félagsins til að laða að og halda í starfsfólk og á orðspor félagsins til lengri tíma.

Til að draga úr slíkum áhættum hafa Félagsbústaðir sett skýra ramma um stjórnarhætti, fyrirtækjameningu og siðferðileg viðmið.

Mælikvarðar og framtíðarsýn

Á árinu 2025 var hafin heildstæð yfirferð á stefnum, verklagi og ferlum félagsins með það að markmiði að efla stjórnarhætti og styrkja fyrirtækjameningu. Stefnt er að því að ljúka þeirri vinnu á fyrri hluta árs 2026. Á næsta tímabili verður jafnframt unnið áfram á grundvelli þeirrar yfirferðar með frekari innleiðingu og styrkingu stefnu um fyrirtækjameningu, þannig að stefnur, reglur og ferlar styðji með markvissum hætti við gildi félagsins og daglegan rekstur.

4.1.2. 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 til lengri tíma. Jafnframt getur skortur á skýrri aðgreiningu milli faglegra ákvarðana og pólitískra sjónarmiða haft áhrif á traust, sjálfstæði og orðspor félagsins.

Til að draga úr þessari áhættu leggur félagið áherslu á faglegra stjórnun, gagnsæ samskipti við stjórnvöld og skýra ábyrgðarskiptingu innan félagsins. Verklag sem tekur til skráningar og utanumhalds samskipta við stjórnvöld, ásamt reglulegri greiningu á breytingum í regluverki og opinberri stefnumótun, styður við getu félagsins til að bregðast við breyttu umhverfi á skipulegan og faglegan hátt.

Tækifæri felast jafnframt í því að nýta reynslu og þekkingu Félagsbústaða til að miðla faglegum sjónarmiðum í opinbera umræðu og stefnumótun á sviði félagslegs húsnæðis.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir starfa samkvæmt eigandastefnu Reykjavíkurborgar, sem skilgreinir hlutverk, ábyrgð og samfélagslega skyldu félagsins. Þrátt fyrir eignaraðild borgarinnar er lögð áhersla á að félagið starfi á sjálfstæðum, faglegum og gagnsæjum grunni, þar sem þjónusta við leigjendur og samfélagsleg ábyrgð eru í forgrunni.

Eigandastefnan, ásamt siðareglum, áhættustefnu og viðmiðum um góða stjórnarhætti, leggur grunn að skýrri ábyrgðarskiptingu, faglegri ákvarðanatöku og hlutleysi í samskiptum við stjórnvöld. Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á að tryggja að sjálfstæði félagsins og fagleg stjórnun séu virt í stefnumótun og daglegum rekstri.

Með skýrum viðmiðum um gagnsæi, jafnræði og fagmennsku í samskiptum við stjórnvöld er leitast við að viðhalda trausti á Félagsbústöðum sem samfélagslegum innviði, óháð pólitískum áherslum hverju sinni.

Hlutfall formlegra samskipta við stjórnvöld er ekki skráð en Félagsbústaðir eiga þó reglulegt og skipulagt samtal við stjórnvöld og stofnanir sem tengjast starfsemi félagsins, þar á meðal HMS og Félags- og húsnæðismálaráðuneytið. Þá fara fram ársfjórðungslegir fundir með borgarstjóra þar sem formaður stjórnar og framkvæmdastjóri taka þátt, auk reglubundinna samráðsfunda með velferðarsviði Reykjavíkurborgar.

Eftirlit og árangur í samskiptum við stjórnvöld	2025	2024
Fjöldi funda með stjórnvöldum eða eiganda þar sem félagið hefur miðlað upplýsingum eða tekið þátt í stefnumótun	4	4

Mælikvarðar og framtíðarsýn

Á árinu 2026 verður áfram unnið að því að styrkja gagnsæi og formfestu í samskiptum við eiganda og stjórnvöld. Áhersla verður lögð á að skýra enn frekar aðgreiningu milli hlutverks eiganda og faglegra ákvarðana félagsins, í samræmi við eigandastefnu Reykjavíkurborgar og starfsreglur stjórnar.

Félagið starfar jafnframt á grundvelli formlegs samkomulags við eiganda um upplýsingagjöf og samskipti, sem styður við skýrar boðleiðir og ábyrgðarskiptingu. Byggt verður áfram á þeim ramma með reglulegri yfirferð og umbótum þar sem þörf krefur, til að tryggja að samstarf við eiganda og stjórnvöld sé faglegt, gagnsætt og í samræmi við góða stjórnarhætti.

4.1.3. Samskipti við birgja

Helstu áhættur, mótvægisáðgerðir og tækifæri

Samskipti við birgja hafa veruleg áhrif á rekstur, þjónustu og sjálfbærni Félagsbústaða. Áhætta skapast þegar samnings- og innkaupaferli eru óskýr, kröfur ekki nægilega skilgreindar eða keðjuábyrgð óljós. Slík frávik geta haft áhrif á viðhald fasteigna, rekstrarkostnað og samfellu þjónustu, auk þess að fela í sér umhverfislega og siðferðislega áhættu.

