



Félagsbústaðir hf. Ársreikningur 2025

Félagsbústaðir hf.
Pönglabakka 4
109 Reykjavík

kt. 510497-2799



Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	9
Efnahagsreikningur	10
Eiginfjáryfirlit	11
Sjóðstremisýfirlit	12
Skýringar	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	28
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	31



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Skráð hlutfé í árslok nam 3.240 m.kr. Hluthafar í árslok eru tveir líkt og í upphafi árs. Reykjavíkurborg er með 99,99% hlutfjár og Velferðarsvið Reykjavíkurborgar með 0,01%. Á borgarstjórnarfundi 20. janúar 2026 var gerð samþykkt um eiginfjárframlög til frekari uppbyggingar á félagslegu leiguhúsnæði til næstu fimm ára, þar af 300 m.kr. vegna ársins 2025 og 513 m.kr. 2026. Aðalfundur Félagsbústaða á eftir að samþykkja hækkun á hlutfé til samræmis við vænt eiginfjárframlög frá eiganda.

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

Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nýting íbúða á árinu 2025 nam 97,3%. Nýtingarhlutfallið tekur mið af tekjum og er reiknað sem allar þær leigutekjur sem félagið fær á hverjum tíma miðað við allar þær tekjur sem fengjust við fulla nýtingu.



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

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

Rekstrarhæfi og sjálfbærni viðmið

Samkvæmt eigandastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Fjárhagsleg sjálfbærni Félagsbústaða er skilgreind þannig að rekstrartekjur hvers árs standi undir rekstrargjöldum, vaxtagjöldum og afborgunum langtímalána sem falla til innan hvers árs. Starfsemin var fjárhagslega sjálfbær um rúmar 93 m.kr. á árinu 2025.

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

Stjórnarhættir

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

Kynjahlutfall í stjórn félagsins er 40% konur og 60% karlar og uppfyllir ákvæði í lögum um hlutafélög um kynjahlutföll í stjórnnum. Í framkvæmdastjórn félagsins eru 60% konur og 40% karlar. Stöðugildi á skrifstofu félagsins voru 27,6 í lok árs, 51% karlar og 49% konur.

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti og ófjárhagslega upplýsingagjöf er að finna í sjálfbærniyfirliti ársskýrslu Félagsbústaða 2025 sem birt er á vefsíðu félagsins.

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

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og framkvæmdastjóri lýsa því hér með yfir að ársreikningur 2025 sé saminn í samræmi við VIII. kafla laga nr. 3/2006 um ársreikninga og að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu ársins 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2025 með undirritun sinni.

Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 12. mars 2026

Í stjórn félagsins:

Ellý Alda Þorsteinsdóttir, formaður

Hannes Frímann Sigurðsson

Kjartan Magnússon

Magnús Davíð Norðdahl

Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Félagsbústaða hf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

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

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2025, afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við 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 2025. 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 8 og skýringu 25.a um mikilvægar reikningsskilaaðferðir.

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

Við höfum yfirfarið útreikninga á gangvirðismati og fasteignamat eignasafnsins og lagt mat á forsendur stjórnenda um áhrif kvaða sem á eignasafninu kunna að hvíla. Þá höfum við fengið yfirlit yfir eignir í eigu félagsins frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og staðfest heild og tilvist fasteigna. Við höfum einnig sannreynt nýfjárfestingar og eignfærðan framkvæmda- og fjármögnunarkostnað vegna standsetningar íbúða, meðal annars með skoðun á undirliggjandi fylgiskjölum. Þá höfum við yfirfarið innra eftirlit er tengist fjárfestingareignum og kannað virkni þess.

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

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt með ársreikningi sem og á öðrum vettvangi. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar eru m.a. skýrsla stjórnar sem fylgir ársreikningi, stjórnarháttaryfirlýsing og önnur ófjárhagsleg upplýsingagjöf. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirllestri á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við gerð ársreikningsins er stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningsins með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema ákveðið hafi verið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða engir aðrir raunhæfir kostir fyrir hendi en að gera það.

