

Félagsbústaðir hf.
Ársreikningur 2013

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstig 1
101 Reykjavík

kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 1.606 millj. kr. á árinu 2013. Eigið fé í árslok 2013 nam 12.660 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 2.490 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verðir greiddur út arður til hluthafa á árinu 2014 vegna ársins 2013. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins í árslok 2013 nemur 2.490 millj. kr. en hlutféð var aukið um 45 millj. kr. á árinu. Skiptist hlutfé félagsins á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutfjárins.

Stjórnarhættir

Stjórn Félagsbústaða hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gátu út í mars 2012. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Í reglunum má einnig finna reglur um fundarsköp, reglur um hæfi stjórnarmanna, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn og fleira. Allir þrír stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu. Á árinu voru haldnir níu stjórnarfundir. Stjórn félagsins var fullskipuð á öllum stjórnarfundum ársins 2013.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

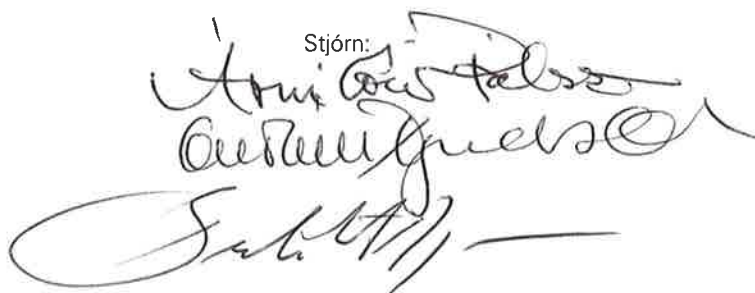
Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á árinu 2013, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013. 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.

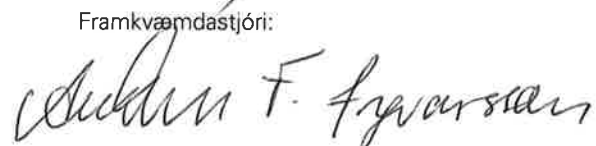
Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2013 með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. mars 2014.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústöðum hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2013, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Reykjavík, 6. mars 2014.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	2.955.689	2.800.248
Aðrar tekjur		2.686	2.323
		2.958.375	2.802.571
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	6	893.119	834.389
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		305.446	286.849
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	7	161.592	148.266
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		77.811	70.761
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	11	63.723	51.225
		1.501.691	1.391.490
Rekstrarhagnaður		1.456.684	1.411.081
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		6.505	3.590
Vaxtagjöld		(930.490)	(1.018.769)
		(923.985)	(1.015.179)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		532.699	395.902
Höfuðstólslækkun gengistryggðra lána	14	164.826	205.793
Verðbætur langtímalána		(989.243)	(1.205.796)
Tap fyrir matsbreytingar		(291.718)	(604.101)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	8	1.890.883	2.855.376
Söluhagnaður fjárfestingaeigna		7.225	15.160
Heildarhagnaður ársins		1.606.390	2.266.435

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
Eignir			
Fjárfestingaeignir	8	41.816.642	39.583.245
Eignir til eigin nota	9	129.509	135.032
		<u>41.946.151</u>	<u>39.718.277</u>
Langtímakröfur	10	35.183	37.339
		<u>41.981.334</u>	<u>39.755.616</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur	11	72.783	77.816
Borgarsjóður	17	4.668	0
Aðrar skammtímakröfur		62.435	115.881
Handbært fé	12	3.543	5.032
		<u>143.429</u>	<u>198.729</u>
		Veltufjármunir	
		<u>42.124.763</u>	<u>39.954.345</u>
		Eignir samtals	
Eigið fé			
Hlutfé		2.490.000	2.445.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		17.338.336	15.547.258
Ójafnað eigið fé		(7.168.657)	(6.983.969)
	13	<u>12.659.679</u>	<u>11.008.289</u>
		Eigið fé	
Skuldir			
Langtímaskuldir	14	28.430.404	27.729.011
Skuld við lánastofnun	15	115.847	294.992
Borgarsjóður	17	0	9.199
Áfallnir vextir		93.531	182.736
Næsta árs afborganir langtímaskulda	14	556.394	495.265
Aðrar skammtímaskuldir		268.908	234.853
		<u>1.034.680</u>	<u>1.217.045</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>29.465.084</u>	<u>28.946.056</u>
		Skuldir samtals	
		<u>42.124.763</u>	<u>39.954.345</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	
Veðsetningar	8		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Eiginfjáryfirlit árið 2013

