

Félagbústaðir hf.
Ársreikningur 2019

Félagbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	26
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	28

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er að byggja, eiga og hafa umsjón með félagslegu leiguhúsnæði til lengri tíma, 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, til vaxtar eða viðhalds félagsins eða til niðurgreiðslu lána. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Rekstur ársins 2019

Rekstrartekjur Félagsbústaða á árinu 2019 námu 4.500 millj. kr. samanborið við 4.028 millj. kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingareigna og verðbóta 794 millj. kr. samanborið við 612 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 4.790 millj. kr. en var árið áður 2.943 millj. kr. Hagnaður ársins nam 4.497 millj. kr. samanborið við 2.384 millj. kr. árið áður.

Heildareignir félagsins námu 93.734 millj. kr. en þar af nema fjárfestingareignir 92.127 millj. kr. Eigið fé félagsins í árslok var 47.230 millj. kr. skv. efnahagsreikningi og þar af hlutfé að fjárhæð 3.093 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2019 var 50,4% samanborið við 50,9% árið áður. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins í árslok 2019 nemur 3.093 millj. kr. Hlutfé félagsins skiptist á tvo hluthafa eins og í ársbyrjun og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutfjárins en Velferðarsvið Reykjavíkur 0,01%

Félagsbústaðir festu kaup á 112 nýjum íbúðum á árinu 2019 en það er 13 íbúðum undir áætlun. Kaupverð íbúðanna nam 3.613 millj. kr. Þá liggja fyrir kaupréttarsamningar um 99 íbúðir sem áætlað er að verði tilbúnar til úthlutunar á árunum 2020 og 2021

Á árinu 2019 var úthlutað 351 íbúð, ýmist til nýrra leigjenda eða vegna flutninga í aðrar félagslegar leigubúðir.

Tegund húsnæðis	Nýjar úthlutanir	Milliflutningar	Samtals
Almennt félagslegt leiguhúsnæði	160	50	210
Þjónustuíbúðir aldraðra	64	10	74
Húsnæði fyrir fatlað fólk	36	7	43
Húsnæði fyrir heimilislaua	11	2	13
Áfangheimili	10	1	11
Samtals	281	70	351

Félagsbústaðir leigja út yfir 2.800 leigueiningar sem að langstærstum hluta eru í eigu félagsins. Um 72% telst til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 11% til íbúða fyrir fatlað fólk, 13% til íbúða fyrir aldraða og ríflega 1% fyrir heimilislaua.

Nýtt lánsfé sem tekið var á árinu nam 9.400 millj. kr. og var það nýtt til að fjármagna íbúðakaup og greiða upp óhagstæð lán að fjárhæð 4.216 millj. kr. Félagið fékk á árinu vottun og heimild til þess að gefa út félagsleg skuldabréf en það eru skuldabréf sem gefin eru út til að fjármagna verkefni sem hafa jákvæð samfélagsleg áhrif. Einn helsti hvatinn að útgáfunni er vaxandi krafa fjárfesta um samfélagslega ábyrga fjárfestingakosti. Félagsbústaðir er fyrsta og eina fyrirtækið héraðs sem gefið hefur út félagsleg skuldabréf.

Á árinu var fest kaup á nýju skrifstofuhúsnæði fyrir starfseminu í Þönglabakka 4 í Mjódd. Staðsetningin er miðsvæðis og ýmis konar hagræði sem af því hlýst.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

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 stjórnarháttayfirlýsingunni. 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 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg 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 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. mars 2020

Stjórn:

Þrúður Björk Elminsdóttir.
Katrín Þ. Ólafsd.
Hósti

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Amalótt

áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Félagsbústaða hf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, 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 2019. 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 fært 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 fylgiskjölum. Þá höfum við yfirfarið innra eftirlit er tengist fjárfestingareignum og kannað virkni þess.

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar auk verulegra atriða sem upp komu í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti, ef við á.

