

Félagbústaðir hf.

Ársreikningur 2003

Félagbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
108 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmda- stjóra	3	Efnahagsreikningur	6
Áritun endurskoðenda	4	Yfirlit um sjóðstreymi	8
Rekstrarreikningur	5	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. uppsafnaður hagnaður í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekju- og eignarskatts.

Hagnaður varð á rekstri félagsins á árinu 2003 að fjárhæð 72 millj. kr. Eigið fé í árslok 2003 nam 2.528 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.040 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.


Á árinu störfuðu að meðaltali 22 starfsmenn hjá félaginu en voru 21 árið áður. Námu launagreiðslur 65 millj. kr. og auk þess greiddi félagið launatengd gjöld að fjárhæð 10 millj. kr. Laun framkvæmdastjóra félagsins og stjórnar námu 7,8 millj. kr. á árinu.

Hlutafé félagsins í árslok 2003 nemur 2.040 millj. kr. en hlutaféð var aukið um 135 millj. kr. á árinu og fór aukningin fram á nafnverði. Skiptist hlutafé félagsins á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2003 með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. mars 2004.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Áritun endurskoðenda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaðum hf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2003. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 25. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju. Samkvæmt því ber okkur að skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé í meginatriðum án annmarka. Endurskoðunin felur meðal annars í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem fram koma í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningsskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreiknings og mat á framsetningu hans í heild. Við teljum að endurskoðunin sé nægjanlega traustur grunnur til að byggja álit okkar á.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2003, efnahag þess 31. desember 2003 og breytingu á handbæru fé á árinu 2003, í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju.

Reykjavík, 25. mars 2004.



KPMG Endurskoðun hf.

Rekstrarreikningur ársins 2003

	Skýr.	2003	2002
Rekstrartekjur:			
Leigutekjur	3	671.947.511	561.665.541
Framlag Reykjavíkurborgar vegna leigutaka	4,11	391.234.544	317.687.306
Söluhagnaður varanlegra rekstrarfjármuna		71.227.996	40.729.320
Aðrar tekjur		3.494.881	8.051.250
		1.137.904.932	928.133.417
Rekstrargjöld:			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	12	407.899.786	308.730.832
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		86.989.691	76.979.840
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	13	67.215.345	60.201.467
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		43.534.364	35.743.890
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	19	48.946.363	45.750.853
		654.585.549	527.406.882
Hagnaður án afskrifta og fjármagnskostnaðar		483.319.383	400.726.535
Afskriftir	6,16	(208.917.330)	(182.649.621)
Rekstrarhagnaður án fjármunatekna og (fjármagnsgjalda)		274.402.053	218.076.914
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur og verðbætur		9.752.767	2.668.463
Vaxtagjöld og verðbætur		(438.682.947)	(391.792.682)
Gengismunur	2	228.606	10.994.641
Reiknaðar tekjur vegna verðlagsbreytinga	1,10	226.221.448	142.525.758
		(202.480.126)	(235.603.820)
Hagnaður (tap) ársins	21	71.921.927	(17.526.906)

Efnahagsreikningur

Eignir

	Skýr.	2003	2002
Fastafjármunir:			
Óefnislegar eignir:			
Langtímakostnaður	5,15	27.424.304	28.609.896
Varanlegir rekstrarfjármunir:	6,16-18		
Leiguhúsnaði		11.402.955.386	9.887.228.563
Skrifstofuhúsnaði		95.220.374	73.559.695
Aðrar eignir		7.709.471	7.113.463
		<u>11.505.885.231</u>	<u>9.967.901.721</u>
Áhættufjármunir og langtímakröfur:			
Langtímakröfur	7	20.975.368	16.021.240
		<u>11.554.284.903</u>	<u>10.012.532.857</u>
Veltufjármunir:			
Skammtímakröfur:			
Viðskiptakröfur	8,19	46.917.508	108.577.655
Borgarsjóður		26.277.107	34.636.567
Aðrar skammtímakröfur		28.473.508	16.717.855
Tryggingarfé vegna húsaleigu		35.698.927	15.658.228
Handbært fé	9,20	1.413.376	63.272.164
		<u>138.780.426</u>	<u>238.862.469</u>
Eignir samtals		<u>11.693.065.329</u>	<u>10.251.395.326</u>