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar auk verulegra atriða sem upp komu í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti, ef við á. Við höfum afhent stjórn og endurskoðunarnefnd endurskoðunarskýrslu þar sem gerð er grein fyrir þessum atriðum og er hún í samræmi við áritun þessa.

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

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

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og regla

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

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi Félagsbústaða hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort ársreikningur fyrir árið 2025 með skráarheitið „Ársreikningur Félagsbústaða 2025.xhtml“ hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format), ESEF reglur EU 2019/815 sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð ársreiknings á XHTML formi.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins, EU 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format, ESEF reglur).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort ársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álit okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að ársreikningur Félagsbústaða hf fyrir árið 2025 með skráarheitið "Ársreikningur Félagsbústaða 2025.xhtml" hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu um sameiginlegt rafrænt skýrslusnið (ESEF reglur).

Við vorum kjörnir endurskoðendur í kjölfar útboðs á endurskoðunarbjónustu fyrst í júlí 2018 og aftur í maí 2023 og er þetta því áttunda samfellda reikningsárið þar sem við erum endurskoðendur félagsins.

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf
Reykjavík, 12. mars 2026

Davíð Arnar Einarsson
lögiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025



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

Skýringar á blaðsíðum 13 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Efnahagsreikningur 31. desember 2025

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

Veðsetningar 8

Skýringar á blaðsíðum 13 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2025

	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
2025			
Eigið fé 1. janúar 2025	3.240.267	83.186.383	86.426.649
Heildarhagnaður ársins		7.661.705	7.661.705
Eigið fé 31. desember 2025	<u>3.240.267</u>	<u>90.848.088</u>	<u>94.088.355</u>
2024			
Eigið fé 1. janúar 2024	3.240.267	81.909.101	85.149.367
Heildarhagnaður ársins		1.277.282	1.277.282
Eigið fé 31. desember 2024	<u>3.240.267</u>	<u>83.186.383</u>	<u>86.426.649</u>

Skýringar á blaðsíðum 13 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Sjóðstreymisyfirlit árið 2025

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

Skýringar á blaðsíðum 13 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Skýringar

1. Félagið

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum og lögum um ársreikninga sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 12.03.2026

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 8 og 25a.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

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

Skýring 8 - mat fjárfestingareigna

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

3. Ákvörðun gangvirðis

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

4. Leigusamningar

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



Skýringar, frh.

5. Rekstur og viðhald eignasafns

	2025	2024
Rekstur og viðhald eigna í útleigu greinist þannig:		
Rekstur fasteigna	750.847	697.365
Viðhald og framkvæmdir	1.846.786	1.841.337
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	888.396	826.762
Rekstur og viðhald eigna í útleigu samtals	<u>3.486.029</u>	<u>3.365.463</u>
Rekstur og viðhald eigna sem ekki mynduðu leigutekjur greinast þannig:	2025	2024
Rekstur fasteigna	7.353	6.336
Viðhald og framkvæmdir	1.933	8.479
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	1.987	5.444
Rekstur og viðhald eigna sem ekki mynduðu leigutekjur samtals	<u>11.273</u>	<u>20.259</u>

6. Laun og launatengd gjöld

	2025	2024
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	403.673	381.571
Lífeyrissjóðsgjöld	54.117	50.400
Önnur launatengd gjöld	51.659	61.865
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>509.449</u>	<u>493.836</u>
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk	28	28
Stöðugildi í lok ársins	28	29
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:	2025	2024
Laun stjórnar (5) *	16.995	15.174
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	30.150	28.392
Aðrir stjórnendur (3)	64.754	57.049
	<u>111.899</u>	<u>100.615</u>

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

7. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

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



Skýringar, frh.