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, 6 mars 2020



J. Sturla Jónsson
Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	4	4.158.041	3.717.924
Aðrar tekjur		342.334	310.182
		<u>4.500.376</u>	<u>4.028.106</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		450.257	408.805
Viðhald og framkvæmdir		1.041.228	935.468
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		473.631	439.680
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	5	295.941	296.680
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		109.613	116.303
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	9	43.340	15.658
		<u>2.414.010</u>	<u>2.212.594</u>
Rekstrarhagnaður		2.086.366	1.815.512
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		16.459	7.440
Vaxtagjöld		(1.308.349)	(1.211.061)
		<u>(1.291.890)</u>	<u>(1.203.621)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		794.476	611.891
Verðbætur langtímalána		(1.088.037)	(1.170.169)
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		(293.561)	(558.278)
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	4.790.373	2.942.550
Heildarhagnaður ársins		<u>4.496.812</u>	<u>2.384.272</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	2019	2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	92.126.708	83.202.731
Eignir til eigin nota	7	219.167	89.283
		<u>92.345.875</u>	<u>83.292.014</u>
Langtímakröfur		39.658	38.881
		<u>92.385.533</u>	<u>83.330.895</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur	9	61.455	91.192
Krafa á eiganda	17	0	82.773
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga	12	130.962	128.460
Aðrar skammtímakröfur		49.584	44.554
Hallveigarstígur 1, í söluferli		47.517	
Handbært fé	10	1.058.753	15.049
		<u>1.348.270</u>	<u>362.028</u>
		Veltufjármunir	
		<u>93.733.803</u>	<u>83.692.924</u>
		Eignir samtals	
		<u>93.733.803</u>	<u>83.692.924</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.093.051	3.001.000
Matshækkun fjárfestingareigna		52.220.085	47.326.684
Ójafnað eigið fé		(8.083.520)	(7.686.931)
	Eigið fé 11	<u>47.229.617</u>	<u>42.640.753</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	12	1.594.810	1.013.477
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga	6,14	22.726	0
Skuldir			
Langtímaskuldir	13	42.818.284	37.534.659
Skuld við lánastofnun	15	28.943	958.592
Skuldir vegna fasteignakaupa	15	487.264	441.361
Áfallnir vextir		129.165	125.514
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	841.260	663.751
Aðrar skammtímaskuldir		404.222	314.816
Skuld við eiganda		177.512	0
		<u>2.067.593</u>	<u>2.504.035</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>44.885.877</u>	<u>40.038.694</u>
		Skuldir samtals	
		<u>93.733.803</u>	<u>83.692.924</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
		<u>93.733.803</u>	<u>83.692.924</u>
Veðsetningar	6		

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2019

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2019				
Eigið fé 1. janúar 2019	3.001.000	47.326.684	(7.686.930)	42.640.753
Hlutfjáraukning	92.051			92.051
Heildarhagnaður tímabilsins		4.893.401	(396.589)	4.496.812
Eigið fé 31. desember 2019	3.093.051	52.220.085	(8.083.519)	47.229.617
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	3.001.000	47.326.684	(7.686.930)	42.640.753

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Félagið

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðum 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 6. mars 2020.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

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

Skýring 6 - mat fjárfestingaeigna

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

3. Ákvörðun gangvirðis

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

4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs 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:	2019	2018
Laun	241.788	239.433
Lífeyrissjóðsgjöld	31.171	29.900
Önnur launatengd gjöld	22.982	27.348
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>295.941</u>	<u>296.681</u>
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk	23	24
Stöðugildi í lok ársins	23	26
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:		
Laun stjórnar (3) *	5.856	5.851
Auðun Freyr Ingvarsson, fv. framkvæmdastjóri **	0	36.990
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	20.287	4.356
Aðrir stjórnendur (3)	40.116	38.482
	<u>66.259</u>	<u>85.679</u>

