

Félagsbústaðir hf.
Ársreikningur 2018

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstremisýfirlit	10
Skýringar	11
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	23
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	25

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. 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. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Rekstur ársins 2018

Rekstrartekjur Félagsbústaða á árinu 2018 námu 4.028 millj. kr. samanborið við 3.678 millj. kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingareigna og verðbóta 612 millj. kr. samanborið við 524 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingaeigna nam 2.943 millj. kr. en var árið áður 7.604 millj. kr. Hagnaður ársins nam 2.384 millj. kr. samanborið við 7.545 millj. kr. árið áður.

Heildareignir félagsins námu 83.693 millj. kr. en þar af nema fjárfestingareignir 83.203 millj. kr. Eigið fé félagsins í árslok var 42.641 millj. kr. skv. efnahagsreikningi og þar af hlutfé að fjárhæð 3.001 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2018 var 50,9% samanborið við 51,8% árið áður. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjáreikningum.

Hlutfé félagsins í árslok 2018 nemur 3.001 millj. kr. Hlutfé félagsins skiptist á tvo hluthafa eins og í ársbyrjun og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutfjárins.

Stjórnarhættir

Stjórn Félagsbústaða hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Félagsbústaða og í stjórnarháttayfirlýsingu. Upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu þeirra má finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 15 við ársreikninginn *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

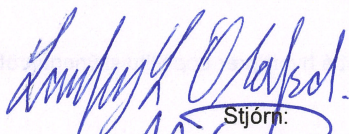
Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamála ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn, *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*.

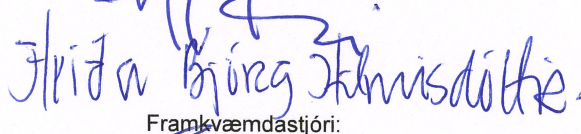
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins 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. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á árinu 2018, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. febrúar 2019


Stjórn:


Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Félagsbústaða hf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2018 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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.

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

Grundvöllur álits

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

Lykilatriði endurskoðunar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2018. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

a) Mat og tilvist fjárfestingareigna

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

Við höfum skilgreint fjárfestingareignir sem lykilatriði við endurskoðun okkar þar sem um matskenndan lið er að ræða, stærsta einsaka lið reikningsskilanna og matsbreyting fjárfestingareigna hefur veruleg áhrif á rekstrarafkomu félagsins. Fjárfestingarfasteignir eru metnar á gangvirði í reikningsskilunum í samræmi við IAS 40, breyting á gangvirði á milli ára er færð í rekstrarreikning. Við gangvirðismatið er stuðst við fasteignamat á eignum í eigu félagsins verðleiðrétt til loka ársins, en fasteignamat miðast við verðlag í febrúar.

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

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

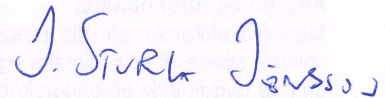
Ábyrgð endurskoðanda, frh.:

Við höfum afhent stjórn og endurskoðunarnefnd yfirlýsingu þess efnis að við uppfylfum ákvæði siðareglna er varðar óhæði. Við höfum jafnframt komið á framfæri upplýsingum um tengsl eða aðra þætti sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og hvaða varúðarráðstafanir við höfum stuðst við til að tryggja óhæði okkar, ef við á.