8. Fjárfestingareignir

Sundurliðun fjárfestingareigna 2025

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

Sundurliðun fjárfestingareigna 2024

Bókfært verð	Fjárfestingareignir	Leigugeignir	Samtals
Staða 1.1.2024	157.086.147	92.246	157.178.393
Fjárfesting á árinu	2.051.961	0	2.051.961
Selt á árinu	(1.091.500)	0	(1.091.500)
Breyting á lóðaleigugeignum	0	38.932	38.932
Matsbreyting ársins	3.294.050	0	3.294.050
Söluhagnaður (-tap)	(231.323)	0	(231.323)
Staða 31.12.2024	<u>161.109.336</u>	<u>131.178</u>	<u>161.240.514</u>

Fjárfestingareignir greinast þannig:

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

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

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

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:

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

Mat fjárfestingareigna

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

Fasteignamatið er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbyli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2025. Frá febrúar til ársloka 2025 hefur vísitalan hækkað um 0,64%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.



Skýringar, frh.

8. Fjárfestingareignir, frh.

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

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 32.463 m.kr. í árslok 2025 (2024: 28.992 m.kr.).

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2025 nam 173.837 m.kr. (2024: 156.345 m.kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 119.636 m.kr. (2024: 110.847 m.kr.).

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1	216.100	64.394	280.494
Viðbót á árinu	0	11.250	11.250
Selt á árinu	0	(3.830)	(3.830)
Kostnaðarverð 31.12	216.100	71.814	287.914
Afskrifað 1.1	37.849	39.488	77.337
Afskrifað á árinu	7.488	8.956	16.444
Fært út vegna selt á árinu	0	(3.830)	(3.830)
Afskrifað 31.12	45.337	44.614	89.951
Bókfært verð 31.12.2024	178.251	24.906	203.157
Bókfært verð 31.12.2025	170.763	27.199	197.962

Fasteignamat og váttryggingaverð

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

10. Langtímakröfur

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

11. Viðskiptakröfur

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



Skýringar, frh.

12. Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga

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

13. Aðrar skammtímakröfur

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

14. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

15. Eigið fé

Hlutafé

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

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2025. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.

Eiginfjárstýring

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

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjástöðu.

16. Skuldbindingar vegna stofnframlaga

Skuldbindingar félagsins vegna stofnframlaga greinast þannig:	2025	2024
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	12.163.255	10.850.557
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	641.093	542.958
Skuldbinding vegna stofnframlaga samtals	<u>12.804.348</u>	<u>11.393.515</u>

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



Skýringar, frh.

17. Lífeyrisskuldbinding

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

Lífeyrisskuldbinding félagsins greinist þannig:	2025	2024
Staða í upphafi árs	12.249	0
Viðbætur	(536)	13.156
Afborganir lífeyrisskuldbindingar	(1.070)	(907)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	<u>10.643</u>	<u>12.249</u>
Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	10.643	12.249
Næsta árs afborganir	(1.059)	(1.068)
Lífeyrisskuldbinding í efnahagsreikningi samtals	<u>9.584</u>	<u>11.181</u>
Afborganir lífeyrisskuldbindingar greinast þannig á næstu ár:	2025	2024
Árið 2026 / 2025	1.059	1.068
Árið 2027 / 2026	1.000	1.010
Árið 2028 / 2027	924	953
Árið 2029 / 2028	864	895
Árið 2030 / 2029	793	837
Síðar	6.003	7.486
Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>10.643</u>	<u>12.249</u>

18. Leigusamningar

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

Leigugeignir og leiguskuldir greinast þannig:	2025	2024
Leigugeignir		
Staða 1.1.	131.178	92.246
Viðbætur	<u>16.326</u>	<u>38.932</u>
Staða 31.12.	<u>147.505</u>	<u>131.178</u>
Leiguskuldir		
Staða 1.1.	128.229	87.319
Viðbætur	16.326	41.779
Afborganir leiguskulda	(863)	(869)
Leiguskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>143.693</u>	<u>128.229</u>
Næsta árs afborganir leiguskulda	(979)	(871)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga í efnahagsreikningi samtals	<u>142.714</u>	<u>127.359</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	2025	2024
Vaxtagjöld af leiguskuldum	3.838	3.466
Fjárhæðir í sjóðstreymi	2025	2024
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	3.838	3.466



Skýringar, frh.

19. Langtímaskuldir

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

Framangeind vaxtahlutföll eru vengnir virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2025.