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

** Launagreiðslur á árinu 2019 innihalda launagreiðslur á uppsagnarfresti.

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	2019	2018
Kostnaðarverð 1.1.	35.876.047	32.903.575
Viðbót á árinu	<u>4.030.576</u>	<u>2.972.472</u>
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	<u>39.906.622</u>	<u>35.876.047</u>
Matshækkun 1.1.	47.326.684	44.361.906
Matsbreyting ársins	<u>4.893.401</u>	<u>2.964.778</u>
Matshækkun 31.12.2019	<u>52.220.085</u>	<u>47.326.685</u>
Bókfært verð 31.12.2019	<u>92.126.708</u>	<u>83.202.731</u>
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á árinu	3.613.451	2.239.151
Seldar eignir á tímabilinu	(45.000)	0
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	328.424	648.028
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	110.191	85.293
Lóðarleigusamningar	23.509	0
	<u>4.030.576</u>	<u>2.972.472</u>
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	4.893.401	2.964.778
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(103.028)	(22.228)
	<u>4.790.373</u>	<u>2.942.550</u>

Mat fjárfestingareigna

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

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna

Fasteignamatíð er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2019. Frá febrúar til ársloka 2019 hefur vísitalan hækkað um 3,21%. 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 27.445 millj. kr. í árslok 2019 (2018: 31.338 millj. kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.620 millj. kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2019 nam 89.484 millj. kr. (2018: 80.253 millj. kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 63.640 millj. kr. (2018: 56.984 millj. kr.).

7. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.	103.058	53.966	157.024
Viðbót á árinu	177.671	7.051	184.722
Selt á árinu	0	(1.168)	(1.168)
Kostnaðarverð 31.12	280.729	59.849	340.578
Afskrifað 1.1.	52.851	14.889	67.740
Afskrifað á árinu	2.690	3.254	5.944
Fært út vegna selt á árinu	0	210	210
Afskrifað 31.12.	55.542	18.352	73.894
Bókfært verð 31.12.2018	50.207	39.077	89.284
Hallveigarstígur 1, sölumeðferð, færð út	(47.517)		
Bókfært verð 31.12.2019	177.671	41.496	219.168

Skrifstofur Félagsbústaða eru fluttar í nýtt húsnæði að Þönglabakka 4 því er gamla skrifstofuhúsnæðið að Hallveigarstíg 1 í sölumeðferð og flokkast meðal veltufjármuna í efnahagsreikningi. Bókfært verð í árslok nam 47,5 millj. kr.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota samanstendur af tveimur eignum, annars vegar Hallveigarstíg 1, fasteignamat eignarinnar nam 260.650 millj. kr. í árslok (2018: 260.850 millj. kr.) Brunabótamat eignarinnar nam á sama tíma 209.150 millj. kr. (2018: 193.650 millj. kr.).

Hins vegar keypti félagið fasteignina Þönglabakka 4 á árinu, fasteignamat nam 231 millj. Kr. Brunabótamat nam 376 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 221,5 millj. kr. að kröfuvirði í árslok (2018: 221,2 m.kr.). Viðskiptakröfur eru færðar niður um 160 millj. kr. í árslok (2018: 130 millj. kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2019	2018
Niðurfærsla í ársbyrjun	130.000	140.000
Tapaðar kröfur á árinu	(13.340)	(25.658)
Framlag í afskriftareikning á árinu	43.340	15.658
Niðurfærsla í árslok	<u>160.000</u>	<u>130.000</u>

10. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

11. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.093 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 2019. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.

Eiginfjárstýring

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

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjástöðu.

12. Skuldbindingar

Skuldbindingar félagsins greinast þannig:	2019	2018
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi með endurgreiðslukvöð	1.449.433	953.052
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	145.378	60.425
	<u>1.594.810</u>	<u>1.013.477</u>

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

Hluti af stofnframlögum frá ríki eru ógreidd í lok tímabilsins, 130,4 m.kr. (2018: 128,5 m.kr.) eru færðar sem krafa á ríkið.