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

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf

Reykjavík, 28. febrúar 2019



J. Sturla Jónsson
lögiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	4	3.717.924	3.401.927
Aðrar tekjur		310.182	276.060
		<u>4.028.106</u>	<u>3.677.987</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		408.805	391.821
Viðhald og framkvæmdir		935.468	800.689
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		439.680	414.656
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	5	296.681	295.955
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		116.303	98.101
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	9	15.658	22.436
		<u>2.212.594</u>	<u>2.023.657</u>
Rekstrarhagnaður		1.815.512	1.654.330
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		7.440	34.577
Vaxtagjöld		(1.211.061)	(1.164.854)
		<u>(1.203.621)</u>	<u>(1.130.277)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		611.891	524.053
Verðbætur langtímalána		(1.170.169)	(583.218)
Tap fyrir matsbreytingar		(558.278)	(59.165)
Matsbreyting fjárfestingareigna og skuldbindinga	6	2.942.550	7.603.839
Heildarhagnaður ársins		<u>2.384.272</u>	<u>7.544.673</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	2018	2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	83.202.731	77.265.481
Eignir til eigin nota	7	89.283	72.070
		<u>83.292.014</u>	<u>77.337.551</u>
Langtímakröfur	8	38.881	37.657
		<u>83.330.895</u>	<u>77.375.208</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur	9	91.192	70.513
Krafa á eiganda	16	82.773	110.435
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga	12	128.460	0
Aðrar skammtímakröfur		44.554	60.998
Handbært fé	10	15.049	48.572
		<u>362.028</u>	<u>290.518</u>
		Veltufjármunir	
		<u>83.692.924</u>	<u>77.665.726</u>
		Eignir samtals	
Eigið fé			
Hlutfé		3.001.000	3.001.000
Matshækkun fjárfestingareigna		47.326.684	44.361.906
Ójafnað eigið fé		(7.686.931)	(7.106.424)
	11	<u>42.640.753</u>	<u>40.256.482</u>
		Skuldbindingar	
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	12	1.013.477	191.347
Skuldir			
Langtímaskuldir	13	37.534.659	34.006.596
Skuld við lánastofnun	14	958.592	1.881.321
Skuldir vegna fasteignakaupa	13	441.361	234.849
Áfallnir vextir		125.514	118.226
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	663.751	605.433
Aðrar skammtímaskuldir		314.816	371.472
		<u>2.504.035</u>	<u>3.211.301</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>41.052.171</u>	<u>37.409.244</u>
		Skuldir samtals	
		<u>83.692.924</u>	<u>77.665.726</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
Veðsetningar	6		

Skýringar á blaðsíðum 11 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2018

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2017				
Eigið fé 1. janúar 2017	3.001.000	36.758.067	(7.047.259)	32.711.808
Heildarhagnaður ársins		7.603.839	(59.165)	7.544.674
Eigið fé 31. desember 2017 11	<u>3.001.000</u>	<u>44.361.906</u>	<u>(7.106.424)</u>	<u>40.256.482</u>
Árið 2018				
Eigið fé 1. janúar 2018	3.001.000	44.361.906	(7.106.424)	40.256.482
Heildarhagnaður ársins		2.964.778	(580.506)	2.384.271
Eigið fé 31. desember 2018 11	<u>3.001.000</u>	<u>47.326.684</u>	<u>(7.686.930)</u>	<u>42.640.753</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		2.384.272	7.544.673
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	7	7.349	6.817
Hrein fjármagnsgjöld		2.373.790	1.713.495
Matsbreyting fjárfestingaeigna	6	(2.964.778)	(7.603.839)
Veltufé frá rekstri		<u>1.800.633</u>	<u>1.661.147</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) .....	(	4.235)	(9.738)
Skammtímaskuldir, hækkun .....	(	56.656)	128.299
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda	(	60.891)	118.561
Innheimtar vaxtatekjur		6.216	34.199
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.187.770)	(1.160.374)
Handbært fé frá rekstri		<u>558.188</u>	<u>653.533</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	6	(2.972.472)	(4.007.444)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	7	(25.686)	(14.376)
Sala á eignum til eigin nota		1.123	0
Krafa á tengda aðila, breyting		76.099	(34.220)
Fjárfestingarhreyfingar	(	2.920.936)	(4.056.040)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé		0	202.000
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		645.233	0
Tekin ný langtímalán	13	3.041.224	341.173
Afborganir langtímalána	13	(641.018)	(583.649)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		206.513	11.508
Skammtímalán, breyting .....	(	922.729)	1.881.321
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.329.223</u>	<u>1.852.354</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	33.524)	(1.550.154)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>48.573</u>	<u>1.598.726</u>
Handbært fé í lok ársins		<u>15.049</u>	<u>48.573</u>
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		1.794.416	1.661.147

Skýringar á blaðsíðum 11 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Félagbústaðir hf. (félagið) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hallveigastíg 1, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Reykjavíkurborgar sem er með lögheimili að Tjarnargötu 11 í Reykjavík. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 28. febrúar 2019.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 6 og 18a.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

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

Skýring 6 - mat fjárfestingaeigna

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

3. Ákvörðun gangvirðis

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

4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysliverðs og er meirihluti leigusamninga ótímabundnir með 3 til 12 mánaða uppsagnafresti. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna í eigu félagsins er um 97,2%.