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

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

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

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:	2025	2024
Hreyfingar með greiðsluáhrif		
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	63.774.973	62.009.006
Tekin ný langtímalán	3.139.918	474.325
Uppgreiðsla langtímalána	(318.857)	(31.426)
Afborganir	(1.661.020)	(1.604.693)
	<u>64.935.014</u>	<u>60.847.212</u>
Hreyfingar án greiðsluáhrifa		
Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	2.333.272	2.927.761
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>67.268.286</u>	<u>63.774.973</u>



Skýringar, frh.

20. Aðrar skammtímaskuldir

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

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- mótaðilaáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

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

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem það býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breytingar á 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 láns hæfismat. Jafnframt skal hugað að samningum sem takmarka mótaðilaáhættu í slíkum tilfellum, reynt skal eftir fremsta megni að kanna fjárhagslega getu mótaðilans.

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

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

Félagið hefur á undanfönum árum lagt áherslu á innheimtu leigutekna með töluverðum árangri en innheimtuhlutfall undanfarin 5 ár hefur að meðaltali verið yfir 97,0%. Félagið hefur undanfarin ár unnið með Motus, varðandi innheimtu leiguskulda þar sem reglulega er farið yfir innheimtuárangur og staða innheimtu á leigukröfum félagsins greind í samhengi við það sem almennt gerist hjá sambærilegum aðilum. Þá er einnig farið yfir þróun undanfarinna tímabila og rýnt í samhengi við almennt efnahagsástand. Jafnframt fylgist fjármálasvið með innheimtuárangri í hverjum mánuði. Einnig er unnið með velferðarsviði Reykjavíkurborgar, sem úthlutar íbúðum félagsins, varðandi uppgjör á vanskilum leigjenda félagsins sem eiga í erfiðleikum með að standa í skilum sökum fjárhagslegrar stöðu.



Skýringar, frh.

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Mótaðilaáhætta, frh.

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

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

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

Virðisrýrnun

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

Stjórnendur meta ekki tapsáhættu í öðrum skammtímakröfum.

Lausafjánhætta

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

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

Félagið er ekki með samning um skammtímalán í lok árs.



Skýringar, frh.

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Lausafjárahætta, frh.

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

31. desember 2025

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

31. desember 2024

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	63.774.973	91.324.253	3.158.289	3.151.676	15.419.005	69.595.283
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	802.868	802.868	802.868	0	0	0
	<u>64.577.841</u>	<u>92.127.121</u>	<u>3.961.157</u>	<u>3.151.676</u>	<u>15.419.005</u>	<u>69.595.283</u>

Félagið er með lóðaleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðaleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Vænt lóðaleiga á árinu 2025 er 4,6 m.kr.

Markaðsáhætta

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

Vaxtaáhætta

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

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

	Bókfært verð	
	2025	2024
Verðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	3.699.132	3.620.185
	<u>3.699.132</u>	<u>3.620.185</u>

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



Skýringar, frh.

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Markaðsáhætta, frh.

Verðbólguáhætta

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

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 67.268 m.kr. (2024: 63.775 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 670 m.kr. (2024: 640 m.kr.). Lækkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði aukið afkomu um sömu fjárhæð. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði:

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

Fjáreignir greinast þannig:

	Bókfært verð 2025	Gangvirði 2025
Langtímakröfur	55.573	55.573
Skammtímakröfur	993.555	993.555
Handbært fé	450.797	450.797
	<u>1.499.925</u>	<u>1.499.925</u>

Fjárskuldir greinast þannig:

Vaxtaberandi skuldir	67.268.286	60.043.813
Aðrar skammtímaskuldir	1.514.138	1.514.138
	<u>68.782.423</u>	<u>61.557.951</u>

Rekstraráhætta

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

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

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

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



Skýringar, frh.