Félagið starfar eftir innkaupareglum sem miða að faglegu og gagnsæju ferli við val birgja og samningsgerð. Í samningum eru gerðar kröfur um gæði og ábyrga starfshætti og leitast er við að eiga uppbyggilegt og langtímasamstarf við birgja sem styðja við markmið félagsins um sjálfbæra starfsemi. Eftirlit með framkvæmd verkefna fer fram í tengslum við daglegan rekstur og viðhald fasteigna.

Í siðareglum birgja eru skýrar kröfur til birgja um að fylgja viðurkenndum umhverfis- og siðferðisviðmiðum, og keðjuábyrgð er tryggð 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.

Á árinu 2025 var aukin áhersla lögð á að skýra kröfur til birgja og efla samráð um gæðaviðmið og sjálfbærni í innkaupum. Unnið var að því að leggja grunn að markvissari nálgun við mat og eftirfylgni með birgjum.

Stefna Félagsbústaða

Félagsbústaðir starfa eftir skýrum innkaupareglum sem tryggja faglegt, gagnsætt og ábyrgt innkaupaferli.

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.

Mælikvarðar og framtíðarsýn

Á árinu verður unnið markvisst að því að styrkja samskipti við birgja og þróa skýrari ramma um eftirfylgni og mat á frammistöðu þeirra. Sérstök áhersla verður lögð á að samræma kröfur um sjálfbærni og siðferðileg viðmið í innkaupaferlum og tryggja að eftirlit með birgjum sé skýrt skilgreint og í samræmi við umfang og áhættu verkefna.

4.1.4 Viðskiptasiðferði og uppljóstranir

Við endurskoðun tvíþættrar mikilvægisgreiningar árið 2025 var metið að vernd uppljóstrara og mútur og spilling teldust ekki sjálfstæðir efnisþættir í sjálfbærniyfirliti félagsins. Þessir þættir eru þó áfram hluti af stjórnarháttar- og áhætturamma félagsins.

Félagsbústaðir starfa samkvæmt siðareglum sem kveða á um heiðarleika, gagnsæi og ábyrgð í allri starfsemi. Siðareglurnar eru kynntar öllu starfsfólki og eru hluti af innleiðingu nýrra starfsmanna. Félagið lýtur ákvæðum laga nr. 40/2020 um vernd uppljóstrara. Starfsfólk getur tilkynnt um brot eða siðferðileg álitamál í trúnaði í gegnum uppljóstrunargátt Reykjavíkurborgar, sem tryggir nafnleynd og vernd gegn hefndaraðgerðum. Engar slíkar tilkynningar bárust á árinu 2025. Þrátt fyrir að félagið falli undir 50 starfsmanna viðmiðum Evrópulöggjafar um lögboðnar innri uppljóstrunarleiðir er unnið að formlegum innri ferlum til viðbótar ytri leiðum borgarinnar.

Engin brot á lögum eða reglum komu upp á árinu. Innri endurskoðun Reykjavíkurborgar og endurskoðunarnefnd stjórnar hafa reglulegt eftirlit með virkni innra eftirlits og siðferðilegra viðmiða.

5. Hagsæld

Félagsbústaðir leggja áherslu á fjárhagslega sjálfbærni og ábyrgan rekstur sem styður við langtímahagsmuni leiggjenda, Reykjavíkurborgar og samfélagsins í heild. Sjálfbær fjárhagsleg stjórnun er forsenda þess að félagið geti áfram sinnt samfélagslegu hlutverki sínu og stuðlað að stöðugu og öruggu húsnæðiskerfi fyrir viðkvæma hópa.

Fjárhagslegur stöðugleiki, góðir stjórnarhættir og ábyrg stefnumótun fara saman við það markmið að rekstrartekjur standi undir rekstrarkostnaði, vaxtagreiðslum og langtímaskuldbindingum. Fjárfestingar í nýjum eignum og viðhaldi styðja þannig bæði við félagsleg markmið og sjálfbærnistefnu félagsins, auk þess að skapa störf og efla efnahagslega virkni í nærsamfélaginu. Með skýrri framtíðarsýn, gagnsærri upplýsingagjöf og ábyrgri fjármálastjórnun tryggir félagið að fjárhagslegur árangur og samfélagsleg ábyrgð fari saman, í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar og alþjóðlega sjálfbærnistaðla.

Hagsæld félagsins mælist einna helst í fjölda heimila sem félagið þjónar og í stöðugleika sem gerir leigjendum kleift að búa áfram án óvissu, auk þess sem hún birtist í þeirri efnahagslegu virkni sem fylgir í kjölfar þess að fjármagn fer aftur til samfélagsins í viðhaldi, uppbyggingu og störfum. Um 90% af tekjum félagsins er á einhvern hátt endurfjárfest í eignasafn þess og starsemi tengda því. Þar með talið eru 1,85 milljarðar króna beinn viðhaldskostnaður sem renna að stórum hluta til verktaka, iðnaðarmanna og þjónustuaðila og hafa bein áhrif á atvinnustig og hagsæld í nærsamfélaginu.