	Skýr.	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2012					
Eigið fé 1. janúar 2012		2.400.000	12.875.694 (	6.578.840)	8.696.854
Heildarhagnaður ársins			2.855.376 (	588.941)	2.266.435
Fært út vegna sölu			(183.812)	183.812	0
Útgefið hlutfé		45.000			45.000
Eigið fé 31. desember 2012	13	<u>2.445.000</u>	<u>15.547.258</u> (	<u>6.983.969)</u>	<u>11.008.289</u>
Árið 2013					
Eigið fé 1. janúar 2013		2.445.000	15.547.258 (	6.983.969)	11.008.289
Heildarhagnaður ársins			1.890.883 (	284.493)	1.606.390
Fært út vegna sölu			(99.805)	99.805	0
Útgefið hlutfé		45.000			45.000
Eigið fé 31. desember 2013	13	<u>2.490.000</u>	<u>17.338.336</u> (	<u>7.168.657)</u>	<u>12.659.679</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		1.606.390	2.266.435
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	9	8.941	8.675
Hrein fjármagnsgjöld		1.748.402	2.015.182
Matsbreyting fjárfestingaeigna	8	(1.890.883)	(2.855.376)
Söluhagnaður fjárfestingaeigna		(7.225)	(15.160)
		<u>1.465.625</u>	<u>1.419.756</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		(4.286)	(120)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		34.055	(5.244)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		<u>29.769</u>	<u>(5.364)</u>
Innheimtar vaxtatekjur		6.506	3.590
Greidd vaxtagjöld		(1.019.695)	(1.029.974)
		<u>(1.013.189)</u>	<u>(1.026.384)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>482.205</u>	<u>388.008</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Keyptar fjárfestingaeignir	8	(487.064)	(757.464)
Keyptar eignir til eigin nota	9	(3.436)	0
Söluverð seldra fjárfestingaeigna		151.775	301.560
Seldur búseturéttur		3.397	4.888
Langtímakröfur, breyting		(1.241)	(1.617)
Skammtímakröfur, breyting		62.783	(7.248)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(273.786)</u>	<u>(459.881)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		45.000	45.000
Tekin ný langtímalán	14	3.163.579	389.237
Afborganir langtímalána		(531.910)	(474.121)
Uppgreiðsla lána	14	(2.693.565)	(67.876)
Borgarsjóður, breyting		(13.867)	(8.286)
Skammtímalán, breyting		(179.145)	185.965
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(209.908)</u>	<u>69.919</u>
(Lækkun) á handbæru fé		(1.489)	(1.954)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>5.032</u>	<u>6.986</u>
Handbært fé í árslok		<u>3.543</u>	<u>5.032</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Skýringar

1. Félagið

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 6.mars 2014.

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 3a og 9.

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 mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna eftirfarandi skýringum:

Skýring 9 - 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. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningum félagsins.

a. Fjárfestingaeignir

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

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir, frh.:

a. Fjárfestingaeignir, frh.

Í upphafi eru fjárfestingaeignir 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 fjárfestingaeign, 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 fjárfestingaeigna 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 fjárfestingaeignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

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

Eftir að kaup fjárfestingaeigna hafa verið bókfærð, þá styðst félagið við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands við mat eigna. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 9.

Ef fjárfestingaeign 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	5 - 7 ár

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

c. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar 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.

Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnum þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, tryggingarfé húsaleigu, búseturétti, viðskipta- og öðrum skammtímakröfum.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningssskilaaðferðir, frh.:

c. Fjármálagerningar, frh.:

(i) Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar, frh.:

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 -skuldum 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.

(ii) 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

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vanræksla skuldunautar, skuldbreyting á kröfum félagsins á skilmálum sem félagið undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, vísbendingar um yfirvofandi gjaldþrot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefanda félagsins og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila.

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

e. Tekjur

(i) Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

(ii) Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

f. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

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

g. Matsbreyting fjárfestingaeigna

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

h. Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeigna

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtatekjum og vaxtagjöldum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðaða við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántöku og öðrum fjármagnskostnaði.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld af fjáreignum og fjárskuldum eru færð í rekstrarreikning á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Útreikningur virkra vaxta miðast við að dreifa fjármunatekjum og fjármagnsgjöldum af fjáreignum og fjárskuldum á líftíma eignanna og skuldanna.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

j. Starfsþáttayfirlit

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

k. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2013 og eiga við um starfsemi hennar. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2013, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast ákvörðunar 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.

5. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingaeigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysliverðs og er leigutíminn flestra samninga ekki tímabundinn en hægt er að segja þeim upp með 3 til 12 mánaðar fyrirvara.

6. Rekstrargjöld

Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2013	2012
Viðhald	649.536	609.542
Rafmagn, hiti og ræsting	80.606	72.046
Húsfélagsgjöld	137.890	127.316
Greidd leiga vegna Búsetuíbúða og framkvæmdagjöld	25.087	25.485
Rekstrarkostnaður samtals	893.119	834.389

Skýringar, frh.:

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2013	2012
Laun	130.079	121.770
Launatengd gjöld	30.556	28.077
Reiknað áunnið orlof, breyting	957	(1.581)
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>161.592</u>	<u>148.266</u>
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf	23	23
Stöðugildi í lok ársins	23	23

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 16,8 millj. kr. á árinu (2012: 14,2 millj. kr.).

8. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir greinast þannig:

Kostnaðarverð 1.1.	24.035.987	23.381.111
Viðbót á árinu	487.064	757.464
Fært út vegna sölu á árinu	(44.745)	(102.588)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	<u>24.478.306</u>	<u>24.035.987</u>
Matshækkun 1.1.	15.547.258	12.875.694
Matsbreyting færð út vegna sölu	(99.805)	(183.812)
Matsbreyting ársins	<u>1.890.883</u>	<u>2.855.376</u>
Matshækkun 31.12.2012	<u>17.338.336</u>	<u>15.547.258</u>
Bókfært verð 31.12.	<u>41.816.642</u>	<u>39.583.245</u>

Allar fjárfestingaeignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Mat fjárfestingaeigna

Við matið á fjárfestingaeignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Ísland 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. Hið nýreiknaða mat tekur gildi í árslok. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Við matið á fjárfestingaeignum félagsins er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðskrár Ísland sem er í gildi í árslok 2013 og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2013. Frá febrúar til ársloka 2013 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 8%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 25.586 millj. kr. í árslok 2013 (2012: 24.911 millj. kr.).

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna sem er í gildi í árslok 2013 nam 38.685 millj. kr. (2012: 36.583 millj. kr.) en þar af nam lóðamat 132 millj. kr. (2012: 132 millj. kr.) Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 37.954 millj. kr. (2012: 37.052 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.	176.023	42.966	218.989
Viðbót á árinu	0	3.436	3.436
Fært út vegna sölu á árinu	0	(470)	(470)
Kostnaðarverð 31.12	176.023	45.932	221.955
Afskrifað 1.1.	52.608	31.349	83.957
Afskrifað á árinu	5.699	3.242	8.941
Fært út vegna sölu á árinu	0	(452)	(452)
Afskrifað 31.12.	58.307	34.139	92.446
Bókfært verð 1.1.2012	129.113	14.594	143.707
Bókfært verð 31.12.2012	123.415	11.617	135.032
Bókfært verð 31.12.2013	117.716	11.793	129.509

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota sem er í gildi í árslok 2013 nam 168 millj. kr. (2012: 168 millj. kr.)
Brunabótamat eignanna nam á sama tíma 256 millj. kr. (2012: 255 millj. kr.)