22. Tengdir aðilar

Skilgreining á tengdum aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

	2025	2024
Tekjur frá tengdum aðilum greinast þannig:		
Tekjur frá eiganda	869.030	837.178
	<u>869.030</u>	<u>837.178</u>
Vörur og þjónusta keypt af tengdum aðilum greinast þannig:		
Vörur og þjónusta keypt af eiganda	539.907	510.971
Vörur og þjónusta keypt af systurfélögum	367.842	349.021
	<u>907.749</u>	<u>859.991</u>
Viðskiptastaða við tengda aðila greinist þannig:		
Viðskiptastaða gagnvart eiganda	(47.309)	(22.894)
Viðskiptastaða gagnvart systurfélögum	(12.687)	(11.710)
	<u>(59.997)</u>	<u>(34.604)</u>

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

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

23. Þóknun endurskoðenda

	2025	2024
Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:		
Vegna endurskoðunar og könnunar	5.832	4.991
Önnur þjónusta	419	568
	<u>6.251</u>	<u>5.559</u>

24. Önnur mál

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

25. Atburðir eftir reikningsskiladag

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

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



Skýringar, frh.

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Fjárfestingareignir

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

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

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

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð, þá styðst félagið við fasteignamat, sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gefur út, við mat eigna. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 8.

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

b. Eignir til eigin nota

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

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

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

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

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



Skýringar, frh.

26. 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) Hlutfé

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

Kaup á eigin hlutum

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

d. Virðisrýrnun

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

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

e. Leigusamningar

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



Skýringar, frh.

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. *Leigusamningar, frh.*

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem félagið leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar. Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 8 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör félagsins á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda ef við á, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning. Endurmat 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, vátryggingar og viðhald.

h. *Matsbreyting fjárfestingareigna*

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

i. *Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna*

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

j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

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

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

k. *Starfspáttayfirlit*

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

l. *Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem félagið hefur ekki ennþá innleitt*

Alþjóðareikningsskilaráðið hefur gefið út nýja alþjóðlega reikningsskilastaðla og gert breytingar á stöðlum sem ekki hafa enn tekið gildi. Félagið hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrr en heimilt var við gerð þessara reikningsskila.

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



Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn Félagsbústaða leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórn og stjórnendur félagsins taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, 6. útgáfu, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins í febrúar 2021. Félagið fylgir ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum um hlutfélög nr. 2/1995 og um ársreikninga nr. 3/2016. Við mótun og þróun stjórnarháttanna hefur verið horft til viðeigandi evrópskra viðmiða á sviði sjálfbærni upplýsingagjafar, þar á meðal CSRD og ESRS, eftir því sem á við. Samþykktir félagsins og starfsreglur kveða einnig á um fyrirkomulag ýmissa þátta í starfsemi og eru aðgengilegar á vefsíðu þess. Félagið er með skráð skuldabréf í Nasdaq Iceland og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög.

Stjórnarhættir félagsins samræmast ákvæðum leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast einkum af eignarhaldi þess og sérstöku fyrirkomulagi við skipan stjórnar. Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og fer með tilnefningarvald til stjórnar í gegnum sérstaka tilnefningarnefnd borgarinnar sem starfar á grundvelli samþykkrar eigandastefnu og verklagsreglna borgarinnar. Fyrirkomulag nefndarinnar er ekki að öllu leyti sambærilegt við það fyrirkomulag tilnefningarnefnda sem lýst er í leiðbeiningum um góða stjórnarhætti fyrirtækja, þar sem hún er skipuð og starfar á vettvangi eigandans fremur en sem undirnefnd stjórnar félagsins. Þá birtir félagið ekki tiltekna upplýsingar á heimasíðu í tengslum við hluthafafundi vegna þessa eignarhalds. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthöfum félagsins í samræmi við lög og samþykktir.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að annast 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. Stjórnin veitir prókúruumboð og umboð til að undirrita skjöl vegna samninga um kaupa og sölu eigna, sér til að innkaupastefna sé fyrir hendi hjá félaginu sem tryggir jafnræði gagnvart birgjum og verktökum og gagnsæis í innkaupum, tryggir gerð fjárfestinga- og framkvæmdaáætlunar fyrir upphaf hvers rekstrarárs og veitir framkvæmdastjóra heimild til framkvæmda samkvæmt samþykktum áætlunum.