Úthlutun á félagslegum leiguíbúðum á vegum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar nam 239 á árinu, hvert þeirra tákna heimili sem komst úr biðröð og í öruggt húsnæði, sem er kjarninn í samfélagslegu hlutverki félagsins.



Garður við Hjallasel 55



Rökkvatjörn 3

Ársreikningur 2025



Skýrsla og áritun 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 húsnæðisáætlun borgarinnar.

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%. Á borgarstjórnarfundi 20. janúar 2026 var gerð samþykkt um eiginfjárframlög til frekari uppbyggingar á félagslegu leiguhúsnæði til næstu fimm ára, þar af 300 m.kr. vegna ársins 2025 og 513 m.kr. 2026. Aðalfundur Félagsbústaða á eftir að samþykkja hækkun á hlutafé til samræmis við vænt eiginfjárframlög frá eiganda.

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. Stjórn leggur til með vísan til 7. gr. samþykpta Félagsbústaða

Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða

Á árinu 2025 námu rekstrartekjur Félagsbústaða 7.437,4 m.kr. Rekstrargjöld námu 4.255,7 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var því 3.181,7 m.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 8.245,9 m.kr. og afskriftir eigna til eigin nota námu 16,4 m.kr. Rekstrarhagnaður nam þannig 11.411,1 m.kr. á árinu.

Rekstrartekjur jukust um 5,1% milli ára og voru 0,2% yfir áætluðum tekjum ársins. Hækkun rekstrargjalda milli ára nam 3,7% og voru 0,8% undir áætlun ársins. Laun og launatengd gjöld námu 509,4 m.kr. og jukust um 3,2% milli ára en voru 3,3% undir áætlun ársins. Ársverk voru liðlega 28 og stöðugildi í lok árs voru tæp 28.

Verðbólgan á árinu 2025 nam 3,7%. Hrein fjármagnsgjöld ársins námu 3.749,4 m.kr. samanborið við 4.272,4 m.kr. árið áður, þar af voru verðbætur ársins 2.339,5 m.kr. en 2.933,7 m.kr. á árinu 2024.

Hagnaður ársins nam 7.661,7 m.kr. og er tilkominn vegna hækkunar á fasteignamati eignasafnsins. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 8.245,9 m.kr. en var 2.592,2 m.kr. árið áður.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir Félagsbústaða 175.827,4 m.kr. í árslok, þar af námu fjárfestingareignir 174.129,5 m.kr. Eigið fé nam í árslok 94.088,4 m.kr. þar af er 3.240,3 m.kr. í hlutafé. Eiginfjárhlutfall félagsins í árslok 2025 var 53,5% samanborið við 53,1% árið 2024.

Í árslok 2025 námu skuldir félagsins 68.782,4 m.kr. og jukust 6,3% m.kr. milli ára. Heildarskuldbindingar félagsins námu 12.956,6 m.kr. í árslok sem er 1.424,6 m.kr. aukning frá fyrra ári. Skuldbindingar félagsins eru að stærstum hluta vegna stofnframlaga ríkis og Reykjavíkurborgar.

Fjárfestingarkostnaður við nýbyggingar og fasteignakaup á árinu 2025 nam 4.419,1 m.kr. og var fjármagnaður með lántöku, stofnframlögum frá HMS og Reykjavíkurborg og söluandvirði seldra eigna á árinu.

Öll lán félagsins eru verðtryggð, þar af 94,5% á föstum vöxtum. Vegin verðtryggð vaxtakjör félagsins námu 2,41% í árslok 2025 en voru 2,35% í lok árs 2024.

Heildarfjöldi íbúða í eigu Félagsbústaða var 3.177 í lok árs en íbúðir í umsjá félagsins voru 106 talsins. Alls voru þær íbúðir sem teljast vera félagslegar leigueiningar í lok árs 3.189 talsins. Hlutfall félagslegra leiguíbúða í borginni lækkaði úr 5,3% niður í 5,2% á árinu 2025. Tæplega 70% íbúða fellur undir almennt félagslegt leiguhúsnæði, rúmlega 15% eru íbúðir fyrir fatlað fólk, tæp 12% eru þjónustuíbúðir fyrir aldraða og tæp 3% íbúða fyrir þá sem skráðir eru heimilislausir.

Á árinu 2025 voru keyptar alls 56 íbúðir auk þess bættust við sex framleigueiningar fyrir einstaklinga sem búið hafa við langvarandi heimilisleysi. Byggingu nýs íbúðakjarni við Brekknaás sem sérstaklega var hannaður fyrir fatlaða einstaklinga lauk á árinu.

Nýting íbúða á árinu 2025 nam 97,3%. 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.