Skýringar, frh.:

13. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2019	2018
Verðtryggð skuldabréf:		
Íbúðalánasjóður, afborganir árin 2019 - 2067 vextir 3,3%	24.029.092	27.924.427
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,8 - 3,2%	9.723.909	6.471.205
Útgefin skuldabréf 2,8 - 4% vextir	9.089.568	2.578.750
Önnur lántaka, vextir 2,0%	802.798	824.859
	<u>43.645.367</u>	<u>37.799.241</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2019 - 2040, vextir 5,6%	389.714	399.168
Afallareikningur (yfirverðsreikningur)	(375.538)	(389.056)
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	43.659.543	38.198.409
Næsta árs afborganir	(841.260)	(663.751)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>42.818.284</u>	<u>37.534.659</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðal virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2019.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðum 27.445 millj.kr. (2018: 31.338 millj. kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 16.125 millj.kr. (2018: 6.369 millj. kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Lántökukostnaður að fjárhæð 245,3 millj. kr. (2018: 381,6 millj. kr.) er færður til lækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2019	2018
Árið 2019		663.751
Árið 2020	841.260	733.300
Árið 2021	976.693	821.296
Árið 2022	997.764	841.838
Árið 2023	1.019.527	863.095
Árið 2024	1.042.006	899.092
Síðar	<u>38.782.294</u>	<u>33.376.038</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>43.659.544</u>	<u>38.198.410</u>

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:

	2019	2018
Hreyfingar með greiðsluáhrif		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	39.157.002	34.462.632
Ný lántaka	5.184.091	3.041.224
Afborganir	(824.510)	(641.018)
Ný skammtímalán og afborganir af skammtímalánum	<u>(1.782.906)</u>	<u>1.123.995</u>
	<u>41.733.677</u>	<u>37.986.833</u>
Hreyfingar án greiðsluáhrifa		
Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	1.101.555	1.170.169
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>42.835.232</u>	<u>39.157.002</u>

Skýringar, frh.:

14. Leigusamningar

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

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
Leigueignir	
Staða 1.1.2019	0
Viðbætur	23.509
Staða 31.12.2019	23.509
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2019	0
Viðbætur	23.509
Afborganir leiguskulda	(10)
	23.499
Skammtímahluti færður meðal annarra skammtímaskulda	(773)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga 31.12.2019	22.726
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Vaxtagjöld af leiguskuldum	251
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	251

15. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnun samtals 28,9 millj. kr. aðallega vegna lánshæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Jafnframt skuldar félagið 487,3 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2019 er stefnt að því að greiða þessar skammtímaskuldir, en handbært fé í árslok er 1.059 millj. Kr.

16. Stýring fjárhagslegrar áhættur

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- Mótaðilaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Restraráhætta

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

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

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

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Mótaðilaáhætta

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

Samningar við fjármálastofnun

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

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

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

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

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

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

	Skýr.	Bókfært verð 2019	2018
Langtímakröfur	8	39.658	38.881
Viðskiptakröfur		61.972	91.192
Aðrar skammtímakröfur		49.584	44.554
Krafa á eiganda	16	0	82.773
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		130.445	128.460
Handbært fé		1.058.753	15.049
Samtals		1.340.411	400.910

Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2019	Niðurfærsla 2019	Nafnverð kröfu 2018	Niðurfærsla 2018
Gjaldfallið innan síðasta árs	97.217	49.597	111.796	47.287
Gjaldfallið 1 - 2 ár	57.407	43.055	61.731	35.048
Gjaldfallið 3 ár og eldra	67.348	67.348	47.665	47.665
	221.972	160.000	221.192	130.000

Stjórnendur meta ekki tapsáhættu í öðrum skammtímakröfum.

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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 lánunum 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 lausafjárahættu 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 2.471 millj.kr. í árslok 2019 (2018: 1.541 millj. kr.)