31. desember 2003

Eigið fé og skuldir

	Skýr.	2003	2002
Eigið fé:			
Hlutfé		2.040.000.000	1.905.000.000
Endurmatsreikningur		437.245.055	372.562.719
Óráðstafað eigið fé		50.555.314	(21.366.613)
Eigið fé 21-22		<u>2.527.800.369</u>	<u>2.256.196.106</u>
Langtímaskuldir:			
Verðtryggð skuldabréf		2.022.175.576	2.013.795.769
Íbúðalánasjóður		6.455.723.352	5.067.098.107
Erlend lán		62.139.127	67.637.239
23		<u>8.540.038.055</u>	<u>7.148.531.115</u>
Skammtímaskuldir:			
Skuld við lánastofnun	25	138.283.797	348.311.129
Skuldir vegna fasteignakaupa	25	54.293.478	120.303.631
Áfallnir vextir		74.902.841	68.989.560
Næsta árs afborganir langtímaskulda	24	252.806.359	237.005.296
Aðrar skammtímaskuldir		104.940.430	72.058.489
		<u>625.226.905</u>	<u>846.668.105</u>
Skuldir samtals		<u>9.165.264.960</u>	<u>7.995.199.220</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>11.693.065.329</u>	<u>10.251.395.326</u>
Veðsetningar	17		

Yfirlit um sjóðstreymi árið 2003

	Skýr.	2003	2002
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður (tap) samkvæmt rekstrarreikningi	21	71.921.927 (17.526.906)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður eigna		(71.227.995)	(40.729.320)
Afskriftir	16	208.917.330	182.649.621
Verðbætur og gengismunur langtímalána		204.207.230	153.004.235
Reiknaðar tekjur vegna verðlagsbreytinga	1	(226.221.448)	(142.525.758)
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	19	48.946.363	45.750.853
Veltufé frá rekstri		236.543.407	180.622.725
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun)		958.131 (30.298.291)
Skammtímaskuldir, hækkun		38.795.222	7.459.925
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		39.753.353	(22.838.366)
Handbært fé frá rekstri		276.296.760	157.784.359
Fjárfestingahreyfingar:			
Langtímakröfur	7	(4.954.128)	(16.021.240)
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum:			
Keyptar fasteignir	16	(1.748.090.156)	(1.139.566.741)
Aðrar eignir	16	(2.399.403)	(1.874.229)
Söluverð seldra rekstrarfjármuna		366.906.074	232.739.978
Skammtímakröfur, breyting		(11.681.222)	(17.457.706)
Fjárfestingahreyfingar		(1.400.218.835)	(942.179.938)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutafé	21	135.000.000	85.000.000
Skuld við lánastofnun, breyting		(210.027.332)	231.897.962
Tekin ný langtímalán		1.517.544.061	647.995.174
Afborganir langtímalána		(314.443.289)	(187.430.807)
Skammtímalán, breyting		(66.010.153)	18.309.559
Fjármögnunarhreyfingar		1.062.063.287	795.771.888
Breyting á handbæru fé		(61.858.788)	11.376.309
Handbært fé í ársbyrjun		63.272.164	51.895.855
Handbært fé í árslok	20	1.413.376	63.272.164

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskila

1. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann byggir á verðbólgu-reikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Áhrif almennra verðlagsbreytinga á rekstur og fjárhagsstöðu félagsins eru reiknuð og færð í ársreikninginn miðað við hækkun vísitölu neysluverðs innan ársins, sem var 2,7%. Þetta verður þess valdandi að fjárhæðir í efnahagsreikningi eru á verðlagi í árslok og rekstrarárangur á meðalverðlagi ársins.