Alls var 316 íbúðum skilað á árinu 2025 og 317 íbúðir standsettar vegna leigjendaskipta en það er aukning um 7% frá fyrra ári.

Á árinu 2025 voru gerðir 508 leigusamningar við nýja leigjendur (47%), vegna flutninga milli íbúða í eigu Félagsbústaða eða vegna framlenginga leigusamninga. Dregið hefur verulega úr milliflutningum sl. ár en þó varð lítill aukning á þeim frá fyrra ári.

Rekstrarhæfi og sjálfbærni viðmið

Samkvæmt eigandastefnu 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 rúmar 93 m.kr. á árinu 2025.

Til þess að standast viðmið um sjálfbærni á árinu 2025 var dregið úr íbúðakaupum umfram væntingar eigandans og takmarkanir settar á milliflutninga. Áfram var unnið að endurmati á fjárfestingagetu og viðskiptalíkani félagsins.

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 eru 60% konur og 40% karlar. Stöðugildi á skrifstofu félagsins voru 27,6 í lok árs, 51% karlar og 49% 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 sjálfbærniyfirliti ársskýrslu Félagsbústaða 2025 sem birt er á vefsíðu félagsins.

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 ársreikningur 2025 sé saminn í samræmi við VIII. kafla laga nr. 3/2006 um ársreikninga og að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu ársins 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt 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 2025 með undirritun sinni.

Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 12. mars 2026

Í stjórn félagsins:

Ellý Alda Þorsteinsdóttir, formaður

Hannes Frímann Sigurðsson

Kjartan Magnússon

Magnús Davíð Norðdahl

Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Félagsbústaða hf.

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2025 að undanskilinni skýrslu stjórnar. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2025, afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, 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 2025. 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 Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 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 yfirfórum skýringu í ársreikningi og lögðum mat á hvort þær uppfylltu skýringakröfur reikningsskilastaða.

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, beitem við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi er einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greina og meta hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggja og framkvæma endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflun endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals og misvísandi framsetningu ársreikningsins, að einhverju sé viljandi sleppt eða að innra eftirlit sé ekki virt.

- Afla skilnings á innra eftirliti, ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins, heldur í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.

- Meta hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

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.

- 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.

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

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og regla

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

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi Félagsbústaða hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort ársreikningur fyrir árið 2025 með skráarheitið „Ársreikningur Félagsbústaða 2025.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 álit okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að ársreikningur Félagsbústaða hf fyrir árið 2025 með skráarheitið "Ársreikningur Félagsbústaða 2025.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 endurskoðunarbjonustu fyrst í júlí 2018 og aftur í maí 2023 og er þetta því áttunda samfellda reikningsárið þar sem við erum endurskoðendur félagsins.

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf

Reykjavík, 12. mars 2026

Davíð Arnar Einarsson

lögiltur endurskoðandi



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	4	6.869.252	6.536.266
Aðrar tekjur		568.172	541.903
		<u>7.437.424</u>	<u>7.078.169</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:	5		
Rekstur fasteigna		758.200	703.700
Viðhald og framkvæmdir		1.848.718	1.849.816
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		890.383	832.206
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	6	509.449	493.836
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		185.532	170.131
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	11	63.433	53.996
		<u>4.255.715</u>	<u>4.103.685</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		3.181.709	2.974.484
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	8.245.885	2.592.217
Afskrift eigna til eigin nota	9	(16.444)	(17.011)
Rekstrarhagnaður		11.411.150	5.549.689
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		72.927	38.371
Fjármagnsgjöld		(3.822.372)	(4.310.779)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(3.749.445)	(4.272.407)
Hagnaður og heildarafkoma ársins		<u>7.661.705</u>	<u>1.277.282</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	2025	2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	174.129.536	161.240.514
Eignir til eigin nota	9	197.962	203.157
		<u>174.327.499</u>	<u>161.443.671</u>
Langtímakröfur	10	55.573	53.589
Fastafjármunir		174.383.072	161.497.260
Viðskiptakröfur	11	94.680	89.614
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	12	438.074	227.540
Aðrar skammtímakröfur	13	460.801	833.998
Handbært fé	14	450.797	46.142
Veltufjármunir		1.444.352	1.197.294
Eignir samtals		<u>175.827.424</u>	<u>162.694.554</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		90.848.088	83.186.383
Eigið fé	15	94.088.355	86.426.649
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	16	12.804.348	11.393.515
Lífeyrisskuldbinding	17	9.584	11.181
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga	8, 18	142.714	127.359
Skuldbindingar		12.956.645	11.532.055
Skuldir			
Langtímaskuldir	19	65.544.228	62.120.376
Skuld við lánastofnun		1.271	339
Skuldir vegna fasteignakaupa		746.760	171.007
Áfallnir vextir		164.050	158.010
Næsta árs afborganir langtímaskulda	19	1.724.057	1.654.596
Aðrar skammtímaskuldir	20	554.746	608.628
Skuld við eiganda	22	47.309	22.894
Skammtímaskuldir		3.238.195	2.615.474
Skuldir og skuldbindingar samtals		81.739.069	76.267.905
Eigið fé og skuldir samtals		<u>175.827.424</u>	<u>162.694.554</u>
Veðsetningar	8		