Skýringar, frh.:

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2018	2017
Laun	239.433	204.328
Lífeyrissjóðsgjöld	29.900	26.608
Uppgjör við Brú Lífeyrissjóð	0	44.927
Önnur launatengd gjöld	27.348	20.092
Laun og launatengd gjöld samtals	296.681	295.955
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk	24	24
Stöðugildi í lok ársins	26	25
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:		
Laun stjórnar (3) *	5.851	10.248
Auðun Freyr Ingvarsson, fv. framkvæmdastjóri **	36.990	20.577
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	4.356	0
Aðrir stjórnendur (3)	38.482	32.338
	85.679	63.164

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

** Launagreiðslur á árinu 2018 innihalda launagreiðslur á uppsagnarfresti.

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2018	2017
Kostnaðarverð 1.1.	32.903.575	28.896.131
Viðbót á árinu	2.972.472	4.007.444
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	35.876.047	32.903.575
Matshækkun 1.1.	44.361.906	36.758.067
Matsbreyting ársins	2.964.778	7.603.839
Matshækkun 31.12.2018	47.326.684	44.361.906
Bókfært verð 31.12.2018	83.202.731	77.265.481
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á árinu	2.239.151	3.377.709
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	648.028	568.607
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	85.293	61.128
	2.972.472	4.007.444
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	2.964.778	7.603.839
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(22.228)	0
	2.942.550	7.603.839

Mat fjárfestingareigna

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

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna

Fasteignamat er hækkað í samræmi við hækkun vísitalu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2018. Frá febrúar til ársloka 2018 hefur vísitalan hækkað um 3,68%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs.

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 31.338 millj. kr. í árslok 2018 (2017: 28.696 millj. kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.077 millj. kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2018 nam 80.253 millj. kr. (2017: 70.832 millj. kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 56.984 millj. kr. (2017: 52.174 millj. kr.).

7. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.	103.058	38.212	141.271
Viðbót á árinu	0	25.686	25.686
Selt á árinu	0	(9.932)	(9.932)
Kostnaðarverð 31.12.	103.058	53.966	157.024
Afskrifað 1.1.	50.011	19.191	69.202
Afskrifað á árinu	2.841	4.508	7.349
Fært út vegna selt á árinu	0	(8.809)	(8.809)
Afskrifað 31.12.	52.851	14.890	67.741
Bókfært verð 31.12.2017	53.048	19.021	72.069
Bókfært verð 31.12.2018	50.207	39.076	89.283

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 260.850 millj. kr. í árslok (2017: 217,3 millj. kr.) Brunabótamat eignanna nam á sama tíma 193.650 millj. kr. (2017: 177,3 millj. kr.)

8. Langtímakröfur

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

Skýringar, frh.:

9. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur nema 221,2 millj. kr. að kröfuvirði í árslok (2017: 210,5 m.kr.). Viðskiptakröfur eru færðar niður um 130 millj. kr. í árslok (2017: 140 millj. kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2018	2017
Niðurfærsla í ársbyrjun	140.000	140.000
Tapaðar kröfur á árinu	(25.658)	(22.436)
Framlag í afskriftareikning á árinu	15.658	22.436
Niðurfærsla í árslok	<u>130.000</u>	<u>140.000</u>

10. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

11. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.001 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2018. 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.

Eiginfjárfstýring

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

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

12. Skuldbindingar

Skuldbindingar félagsins greinast þannig:

	2018	2017
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	953.052	191.347
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	60.425	0
	<u>1.013.477</u>	<u>191.347</u>

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

Hluti af stofnframlögum frá ríki og sveitarfélagi eru ógreidd í lok tímabilsins, 128,5 m.kr. eru færðar sem krafa á ríkið og 48,4 millj.kr. meðal kröfu á eiganda.