Erlendir gjaldmiðlar

2. Skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2003.

Leigutekjur

3. Leigutekjur af fastafjármunum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

Framlag Reykjavíkurborgar

4. Framlag Reykjavíkurborgar er mismunur á reiknaðri raunleigu og leigu sem leigutakar greiða.

Óefnislegar eignir

5. Á eignaliðinn langtímakostnaður er færður lántökukostnaður, sem fyrirhugað er að gjaldfæra á afborgunartíma lánanna.

Varanlegir rekstrarfjármunir

6. Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á framreiknuðu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð.

Langtímakröfur

7. 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.

Viðskiptakröfur

8. Viðskiptakröfur eru færðar til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða heldur er myndaður mótreikningur, sem mæta á þeim kröfum sem kunna að tapast og er hann dreginn frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

Handbært fé

9. Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

Verðleiðrétting reikningsskila

10. Alþingi samþykkti undir lok árs 2001 breytingar á lögum um ársreikninga þess efnis að afnema skyldi verðleiðrétt reikningsskil á Íslandi frá ársbyrjun 2002. Í lögnum er bráðabirgðarákvæði þar sem kveðið er á um tveggja ára aðlögunartíma þannig að á árunum 2002 og 2003 verður heimilt að semja og birta verðleiðrétt reikningsskil. Jafnframt voru verðleiðréttingar afnumdar úr skattalögum frá 1. janúar 2002. Stjórn félagsins hefur ákveðið að breyta ekki um reikningskilaaðferð við gerð þessa ársreiknings og er hann því verðleiðréttur. Ef ekki hefði verið beitt verðleiðréttingum hefði afkoma ársins orðið 224 millj. kr. lægri og eigið fé félagsins hefði verið 288 millj. kr. lægri í lok ársins.

Rekstrartekjur

11. Framlag Reykjavíkurborgar vegna leigutaka sundurliðast þannig:

	2003	2002
Framlag Reykjavíkurborgar vegna leiguhúsnæðis	378.467.400	302.676.319
Framlag Reykjavíkurborgar vegna framleiguhúsnæðis	12.767.144	15.010.987
	<u>391.234.544</u>	<u>317.687.306</u>

Rekstrargjöld

12. Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

Viðhald	304.903.245	219.396.035
Rafmagn, hiti og ræsting	30.840.635	28.086.548
Framleiga húsnæðis	17.031.359	17.250.177
Húsfélagsgjöld	55.124.547	43.998.072
	<u>407.899.786</u>	<u>308.730.832</u>

13. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	65.480.461	58.422.635
Launatengd gjöld	10.220.841	8.673.515
Hlutdeild Félagsþjónustunnar í launum	(9.785.957)	(6.894.683)
Reiknað áunnið orlof, breyting	1.300.000	0
	<u>67.215.345</u>	<u>60.201.467</u>

14. Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

Meðalfjöldi starfsmanna á tímabilinu umreiknað í heilsársstörf	22	21
Stöðugildi í lok ársins	23	22

Skýringar, frh.:

Óefnislegar eignir

15. Bókfært verð langtímakostnaðar greinist þannig:

Bókfært verð 1.1.2003	28.609.896
Endurmat á árinu	752.116
Afskrift ársins	(1.937.708)
Bókfært verð 31.12.2003	<u>27.424.304</u>