Skýringar á blaðsíðum 13 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna



Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2025

	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
2025			
Eigið fé 1. janúar 2025	3.240.267	83.186.383	86.426.649
Heildarhagnaður ársins		7.661.705	7.661.705
Eigið fé 31. desember 2025	<u>3.240.267</u>	<u>90.848.088</u>	<u>94.088.355</u>
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	<u>3.240.267</u>	<u>83.186.383</u>	<u>86.426.649</u>

Sjóðstreymisyfirlit árið 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		7.661.705	1.277.282
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	9	16.444	17.011
Hrein fjármagnsgjöld	7	3.749.445	4.272.407
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	17	(536)	13.156
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(8.245.885)	(2.592.217)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		3.181.172	2.987.640
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun)	11, 13	(335.063)	(8.637)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun	20, 22	(29.565)	109.963
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(364.628)	101.326
Innheimtar vaxtatekjur		70.943	35.931
Greidd vaxtagjöld		(1.495.767)	(1.369.627)
		(1.424.824)	(1.333.696)
		<u>1.391.720</u>	<u>1.755.270</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(3.843.321)	(2.140.253)
Sala á fjárfestingareignum	8	1.049.444	401.480
Fjárfesting í eignum til eigin nota	9	(11.250)	0
Fjárfestingarhreyfingar		(2.805.127)	(1.738.773)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		659.021	765.019
Tekin ný langtímalán	19	3.139.918	474.325
Uppgreiðsla langtímalána		(318.857)	(31.426)
Afborganir langtímalána	19	(1.662.953)	(1.606.468)
Skammtímalán, breyting		933	(1.046)
Fjármögnunarhreyfingar		1.818.061	(399.596)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		404.655	(383.099)
Handbært fé í ársbyrjun		46.142	429.241
Handbært fé í lok árs		<u>450.797</u>	<u>46.142</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(575.754)	88.292
Sala á fjárfestingareignum		703.194	(690.020)
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		210.534	(251.103)
Skuldir vegna fasteignakaupa		575.754	(88.292)
Aðrar skammtímakröfur		(703.194)	690.020
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga		(210.534)	251.103
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		1.756.349	1.653.944

Skýringar á blaðsíðum 13 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna



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 og lögum um ársreikninga sé fylgt

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og lög nr. 3/2006 um ársreikninga.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 12.03.2026

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 97,3%.

5. Rekstur og viðhald eignasafns

	2025	2024
Rekstur og viðhald eigna í útleigu greinist þannig:		
Rekstur fasteigna	750.847	697.365
Viðhald og framkvæmdir	1.846.786	1.841.337
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	888.396	826.762
Rekstur og viðhald eigna í útleigu samtals	<u>3.486.029</u>	<u>3.365.463</u>

	2025	2024
Rekstur og viðhald eigna sem ekki mynduðu leigutekjur greinast þannig:		
Rekstur fasteigna	7.353	6.336
Viðhald og framkvæmdir	1.933	8.479
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	1.987	5.444
Rekstur og viðhald eigna sem ekki mynduðu leigutekjur samtals	<u>11.273</u>	<u>20.259</u>

6. Laun og launatengd gjöld

	2025	2024
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	403.673	381.571
Lífeyrissjóðsgjöld	54.117	50.400
Önnur launatengd gjöld	51.659	61.865
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>509.449</u>	<u>493.836</u>

Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

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

	2025	2024
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:		
Laun stjórnar (5) *	16.995	15.174
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	30.150	28.392
Aðrir stjórnendur (3)	64.754	57.049
	<u>111.899</u>	<u>100.615</u>

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

7. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	2025	2024
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	70.943	35.931
Virðisaukning búseturéttar	1.984	2.440
Fjármunatekjur samtals	<u>72.927</u>	<u>38.371</u>
Vaxtagjöld	(1.482.835)	(1.377.118)
Verðbætur	(2.339.537)	(2.933.660)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(3.822.372)</u>	<u>(4.310.779)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.749.445)</u>	<u>(4.272.407)</u>



Skýringar

8. Fjárfestingareignir

Sundurliðun fjárfestingareigna 2025

Bókfært verð	Fjárfestingareignir	Leigugeignir	Samtals
Staða 1.1.2025	161.109.336	131.178	161.240.514
Fjárfesting á árinu	4.419.075	0	4.419.075
Selt á árinu	(346.250)	0	(346.250)
Breyting á lóðaleigugeignum	0	16.326	16.326
Matsbreyting ársins	8.822.276	0	8.822.276
Söluhagnaður (-tap)	(22.405)	0	(22.405)
Staða 31.12.2025	<u>173.982.032</u>	<u>147.505</u>	<u>174.129.536</u>