10. 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.

11. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður um 160 millj. kr. í árslok (2012: 160 millj.kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2013	2012
Niðurfærsla í ársbyrjun	160.000	168.597
Tapaðar kröfur á árinu	(63.723)	(59.822)
Framlag í afskriftareikning á árinu	63.723	51.225
Niðurfærsla í árslok	160.000	160.000

12. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

13. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þessa er 2.490 millj. kr. (2012: 2.445 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 árin 2012 og 2013. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningseilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ræðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.

Skýringar, frh.:

14. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir: **2013** **2012**

Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2014 - 2027, vextir 5,0%	0	2.719.782
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2014 - 2034, vextir 3,3%	2.811.521	0
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2014 - 2029, vextir 4,0%	589.159	593.168
Verðtryggð lán, vextir 2%	937.755	943.838
Íbúðalánasjóður, vextir 3,2%	24.215.041	23.358.162
	<u>28.553.476</u>	<u>27.614.950</u>

Óverðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2014 - 2040, vextir 8,45%	433.322	609.326
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	28.986.798	28.224.276
Næsta árs afborganir	(556.394)	(495.265)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>28.430.404</u>	<u>27.729.011</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2013.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2013	2012
Árið 2013	-	495.265
Árið 2014	556.394	512.055
Árið 2015	572.439	529.644
Árið 2016	589.138	547.763
Árið 2017	606.218	565.842
Árið 2018	622.110	-
Síðar	26.040.499	25.573.707
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>28.986.798</u>	<u>28.224.276</u>

Lögmæti lánssamninga

Á árinu 2010 endurfjármagnaði félagið lán sín í erlendum gjaldmiðlum með nýju láni í íslenskum krónum. Við endurfjármögnunina fékk félagið 165 millj. kr. lækkun á höfuðstól lánanna. Í kjölfar dóma Hæstaréttar um ólögmæti gengistryggingar lána fékk félagið frekari niðurfærslur vegna þessara lána og nam niðurfærsla 164 millj. kr. á árinu 2013 (2012: 206 millj. kr.) og eru lækkanirnar færðar sem sér liður í rekstrarreikning.

15. Skammtímaskuldir

Í árslok 2013 skuldar félagið lánastofnunum samtals 116 millj. kr. (2012: 295 millj. kr.) aðallega vegna framkvæmdakostnaðar. Á árinu 2014 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- 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. Einnig eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem það býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

Lánsáhætta

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

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

Félagið hefur á undanförunum árum lagt áherslu á innheimtu leigutekna með töluverðum árangri en innheimtuhlutfall undanfarin 5 ár hefur að meðaltali verið um 97,5%. Félagið hefur undanfarin 15 ár verið í samstarfi við Mótus, áður Intrum, varðandi innheimtu leiguskulda þar sem reglulega er farið yfir innheimtuárangur og reynt að greina stöðu innheimtu á leigukröfum félagsins í samhengi við það sem almennt gerist hjá sambærilegum aðilum, auk þess sem innheimtustjóri fylgist með innheimtuárangri í hverjum mánuði. Þá er í gangi samstarf við velferðarsvið 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	
		2013	2012
Langtímakröfur	10	35.183	37.339
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	11	135.218	193.697
Borgarsjóður	17	4.668	0
Handbært fé	12	3.543	5.032
Heildar lánsáhætta		<u>178.612</u>	<u>236.068</u>

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Virðisrýmun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2013	Niðurfærsla 2013	Nafnverð kröfu 2012	Niðurfærsla 2012
Ógjaldfallið	0	0	0	0
Gjaldfallið innan síðasta árs	123.351	(50.568)	140.773	(62.958)
Gjaldfallið 1 - 2 ár	57.710	(57.710)	59.117	(59.117)
Gjaldfallið 3 ár og eldra	51.722	(51.722)	37.926	(37.925)
	<u>232.783</u>	<u>(160.000)</u>	<u>237.816</u>	<u>(160.000)</u>

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 við það skapast meiri sveigjanleika í endurfjármögnun. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland.