Stjórn Félagsbústaða hefur eftirlit með stefnu og framkvæmd stjórnarháttanna, en framkvæmdastjóri ber ábyrgð á daglegri innleiðingu hennar. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur sem eru aðgengilegar á felagsbustadir.is. Þar er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarsköp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar.

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

Stjórn félagsins skipa:

* Ellý Alda Þorsteinsdóttir er fædd 1961 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hún lauk starfsréttindanámi í félagsráðgjöf frá Háskóla Íslands og meistaranámi í stjórnun frá Háskólanum í Kent árið 1991. Hún hefur starfað að málefnum félagsþjónustu hjá Reykjavíkurborg og á skrifstofu sviðsstjóra á velferðarsviði sem skrifstofustjóri. Hún er óháður stjórnarmaður og jafnframt formaður stjórnar Félagsbústaða.

* Hannes Frímann Sigurðsson er fæddur 1964 og tók sæti í stjórn félagsins árið 2024. Hannes er húsasmiður, byggingatækniþræðingur og með tvær mastersgráður í verkefnastjórn frá Háskólanum í Reykjavík. Hannes hefur starfað við ýmis málefni byggingamála s.s. veitt Íslenska byggingavettvanginum forstöðu, unnið við stór þróunarverkefni og skipulagsverkefni. Hannes er óháður stjórnarmaður.

* Kjartan Magnússon er fæddur 1967 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hann las sagnfræði við Háskóla Íslands. Kjartan starfaði sem blaðamaður á Morgunblaðinu frá 1991-1999 og sinnti þar lengst af fréttum um viðskipti og atvinnulíf. Kjartan er kjörinn borgarfulltrúi og telst því stjórnarmaður sem er háður eiganda.



Stjórnarháttayfirlýsing, frh.

* Magnús Davíð Norðdahl er fæddur 1982 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Magnús lauk embættisprófi í lögfræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2014. Sama ár fékk Magnús lögmannsréttindi og stofnaði eigin lögmannsstofu. Áður starfaði hann hjá Bandalagi starfsmanna ríkis og bæja, Logos lögmannsstofu og Vátryggingafélagi Íslands. Þá er Magnús með B.A. gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands. Magnús er kjörinn borgarfulltrúi og telst því stjórnarmaður sem er háður eiganda.

* Ragnheiður Björk Halldórsdóttir er fædd 1991 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hún er með masterspróf frá Háskólanum í München í nýsköpun, verkfræði og stjórnun. Hún hefur m.a. starfað sem verkefnastjóri hjá Landsvirkjun, sérfræðingur hjá BMW Group og Daimler AG og ráðgjafi hjá McKinsey&Company. Hún er sjálfstætt starfandi ráðgjafi. Hún er óháður stjórnarmaður.

Stjórnarmenn gegna ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún hefur gegnt starfi framkvæmdastjóra frá 15. október 2018. Sigrún er með meistaragráðu í sálfræði frá Pace University og prófskírteini í leiðtogaþjálfun frá New York University. Hún gegndi starfi bæjarstjóra í Sandgerðisbæ í tvö kjörtímabil á árunum 2010 til 2018. Þá var hún framkvæmdastjóri Rauða kross Íslands frá 1993 til 2005.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins. Hann situr fundi stjórnar og ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða 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.

Endurskoðunarnefnd fyrir samstæðu Reykjavíkurborgar er jafnframt endurskoðunarnefnd Félagsbústaða hf. Hana skipa Lárus Finnbogason, formaður, Einar Sveinn Hálfánarson, Sigrún Guðmundsdóttir og Sunna Jóhannsdóttir. Varamenn eru Danielle Pamela Neben, Páll Grétar Steingrímsson og Ólafur Kristinsson. Endurskoðunarnefnd er undirnefnd stjórnar Félagsbústaða hf. og starfar í umboði hennar. Markmið með skipan endurskoðunarnefndar er að bæta starfshætti í málum er snúa að fjárhagslegu eftirliti. Fjallað er um verkefni endurskoðunarnefnda í IX. kafla A í lögum um ársreikninga.