Sundurliðun fjárfestingareigna 2024

Bókfært verð	Fjárfestingareignir	Leigugeignir	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 lóðaleigugeignum	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	<u>161.109.336</u>	<u>131.178</u>	<u>161.240.514</u>

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2025	2024
Kostnaðarverð	62.248.464	57.891.198
Matsbreyting fjárfestingareigna	111.749.894	103.218.138
Leigugeignir	131.178	131.178
Fjárfestingareignir 31.12	<u>174.129.536</u>	<u>161.240.514</u>

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	2025	2024
Keyptar eignir á árinu	3.062.306	1.354.241
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	1.264.771	599.863
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	91.997	97.856
Fjárfestingar í fjárfestingareignum samtals	<u>4.419.075</u>	<u>2.051.961</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:

	2025	2024
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	8.822.276	3.294.050
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(22.405)	(231.323)
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(553.986)	(470.511)
Matsbreyting í rekstrarreikningi samtals	<u>8.245.885</u>	<u>2.592.217</u>

Mat fjárfestingareigna

Við matið á fjárfestingareignum 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 2025. Frá febrúar til ársloka 2025 hefur vísitalan hækkað um 0,64%. 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 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 32.463 m.kr. í árslok 2025 (2024: 28.992 m.kr.).

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2025 nam 173.837 m.kr. (2024: 156.345 m.kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 119.636 m.kr. (2024: 110.847 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	11.250	11.250
Selt á árinu	0	(3.830)	(3.830)
Kostnaðarverð 31.12	<u>216.100</u>	<u>71.814</u>	<u>287.914</u>
Afskrifað 1.1	37.849	39.488	77.337
Afskrifað á árinu	7.488	8.956	16.444
Fært út vegna selt á árinu	0	(3.830)	(3.830)
Afskrifað 31.12	<u>45.337</u>	<u>44.614</u>	<u>89.951</u>
Bókfært verð 31.12.2024	<u>178.251</u>	<u>24.906</u>	<u>203.157</u>
Bókfært verð 31.12.2025	<u>170.763</u>	<u>27.199</u>	<u>197.962</u>

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 141,1 m.kr. í árslok (2024: 139,2 m.kr.). Brunabótamat fasteigna til eigin nota nam á sama tíma 285,5 m.kr. (2024: 271,0 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:

	2025	2024
Viðskiptakröfur vegna leigu	250.680	230.614
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(156.000)	(141.000)
Viðskiptakröfur samtals	<u>94.680</u>	<u>89.614</u>
Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:	2025	2024
Niðurfærsla í ársbyrjun	141.000	137.000
Tapaðar kröfur á árinu	(48.433)	(49.996)
Framlag í afskriftareikning á árinu	63.433	53.996
Niðurfærsla í árslok	<u>156.000</u>	<u>141.000</u>



Skýringar

12. Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga

Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga greinast þannig:	2025	2024
Krafa á ríki vegna stofnframlaga	438.074	227.540
Krafa á Reykjavíkurborg vegna stofnframlaga	0	0
Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga samtals	<u>438.074</u>	<u>227.540</u>

13. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2025	2024
Virðisaukaskattur	100.970	108.425
Skuldabréf	337.451	0
Kröfur vegna fasteignaviðskipta	22.379	725.574
Aðrar skammtímakröfur samtals	<u>460.801</u>	<u>833.998</u>

14. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

15. Eigið fé

Hlutafé

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

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2025. 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:	2025	2024
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	12.163.255	10.850.557
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	641.093	542.958
Skuldbinding vegna stofnframlaga samtals	<u>12.804.348</u>	<u>11.393.515</u>

Félagið hefur móttekið 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 reklubundnum 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:	2025	2024
Staða í upphafi árs	12.249	0
Viðbætur	(536)	13.156
Afborganir lífeyrisskuldbindingar	(1.070)	(907)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	<u>10.643</u>	<u>12.249</u>

Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	10.643	12.249
Næsta árs afborganir	(1.059)	(1.068)
Lífeyrisskuldbinding í efnahagsreikningi samtals	<u>9.584</u>	<u>11.181</u>

Afborganir lífeyrisskuldbindingar greinast þannig á næstu ár:	2025	2024
Árið 2026 / 2025	1.059	1.068
Árið 2027 / 2026	1.000	1.010
Árið 2028 / 2027	924	953
Árið 2029 / 2028	864	895
Árið 2030 / 2029	793	837
Síðar	6.003	7.486
Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>10.643</u>	<u>12.249</u>

18. Leigusamningar

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

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	2025	2024
Leigueignir		
Staða 1.1.	131.178	92.246
Viðbætur	16.326	38.932
Staða 31.12.	<u>147.505</u>	<u>131.178</u>

Leiguskuldir		
Staða 1.1.	128.229	87.319
Viðbætur	16.326	41.779
Afborganir leiguskulda	(863)	(869)
Leiguskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>143.693</u>	<u>128.229</u>