Endurfjármögnun skuldabréfaflokks

Á árinu 2013 fékk félagið lán að fjárhæð 2.800 millj. kr. hjá Lánasjóði sveitafélags ohf. Lánið er til 21 árs og er verðtryggt með 3,32% föstum vöxtum. Reykjavíkurborg er í ábyrgð fyrir láninu. Lánið var notað til að greiða upp skuldabréfaflokk FEL 97.

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

31. desember 2013	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	29.196.176	52.065.170	1.622.838	1.506.123	4.515.921	44.420.288
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	<u>268.908</u>	<u>268.908</u>	<u>268.908</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>29.465.084</u>	<u>52.334.078</u>	<u>1.891.746</u>	<u>1.506.123</u>	<u>4.515.921</u>	<u>44.420.288</u>

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhætta, frh.:

31. desember 2012	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	28.702.004	51.149.293	1.942.397	1.464.564	4.392.923	43.349.409
Borgarsjóður	9.199	9.199	9.199	0	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	234.853	234.853	234.853	0	0	0
	<u>28.946.056</u>	<u>51.393.345</u>	<u>2.186.449</u>	<u>1.464.564</u>	<u>4.392.923</u>	<u>43.349.409</u>

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir félagsins er bæði með breytilegum og föstum vöxtum.

Fjármálagerningar með breytilega vexti	Bókfært verð	
	2013	2012
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	549.169	904.318
	<u>549.169</u>	<u>904.318</u>

Breyting á vöxtum um 100 punkta hefði breytt afkomu um 5,5 millj. kr. (2012: 9,0 millj. kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með verðtryggða fasta vexti.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 28.553 millj. kr. (2012: 27.615 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði hækkað (lækkað) afkoma félagsins um 286 millj. kr. (2012: 276 millj. kr.). Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Gangvirði

Samanburður á gangverði og bókfærðu verði:

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	Bókfært verð 2013	Gangvirði 2013
Langtímakröfur	35.183	35.183
Skammtímakröfur	139.886	139.886
Handbært fé	3.543	3.543
Vaxtaberandi skuldir	(29.196.176)	(29.196.176)
Aðrar skammtímaskuldir	(268.908)	(268.908)
	<u>(29.286.472)</u>	<u>(29.286.472)</u>

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

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.

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 vanskila leigugreiðsla.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

17. Tengdir aðilar

Skilgreining á tengdum aðila

Móðurfélag og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Hluti af þeim aðilum sem skilgreindir eru sem tengdir aðilar eiga almenn viðskipti við félagið. Skilyrði og skilmálar viðskiptanna voru sambærileg við það sem gerist í viðskiptum við ótengda aðila og eru þessi þessi viðskipti því flokkuð sem slík.

Upplýsingar um laun stjórnar og framkvæmdastjóra koma fram í skýringu nr. 7.

Tekjur frá móðurfélagi námu 227 millj. kr. á árinu 2013 (2012: 152 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá móðurfélagi og systurfélögum námu 327 millj. kr. á sama tímabili (2012: 303 millj. kr.). Einnig keypti félagið á árinu þjónustu af tengdum aðila fyrir 10 millj. kr. (2012: 0 millj. kr.).

Viðskiptakrafa við móðurfélagið nam 5 millj. kr. í árslok 2013 (2012: viðskiptaskuld 9 millj. kr.). Langtímaskuld félagsins við móðurfélagið var greidd upp á árinu í tengslum við uppgreiðslu á skuldabréfa flokki félagsins FEL 97 (2012: 224 millj. kr.).