Endurskoðunarnefnd Félagsbústaða hf. fylgist með stjórnháttum, virkni áhættustýringar og innra eftirliti með því að yfirfara og afgreiða innri endurskoðunaráætlun en það er stór hluti af verkefnum innri endurskoðunar að hafa eftirlit með og kanna virkni áhættustýringar og virkni innra eftirlits. Nefndin fer yfir og fær kynningu á endurskoðunaráætlun ytri endurskoðenda en við gerð áætlunarinnar er lagt mat á áhættu- og óvissuþætti í starfsemi félagsins. Hluti af verkefnum ytri endurskoðenda er að leggja mat á innra eftirlit sem tengist reikningsskilagerð félagsins.

Endurskoðunarnefnd fylgist með framgangi endurskoðunarinnar, fer yfir niðurstöður ytri endurskoðenda og gerir stjórn Félagsbústaða grein fyrir umsögn sinni um ársreikning. Nefndin tekur til umfjöllunar skýrslur innri og ytri endurskoðanda og fylgir nefndin sérstaklega eftir ábendingum þeirra sem varða innra eftirlit. Á árinu 2025 voru málefni er varða Félagsbústaði á dagskrá á 7 fundum endurskoðunarnefndar.

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 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 þriggja manna áhættunefnd sem hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar við áhættustýringu og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt. Áhættunefndina skipa Stefánía Scheving Thorsteinsson, Magnús Davíð Norðdahl og Öundur Ragnarsson. Öundur vék úr nefndinni á árinu.

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



Stjórnarháttayfirlýsing, frh.

Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á stefnumótandi stjórnun sjálfbærnimála, þar á meðal að greina, meta og fylgjast með mikilvægum sjálfbærnitengdum áhrifum, áhættum og tækifærum. Stjórnin samþykkir sjálfbærnistefnu félagsins, veitir stefnumótandi leiðsögn og hefur eftirlit með framvindu sjálfbærnimarkmiða.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á daglegri stjórnun sjálfbærnimála, innleiðingu sjálfbærnistefnu stjórnar og samþættingu sjálfbærni í starfsemi félagsins.

Félaginu ber, sem útgefanda skuldabréfa sem skráð eru í Nasdaq Iceland, að starfrækja regluvörslu. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt. Regluvörður hefur einnig með höndum samskipti félagsins við Fjármálaeftirlitið og Nasdaq Iceland. Regluvörður félagsins er Kristinn Karel Jóhannsson, sviðsstjóri fjármálasviðs Félagsbústaða.

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

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

Stjórn félagsins afgreiðir fimm ára fjárhagsáætlun til samþykktar í borgarráði. Stjórn skal upplýsa eigandann um óvenjuleg eða veigamikil atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hans hálfu. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal þeim 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.



Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf Félagsbústaða

Félagsbústaðir ber skylda til að veita ófjárhagslega upplýsingagjöf í samræmi við 66. gr. d í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga, sem innleiða kröfur tilskipunar Evrópusambandsins nr. 2014/95/ESB um ófjárhagslega upplýsingagjöf (NFRD).

Viðskiptalíkan og samfélagsleg áhrif Félagsbústaða

Félagsbústaðir eru einn stærsti eigandi íbúðarhúsnæðis á Íslandi og reka um 3.283 íbúðir í Reykjavík, með það að markmiði að tryggja aðgang að félagslegu leiguhúsnæði fyrir þá sem eru í viðkvæmri stöðu. Félagið starfar án hagnaðarsjónarmiða, með áherslu á fjárhagslega sjálfbærni og sanngjarnt leiguverð í samanburði við almenna leigumarkaðinn. Gerðir voru 239 leigusamningar við nýja leigjendur á árinu 2025. Hlutfall félagslegra íbúða í borginni árið 2025 var 5,2%.