Næsta árs afborganir leiguskulda	(979)	(871)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga í efnahagsreikningi samtals	<u>142.714</u>	<u>127.359</u>

Fjárhæðir í rekstrarreikningi	2025	2024
Vaxtagjöld af leiguskuldam	3.838	3.466

Fjárhæðir í sjóðstreymi	2025	2024
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldam	3.838	3.466



Skýringar

19. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2025	2024
Verðtryggð skuldabréf:		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,56%	25.226.774	21.867.177
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.746.384	10.850.687
FEL 04 1, vextir 4,00%	0	343.722
FB100366, vextir 2,79%	2.533.510	2.477.882
FB100366u, vextir 2,85%	330.866	323.600
FB100366 SB, vextir 1,70%	23.874.625	23.408.692
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	672.263	702.782
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 5,25%	3.699.132	3.620.185
	<u>67.083.553</u>	<u>63.594.728</u>
Óafskrifað yfirverð	184.732	180.245
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	67.268.286	63.774.973
Næsta árs afborganir	(1.724.057)	(1.654.596)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>65.544.228</u>	<u>62.120.376</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2025.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðvum 32.463 m.kr. (2024: 28.992 m.kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 34.621 m.kr. (2024: 34.259 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Yfirverð og eignfærður lántökukostnaður að fjárhæð 184,7 m.kr. (2024: 180,2 m.kr.) er færður til hækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	2025	2024
Árið 2026 / 2025	1.724.057	1.654.596
Árið 2027 / 2026	1.759.926	1.687.477
Árið 2028 / 2027	1.793.735	1.721.527
Árið 2029 / 2028	1.828.499	5.147.966
Árið 2030 / 2029	1.864.250	1.727.391
Síðar	58.113.086	51.655.770
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>67.083.553</u>	<u>63.594.728</u>

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:	2025	2024
Hreyfingar með greiðsluáhrif		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	63.774.973	62.009.006
Tekin ný langtímalán	3.139.918	474.325
Uppgreiðsla langtímalána	(318.857)	(31.426)
Afborganir	(1.661.020)	(1.604.693)
	<u>64.935.014</u>	<u>60.847.212</u>

Hreyfingar án greiðsluáhrifa

Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	2.333.272	2.927.761
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>67.268.286</u>	<u>63.774.973</u>

20. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2025	2024
Skammtímaskuldir vegna launa	57.154	56.566
Fyrirfram innheimtar tekjur	266.612	255.575
Leigutrygging	0	4.606
Skammtímaskuldir vegna birgjareikninga	228.942	289.943
Næsta árs afborgun lóðaleiguskuldbindinga	979	871
Næsta árs afborgun lífeyrisskuldbindinga	1.059	1.068
Aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>554.746</u>	<u>608.628</u>

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- mótaðilaáhætta
- lausafjáraáhætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

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

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

Mótaðilaáhætta

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

Samningar við fjármálastofnun

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

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

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

Félagið hefur á undanförunum árum lagt áherslu á innheimtu leigutekna með töluverðum árangri en innheimtuhlutfall undanfarin 5 ár hefur að meðaltali verið yfir 97,0%. 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 fjármálasvið með innheimtuárangri í hverjum mánuði. Einnig er unnið með velferðarsviði Reykjavíkurborgar, sem úthlutar íbúðum félagsins, varðandi uppgjör á vanskilum leigjenda félagsins sem eiga í erfiðleikum með að standa í skilum sökum fjárhagslegrar stöðu.



Skýringar

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 sambærilegra krafna.

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

	Skýr.	Bókfært verð	
		2025	2024
Langtímakröfur	10	55.573	53.589
Viðskiptakröfur	11	94.680	89.614
Aðrar skammtímakröfur	13	460.801	833.998
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	12	438.074	227.540
Handbært fé		450.797	46.142
Samtals		<u>1.499.925</u>	<u>1.250.883</u>

Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:	Nafnverð kröfu 2025	Niðurfærsla 2025	Nafnverð kröfu 2024	Niðurfærsla 2024
Gjaldfallið innan síðasta árs	144.947	72.610	136.454	68.143
Gjaldfallið 1 - 2 ár	47.107	35.330	41.669	31.252
Gjaldfallið 3 ár og eldra	48.059	48.059	41.605	41.605
	<u>240.114</u>	<u>156.000</u>	<u>219.728</u>	<u>141.000</u>

Stjórnendur meta ekki tapsáhættu í öðrum skammtímakröfum.

Lausafjáraáhætta

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

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

Félagið er ekki með samning um skammtímalán í lok árs.

Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Lausafjáraáhætta, frh.

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

31. desember 2025

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	67.268.286	94.900.392	3.346.282	3.341.985	12.973.603	75.238.521
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	<u>1.350.088</u>	<u>1.350.088</u>	<u>1.350.088</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>68.618.373</u>	<u>96.250.479</u>	<u>4.696.370</u>	<u>3.341.985</u>	<u>12.973.603</u>	<u>75.238.521</u>

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	63.774.973	91.324.253	3.158.289	3.151.676	15.419.005	69.595.283
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	<u>802.868</u>	<u>802.868</u>	<u>802.868</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>64.577.841</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>

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 2025 er 4,6 m.kr.