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

31. desember 2019	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	42.835.232	69.610.454	2.086.426	2.186.189	6.524.851	58.812.988
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	978.810	978.810	978.810	0	0	0
	<u>43.814.042</u>	<u>70.589.264</u>	<u>3.065.236</u>	<u>2.186.189</u>	<u>6.524.851</u>	<u>58.812.988</u>

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
	<u>39.913.179</u>	<u>65.722.079</u>	<u>3.541.057</u>	<u>1.920.701</u>	<u>5.946.244</u>	<u>54.314.077</u>

Markaðsáhætta

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

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan á því að breytingar í vöxtum hafi neikvæð áhrif á afkomu fyrirtækisins. Í þeim tilfellum sem um breytilega vexti er að ræða er áhættan falin í því að vextir hækki á markaði. Í 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	
	2019	2018
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	389.714	399.168
	<u>389.714</u>	<u>399.168</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði breytt afkomu um 4,0 millj. kr. (2018: 4,0 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 greiðslubyrði í framtíðinni. Verðtryggðir leigusamningar Félagsbústaða virka sem náttúruleg vörn gegn verðtryggðum skuldum og þar með er greiðsluflæði af eignum og skuldum hvorutveggja verðtryggt.

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 42.445 millj. kr. (2018: 37.799 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 445 millj. kr. (2018: 378 millj. 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
	2019	2019
Fjáreignir greinast þannig:		
Langtímakröfur	39.658	39.658
Skammtímakröfur	340.097	340.097
Handbært fé	1.058.753	1.058.753
	<u>1.438.508</u>	<u>1.438.508</u>
Fjárskuldir greinast þannig:		
Vaxtaberandi skuldir	42.835.232	42.823.460
Aðrar skammtímaskuldir	2.126.747	2.126.747
	<u>44.961.979</u>	<u>50.950.207</u>

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Rekstraráhætta

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

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

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

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

17. Tengdir aðilar

Skilgreining á tengdum aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Tekjur frá eiganda námu 805 millj. kr. á árinu 2019 (2018: 398 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 591 millj. kr. á sama tímabili (2018: 556 millj. kr.).

Skammtímaskuld við eiganda nam í árslok 177,5 millj. kr. (2018, skammtímakrafa: 82,7 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.

18. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2019 nam 5,0 millj.kr. (2018: 5,3 millj.kr.) þar af 5,0 millj. kr. (2018: 4,9 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

19. Önnur mál

Í júlí 2017 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.650 millj kr. og um helmingur, 822 millj. kr. féll til á árunum 2018 til 2019, fyrstu 48 íbúðirnar voru afhentar síðla árs 2019. Áætlað er að síðasti áfangi samningis um 26 íbúðirnar verði afhentar í júní 2021 og samningsgreiðslur falli til á árunum 2020 og 2021.

Í júní 2019 undirritaði félagið samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu 36 íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður um 1.155 millj kr.

Í nóvember 2018 undirritaði félagið samning við MótX um kauprétt á 30 íbúðum. Áætlaður heildarkostnaður félagsins verður 910 millj. 60 millj.kr. voru greiddar 2019 en kr. 850 falla til á árunum 2020 og 2021.

20. Breytingar á mikilvægum reikningsskilaaðferðum

Samstæðan beitir IFRS 16 leigusamningar frá 1. janúar 2019. Nokkrir aðrir reikningsskilastaðlar tóku einnig gildi 1. janúar 2019 en þeir hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil félagsins.