Skýringar, frh.:

13. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir: 2018 2017

Verótryggð skuldabréf:

Íbúðalánasjóður, afborganir árin 2018 - 2067 vextir 3,3%	27.924.427	27.445.159
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,8 - 3,2%	6.471.205	2.837.851
Útgefin skuldabréf 2,8 - 4% vextir	2.578.750	2.570.338
Önnur lántaka, vextir 2,0%	824.859	842.251
	<u>37.799.241</u>	<u>34.203.875</u>

Óverótryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, vextir 5,6%	399.168	408.154
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	38.198.410	34.612.029
Næsta árs afborganir	(663.751)	(605.433)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>37.534.659</u>	<u>34.006.596</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðal virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2018.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðum 31.338 millj.kr. (2017: 28.696 millj. kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 6.369 millj.kr. (2017: 5.408 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Lántökukostnaður að fjárhæð 381,6 millj. kr. (2017: 280 millj. kr.) er færður til lækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2018	2017
Árið 2018		605.433
Árið 2019	663.751	619.395
Árið 2020	733.300	672.419
Árið 2021	821.296	743.295
Árið 2022	841.838	762.579
Árið 2023	863.095	176.115
Síðar	34.275.131	30.427.360
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>38.198.410</u>	<u>34.006.596</u>

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:

	2018	2017
Hreyfingar með greiðsluáhrif		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	34.462.632	34.462.632
Ný lántaka	3.041.224	341.173
Afborganir	(641.018)	(583.649)
Ný skammtímalán og afborganir af skammtímalánum	1.123.995	1.999.549
	<u>37.986.833</u>	<u>36.219.705</u>
Hreyfingar án greiðsluáhrifa		
Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	1.170.169	583.218
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>39.157.002</u>	<u>36.802.923</u>

Skýringar, frh.:

14. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnun samtals 958,6 millj. kr. aðallega vegna lánshæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Jafnframt skuldar félagið 441,4 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2019 er stefnt að því að taka langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

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

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

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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

	Skýr.	Bókfært verð 2018	2017
Langtímakröfur	8	38.881	37.657
Viðskiptakröfur		91.192	70.513
Aðrar skammtímakröfur		44.554	60.998
Krafa á eiganda	16	82.773	110.435
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		128.460	0
Handbært fé		15.049	48.572
Samtals		400.910	328.175

Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu 2018	Niðurfærsla 2018	kröfu 2017	Niðurfærsla 2017
Gjaldfallið innan síðasta árs	106.351	47.287	112.135	52.801
Gjaldfallið 1 - 2 ár	46.731	35.048	44.712	33.534
Gjaldfallið 3 ár og eldra	47.665	47.665	53.666	53.665
	200.747	130.000	210.513	140.000

Stjórnendur meta ekki tapsáhættu í öðrum skammtímakröfum.

Lausafjánhætta

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

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

Félagið hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 1.541 millj.kr. í árslok 2018 (2017: 1.021 millj. kr.)

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

31. desember 2018	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	39.157.002	64.965.902	2.784.880	1.920.701	5.946.244	54.314.077
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	756.177	756.177	756.177	0	0	0
	39.913.179	65.722.079	3.541.057	1.920.701	5.946.244	54.314.077

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

31. desember 2017	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	36.802.923	62.892.067	3.617.984	1.741.011	5.422.401	52.110.671
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	606.321	606.321	606.321	0	0	0
	<u>37.409.244</u>	<u>63.498.388</u>	<u>4.224.305</u>	<u>1.741.011</u>	<u>5.422.401</u>	<u>52.110.671</u>

Markaðsáhætta

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

Vaxtaáhætta

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

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

	Bókfært verð	
	2018	2017
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	399.168	408.154
	<u>399.168</u>	<u>408.154</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta hefði breytt afkomu um 4,0 millj. kr. (2017: 4,1 millj. kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með verðtryggða fasta vexti.