Markaðsáhætta

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

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan á því að breytingar í vöxtum hafi neikvæð áhrif á afkomu fyrirtækisins. Í þeim tilfellum sem um breytilega vexti er að ræða er áhættan falin í því að vextir hækki á markaði. Í 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	
	2025	2024
Verðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	3.699.132	3.620.185
	<u>3.699.132</u>	<u>3.620.185</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstímabilinu um 100 punkta hefði breytt afkomu um 37,0 m.kr. (2024: 36,2 m.kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með fasta verðtryggða vexti.



Skýringar

21. 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 verðbólguástig áhrif á þá greiðslubyrði í framtíðinni. Verðtryggðir leigusamningar Félagsbústaða virka sem náttúruleg vörn gegn verðtryggðum skuldum og þar með er greiðslufæði af eignum og skuldum hvorutveggja verðtryggt.

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 67.268 m.kr. (2024: 63.775 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 670 m.kr. (2024: 640 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:	2025	2025
Langtímakröfur	55.573	55.573
Skammtímakröfur	993.555	993.555
Handbært fé	450.797	450.797
	<u>1.499.925</u>	<u>1.499.925</u>
Fjárskuldir greinast þannig:		
Vaxtaberandi skuldir	67.268.286	60.043.813
Aðrar skammtímaskuldir	1.514.138	1.514.138
	<u>68.782.423</u>	<u>61.557.951</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. Ímyndaráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu fyrirtækisins vegna neikvæðrar ímyndar í augum viðskiptavina, mótaðila, hluthafa eða eftirlitsaðila. Eftirlit með rekstraráhættu er í höndum fjármálasviðs.

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

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

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

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

Tekjur frá tengdum aðilum greinast þannig:

	2025	2024
Tekjur frá eiganda	869.030	837.178
	<u>869.030</u>	<u>837.178</u>

Vörur og þjónusta keypt af tengdum aðilum greinast þannig:

	2025	2024
Vörur og þjónusta keypt af eiganda	539.907	510.971
Vörur og þjónusta keypt af systurfélögum	367.842	349.021
	<u>907.749</u>	<u>859.991</u>

Viðskiptastaða við tengda aðila greinist þannig:

	2025	2024
Viðskiptastaða gagnvart eiganda	(47.309)	(22.894)
Viðskiptastaða gagnvart systurfélögum	(12.687)	(11.710)
	<u>(59.997)</u>	<u>(34.604)</u>

Upplýsingar um laun stjórnar og framkvæmdastjóra koma fram í skýringu nr. 6.

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:

	2025	2024
Vegna endurskoðunar og könnunar	5.832	4.991
Önnur þjónusta	419	568
	<u>6.251</u>	<u>5.559</u>

24. Önnur mál

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu á 21 íbúð fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 1.174 m.kr. en um 792 m.kr. standa eftir óuppgerðar 31.12.2025. Félagsbústaðir hafa ekki fengið neina af íbúðunum afhenda en til stendur að afhenda 4 þeirra á árinu 2026 og 17 á árinu 2027. Gert er ráð fyrir að eftirstöðvar samnings verði gerður upp á árunum 2026 til 2028.

25. Atburðir eftir reikningsskiladag

Borgarstjórn ákvað þann 20. janúar að veita Félagsbústöðum eiginfjárframlag að fjárhæð 300 m.kr. vegna ársins 2025 og 513 m.kr. vegna ársins 2026. Sú aðgerð kallar á hækkun hlutafjár hjá Félagsbústöðum en það mál verður tekið fyrir á aðalfundi félagsins þann 31. mars næstkomandi.

Skuldabréf sem Félagsbústaðir áttu vegna sölu á Hverfisgötu 83 var greitt upp þann 15. janúar 2026. Skuldabréfið stóð í 337 m.kr. í lok árs 2025.



Skýringar

26. 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, sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gefur út, við mat eigna. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 8.

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

b. Eignir til eigin nota

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

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

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

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

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

c. Fjármálagerningar

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnar 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 einfaldaðri virðisrýrnunaraðferð vegna krafna sinna í samræmi við heimild IFRS 9 enda eru kröfurnar almennt með stuttan greiðslufrest og fela ekki í sér fjármögnun af hendi félagsins. Í því felst að félagið byggir niðurfærslu krafna á væntu tapi á líftíma krafnanna. Félagið byggir matt sitt á væntu tapi á sögulegum upplýsingum, ytri þáttum og væntingum til framtíðarhorfa.

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

e. Leigusamningar

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

Skýringar

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Leigusamningar, frh.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem félagið 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 félagsins 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, váttryggingar 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.

k. Starfspáttayfirlit

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

l. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkunir 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.