IFRS 16

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

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

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

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

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. *Fjárfestingareignir*

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

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

Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. *Eignir til eigin nota*

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

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

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

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

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

c. *Fjármálagerningar*

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

i. *Viðskiptakröfur, aðrar kröfur og handbært fé*

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

ii. *Fjárskuldir*

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

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

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

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. *Leigusamningar*

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

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar. Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 6 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda ef við á, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning. Endurmat leiguskuldbindningar 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 innlestur hagnaður / tap af fjárfestingareignum.

j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

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

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

Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

k. *Starfsþáttayfirlit*

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

l. *Upptaka nýrra reikningsskilastaðla*

Staðlar sem öðluðust gildi fyrir reikningsár sem hófust 1 janúar 2018 eða seinna.

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Félagið hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila.

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

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

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

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

Stjórnarhættir félagsins samræmast í meginatriðum ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast af umfangi þess og eignarhaldi, en Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og tilnefnir stjórn. Hjá félaginu hafa því ekki verið skipaðar tilnefninganefnd og starfskjaranefnd. Þá birtir félagið ekki tilteknar upplýsingar á 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 sjá til þess að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfsemi og eftirlit með stjórnendum. Stjórn sér um ráðningu og uppsögn framkvæmdastjóra og metur frammistöðu hans reglulega. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur sem eru aðgengilegar á www.felagsbustadir.is. Þar er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarsköp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Stjórn hélt 18 fundi á árinu 2019 auk aðalfundar. Stjórn var endurkjörin á aðalfundi í maí og hana skipa:

* 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 Landsbréfum.

* 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 Línal 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 (Eueopean Anti-Poverty Network) á Íslandi fyrir hönd þess félags.

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

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra þann 15. október 2018. Sigrún er með meistaragráðu í sálfræði og diploma í leiðtogaþjálfun. 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 eftirliti og áhættustýringu er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi tilgang og skyldur félagsins, afkomu, áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og hlítni við lög og reglur. Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á því að stefnu stjórnar um innra eftirlit og áhættustýringu sé fylgt í starfseminni. Hann skal sjá til þess að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með fullnægjandi hætti. Stjórn skipar áhættunefnd sem hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar við áhættustýringu og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt. Framkvæmdastjóri leggur áhættuskýrslu reglulega fyrir 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 atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal beiðni um þær komið á framfæri á vettvangi borgarráðs og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra. Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Um Félagsbústaði

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 atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal beiðni um þær komið á framfæri á vettvangi borgarráðs og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra. Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.

Samfélagslegt hlutverk

Hlutverk Félagsbústaða er að stuðla að velferð í Reykjavík með því að tryggja framboð langtíma félagslegs leiguhúsnæðis og sinna þannig samfélagslegri ábyrgð Reykjavíkurborgar 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. Á árinu 2019 fékk félagið vottun og heimild til þess að gefa út félagsleg skuldabréf. Það eru skuldabréf sem gefin eru út til að fjármagna verkefni sem hafa jákvæð samfélagsleg áhrif. Einn helsti hvatinn að útgáfunni er vaxandi krafa fjárfesta um samfélagslega ábyrga fjárfestingakosti. Félagsbústaðir er fyrsta og eina fyrirtækið héraendis sem gefið hefur út félagsleg skuldabréf.

Starfsmannamál

Á heimasíðu félagsins er að finna mannauðsstefnu, þjónustustefnu og siðareglur sem eru leiðbeinandi fyrir starfsmenn og starfsemi Félagsbústaða. Áhersla er lögð á að starfsmenn viðhaldi faglegri hæfni og þekkingu.

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. Félagið hefur hafði hönnun á vistvænu húsnæði fyrir fatlaða í Breiðholti. og er markmiðið að húsið verði svansvottað. Félagið hefur sett sér markmið um losun gróðurhúsalofttegunda og úrgangs í tengslum við starfsemi sína. Bifreiðum í eigu félagsins hefur verið skipt út fyrir rafbíla.

Innkaup

Á árinu 2019 voru samþykktar innkaupareglur fyrir félagið sem hafa þann tilgang að stuðla að vönduðum, hagkvæmum og ábyrgum innkaupum og tryggja gæði vöru, þjónustu og verka sem félagið kaupir.