Verðbólguáhætta

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

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 37.799 millj. kr. (2017: 34.204 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 378 millj. kr. (2017: 342 millj. kr.). Lækkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði aukið afkomu um sömu fjárhæð. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði:

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	Bókfært verð 2018	Gangvirði 2018
Fjáreignir greinast þannig:		
Langtímakröfur	38.881	37.657
Skammtímakröfur	135.746	135.746
Handbært fé	15.049	15.049
	<u>189.676</u>	<u>188.452</u>
Fjárskuldir greinast þannig:		
Vaxtaberandi skuldir	39.157.002	44.060.753
Aðrar skammtímaskuldir	756.178	756.178
	<u>39.913.180</u>	<u>44.816.931</u>

Rekstraráhætta

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

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

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

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

16. Tengdir aðilar

Skilgreining á tengdum aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Tekjur frá eiganda námu 398 millj. kr. á árinu 2018 (2017: 372 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 556 millj. kr. á sama tímabili (2017: 531 millj. kr.).

Skammtímakrafa á eiganda nam í árslok 82,7 millj. kr. (2017: 110 millj. kr.)

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

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

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

Skýringar, frh.:

17. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2018 nam 5,3 millj.kr. (2016: 7,8 millj.kr.) þar af 4,9 millj. kr. (2017: 4,7 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

18. Önnur mál

Í júlí 2017 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.650 millj kr. og mun falla til á árunum 2018 til 2019, fyrstu íbúðirnar verða afhentar síðari hluta 2019.

19. 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 bætur 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 fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands við mat eigna. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 6.

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

b. Eignir til eigin nota

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

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

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

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

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

Skýringar, frh.:

19. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. *Fjármálagerningar*

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

(i) *Viðskiptakröfur, aðrar kröfur og handbært fé*

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

(ii) *Fjárskuldir*

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

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

(iii) *Hlutafé*

Hlutafé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé.

Kaup á eigin hlutum

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

d. *Virðisrýrnun*

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

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

e. *Tekjur*

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

f. *Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna*

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

g. *Matsbreyting fjárfestingareigna*

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

h. *Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna*

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

Skýringar, frh.:

19. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. *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.

j. *Starfspáttayfirlit*

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

k. *Upptaka nýrra reikningsskilastaðla*

(i) *Staðlar sem öðluðust gildi fyrir reikningsár sem hófust 1. janúar 2018 eða seinna*

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum tóku gildi fyrir reikningsár sem hófust eftir 1. janúar 2018. Félaginu bar að innleiða reikningsskilastaðla IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavini og IFRS 9 Fjármálagerningar fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar.

Reikningsskilastaðallinn IFRS 15 inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningu sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Reikningsskilastaðallinn IFRS 9 inniheldur nýja viðmiðun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum og inniheldur nýjar reglur um virðisrýmun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Staðallinn kemur í stað reglna sem áður var að finna í IAS 39. Upptaka þessar nýju staðla hafði óveruleg áhrif á félagið.

(ii) *Staðlaðar sem öðlast gildi fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða seinna*

Félaginu ber að innleiða reikningsskilastaðalinn IFRS 16 Leigusamningar fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar. Reikningsskilastaðallinn breytir skráningu leigusamninga verulega fyrir leigutaka og kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. Samkvæmt staðlinum skal leigutaki færa til skuldar í efnahagsreikningi núvirði leigugreiðslna vegna rekstrarleigusamninga og til eignar samsvarandi nýtingarrétt. Áhrif þessa staðals á reikningsskil leigusala eru takmarkaðri og felast fyrst og fremst í auknum kröfum um skýringar. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum staðli muni hafa óveruleg áhrif á efnahagsreikning félagsins.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórnendur félagsins taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, 5. útgáfu, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Kauphöll Íslands hf. í maí 2015. Félagið fylgir einnig ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum um hlutafélög nr. 2/1995, um ársreikninga nr. 3/2016, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög. Samþykktir félagsins kveða einnig á um fyrirkomulag ýmissa þátta í starfsemi og eru aðgengilegar á vefsíðu þess ásamt þeim lögum sem gilda um félagið.

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

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

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

Stjórn hefur sett sér starfsreglur sem eru aðgengilegar á www.felagsbustadir.is. Þar er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarsköp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Stjórn hélt 13 fundi á árinu 2018 auk aðalfundar. Ný stjórn tók til starfa í september og skipa hana eftirtaldir:

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

* Heiða Björg Hilmisdóttir, er fædd árið 1971 og tók sæti í stjórn félagsins 6. september 2018. Heiða Björg er borgarfulltrúi, formaður Velferðarráðs og varaformaður Samfylkingarinnar. Hún hefur fjölbreytta reynslu úr stjórnarstörfum bæði fyrirtækja og grasrótarfélaga, menntuð næringarráðgjafi, MBA og er með próf í jákvæðri sálfræði.