Umhverfismál

Mikilvægisþættir Félagsbústaða eru loftslagsmál og orkunotkun. Félagið vinnur að því að mæla kolefnisspor sitt, byggja upp gagnainviði og öðlast betri yfirsýn yfir umhverfisáhrif starfseminnar. Meðal árangurs má nefna að kolefnisspor 8 íbúða húss við Háteigsveg 59, sem tekið var í notkun á árinu, reyndist 53% lægra en viðmiðunarhúss Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Félagið er skuldbundið reglum ESB-flokkunarkerfisins (EU Taxonomy) um umhverfissjálfbærni og hefur kortlagt veltu, fjárfestingar og rekstrarkostnað í tengslum við flokkunarkerfið.

Félagslegir þættir

Mikilvægisþættir Félagsbústaða eru áhrif þess á starfsfólk sitt, leigjendur og samfélagið í heild. Þar á meðal eru vinnuaðstæður starfsmanna, fjölbreytileiki og jafnrétti, félagsleg aðlögun og réttindi leigjenda. Á árinu var framkvæmd sálfélagsleg áhættugreining meðal starfsmanna og í kjölfarið gerð tímasett aðgerðaáætlun um umbætur. Grunnstarfsemi og tilgangur Félagsbústaða er að mæta þörfum fyrir félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík og stuðla að ánægju og velferð leigjenda.

Stjórnarhættir

Mikilvægisþættir Félagsbústaða á sviði stjórnarháttanna eru fyrirtækjamenning, pólitísk aðkoma og samskipti við birgja. Félagið leggur áherslu á að viðhalda skýrum siðferðilegum viðmiðum, gagnsæjum boðleiðum og ábyrgri fyrirtækjamenningu í allri starfsemi. Vegna eignarhalds Reykjavíkurborgar er pólitísk aðkoma viðvarandi þáttur í rekstrarumhverfi félagsins og er lögð sérstök áhersla á skýra aðgreiningu milli hlutverks eiganda og faglegrar stjórnunar. Í samskiptum við birgja fylgir félagið skýrum innkaupareglum með kröfum um gæði, siðferðileg vinnubrögð og sjálfbærni, og leitast við að byggja upp langtímasamstarf við birgja sem deila gildum þess.

Félagið leggur áherslu á að koma í veg fyrir spillingu og hagsmunaárekstra í starfsemi sinni. Starfsemi félagsins byggir á siðareglum og verklagi sem miðar að því að tryggja gagnsæi, ábyrgð og heilindi í samskiptum við birgja, stjórnvöld og aðra hagaðila.

Nánari upplýsingar um stefnu Félagsbústaða á sviði umhverfis-, félags- og stjórnarháttamála (UFS) er að finna í sjálfbærniyfirliti og stefnum félagsins.

Nánari umfjöllun

Ársskýrsla Félagsbústaða 2025, kafli 1.3 Starfsemi og viðskiptalíkan (bls. 11), kafli 2 Umhverfisþættir (bls. 14-18), kafli 3 Félagslegir þættir (bls. 19-22), kafli 1.2. Almennu stjórnarhætti félagsins (bls. 9-11) og kafli 4 Stjórnarhættir (bls. 23-24).



Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.

Umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi (EU Taxonomy)

Á árinu 2023 var reglugerð (ESB) 2020/852 um ramma fyrir sjálfbærar fjárfestingar innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Félagsbústaðir, sem eining tengd almannahagsmunum, ber nú einnig skylda til að veita upplýsingar í samræmi við gr. 66.d í ársreikningalögum nr. 3/2006.

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

Velta

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

Fjárfestingargjöld

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

Rekstrargjöld

100% skilgreindra rekstrargjalda félagsins (ISK 2.730.075 þ.) falla innan flokkunarkerfisins (eligible), öll undir NACE 7.7 - viðhald og rekstur leiguhúsnæðis. Engin rekstrargjöld voru skilgreind sem umhverfislega sjálfbær (aligned), þar sem orkunýtingarvottorð (EPC) samkvæmt tilskipun 2010/31/ESB eru ekki gefin út á Íslandi.

Velta

Ársskýrsla Félagsbústaða 2025, kafla 2.3 um umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi (EU Taxonomy) (bls. 18).



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Velta

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



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Fjárfestingargjöld

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



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Rekstrargjöld

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