* Laufey Líndal Ólafsdóttir, er fædd 1974 og tók sæti í stjórn Félagsbústaða þann 6. september 2018. Hún lauk BA-prófi í stjórn málafræði frá HÍ 2017 og er nú að leggja lokahönd á MA gráðu í blaða- og fréttamennsku við sama skóla. Laufey situr í stjórn Félags einstæðra foreldra og í stjórn EAPN (European Anti-Poverty Network) á Íslandi fyrir hönd þess félags.

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

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Endurskoðunarnefnd Reykjavíkurborgar er endurskoðunarnefnd stjórnar félagsins. Endurskoðunarnefnd er skipuð fjórum fulltrúum: Lárus Finnbogason, löggiltur endurskoðandi, formaður, Sigrún Guðmundsdóttir, löggiltur endurskoðandi, Einar S. Hálfánarson, hæstaréttarlögmaður og Sunna Jóhannsdóttir, viðskiptafræðingur. Varamenn eru Daniella Pamela Neben, ráðgjafi, Ólafur B. Kristinsson, löggiltur endurskoðandi og Diljá Mist Einarsdóttir, hrl. Endurskoðunarnefnd heldur að jafnaði 3-4 fundi á ári er varða málefni Félagsbústaða hf. Nefndin hefur sett sér starfsreglur sem er að finna á www.reykjavik.is.

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

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

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

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

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

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

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Um Félagsbústaði

Félagsbústaðir eru þjónustufyrirtæki sem á og annast rekstur á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík fyrir hönd Reykjavíkurborgar, en það er lögbundið hlutverk sveitarfélagsins. Markmið félagsins samkvæmt samþykktum 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, til vaxtar eða viðhalds félagsins eða til niðurgreiðslu lána. Félagsbústaðir þjóna fjölbreyttum hópi leigutaka sem allir eiga rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi frá Reykjavíkurborg. Íbúðir Félagsbústaða eru um 4,5% af heildarfjölda íbúða í Reykjavík.

Samfélagslegt hlutverk

Hlutverk Félagsbústaða er að stuðla að velferð í Reykjavík með því að tryggja framboð langtíma félagslegs leiguhúsnæðis og sinna þannig samfélagslegri ábyrgð Reykjavíkur í húsnæðismálum. Rekstur Félagsbústaða skal vera fjárhagslega sjálfbær en í því felst að til lengri tíma verði heildartekjur félagsins í samræmi við heildarkostnað þannig að jafnvægi náist í sjóðstreymi félagsins.

Starfsmannamál

Til þess að stuðla að fjölskylduvænu vinnuumhverfi er leitast við að gefa starfsmönnum kost á sveigjanlegum vinnutíma. Fræðslustefna er í vinnslu og fær starfsfólk hvatningu til að viðhalda faglegri hæfni sinni og þekkingu. Drög að mannauðsstefnu og siðareglum eru til afgreiðslu hjá stjórn félagsins.

Umhverfismál

Félagið hefur sett sér umhverfisstefnu sem miðar að nýtingu vistvænna byggingarefna við framkvæmdir á vegum þess og eftirlit með orkunýtingu við framkvæmdir og í rekstri á eignum þess. Félagsbústaðir hf. leggja áherslu á að fylgja samgöngustefnu Reykjavíkurborgar. Á árinu 2018 var eldri bifreiðum félagsins skipt út fyrir rafbíla. Félagið setti sér árið 2015 markmið um losun gróðurhúslofttegunda og úrgangs í tengslum við starfsemi sína. Félagið skuldbatt sig jafnframt til að mæla losun gróðurhúslofttegunda og úrgangs og bera reglulega saman við markmið.

Kröfur á verktaka

Í útboðum á vegum Félagsbústaða útilokar félagið að gera samninga við verktaka sem sakfelldir hafa verið fyrir spillingu, sviksemi, peningaþvætti eða þátttöku í skipulögðum brotasamtökum.