Varanlegir rekstrarfjármunir

16. Varanlegir rekstrarfjármunir, endurmat þeirra og afskriftir greinast þannig:

	Leiguhúsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Aðrar eignir	Samtals
Stofnverð 1.1.2003	10.563.078.838	76.657.045	16.672.160	10.656.408.043
Endurmat ársins	305.802.746	2.808.045	459.080	309.069.871
Keypt á árinu	1.653.115.116	94.975.040	2.399.403	1.750.489.559
Fært út vegna sölu	(235.611.364)	(76.657.045)	0	(312.268.409)
Stofnverð 31.12.2003	<u>12.286.385.336</u>	<u>97.783.085</u>	<u>19.530.643</u>	<u>12.403.699.064</u>
Afskrifað 1.1. 2003	675.850.275	3.097.350	9.558.697	688.506.322
Endurmat ársins	18.208.106	0	260.421	18.468.527
Afskrift ársins	202.259.989	2.717.579	2.002.054	206.979.622
Fært út vegna sölu	(12.888.420)	(3.252.218)	0	(16.140.638)
Afskrifað 31.12.2003	<u>883.429.950</u>	<u>2.562.711</u>	<u>11.821.172</u>	<u>897.813.833</u>
Bókfært verð 31.12.2003	<u>11.402.955.386</u>	<u>95.220.374</u>	<u>7.709.471</u>	<u>11.505.885.231</u>
Afskriftahlutföll	1,75% - 6%	1,75%	15%-20%	

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi greinast þannig:

Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	206.979.622
Afskrift langtímakostnaðar sbr. skýringu 15	1.937.708
Fært í rekstrarreikning sem afskriftir	<u>208.917.330</u>

Veðsetningar og ábyrgðir

17. Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 6.656 millj. kr. í árslok 2003. Bókfært verð fasteigna í árslok nemur 11.498 millj. kr. og er veðsetningarlutfallið því 58%.

Skýringar, frh.:

Fasteignamat og vátryggingaverð

18. Fasteignamat fasteigna í árslok nam 14.119 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 14.341 millj. kr.

Viðskiptakröfur

19. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 45 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2003	2002
Niðurfærsla í ársbyrjun	49.200.000	45.000.000
Tapaðar kröfur á árinu	(53.146.363)	(41.550.853)
Framlag í afskriftareikning á árinu	48.946.363	45.750.853
Niðurfærsla í árslok	<u>45.000.000</u>	<u>49.200.000</u>

Handbært fé

20. Bankainnstæður og markaðsverðbréf teljast til handbærs fjár, sem greinist þannig:

	2003	2002
Bankainnstæður	1.413.376	362.693
Markaðsverðbréf	0	62.909.471
Handbært fé samtals	<u>1.413.376</u>	<u>63.272.164</u>

Eigið fé

21. Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutafé	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2003	1.905.000.000	372.562.719	(21.366.613)	2.256.196.106
Innborgað hlutafé	135.000.000			135.000.000
Endurmat varanlegra rekstrarfjármuna ...		290.903.784		290.903.784
Reiknaðar tekjur vegna verðlagsbreytinga		(226.221.448)		(226.221.448)
Hagnaður ársins			71.921.927	71.921.927
Eigið fé 31.12.2003	<u>2.040.000.000</u>	<u>437.245.055</u>	<u>50.555.314</u>	<u>2.527.800.369</u>

Skýringar, frh.:

22. Eigið fé í upphafi nam 2.256 millj. kr. sem jafngildir 2.318 millj. kr. í lok ársins miðað við 2,7% verðlagsbreytingu innan ársins. Samkvæmt efnahagsreikningi er eigið fé 2.528 millj. kr. í árslok eða 210 millj. kr. hærri fjárhæð en í ársbyrjun miðað við verðlag í árslok 2003. Breytingin greinist þannig:

	Samkvæmt ársreikningi	Á verðlagi 31.12.2003
Eigið fé 1.1.2003	2.256.196.106	2.317.664.602
Innborgað hlutfé	135.000.000	137.297.834
Hagnaður ársins	71.921.927	72.837.933
Endurmat eigna og verðbreytingafærsla	64.682.336	
Eigið fé 31.12.2003	<u>2.527.800.369</u>	<u>2.527.800.369</u>

Langtímaskuldir

23. Yfirlit um langtímaskuldir:

Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2004 - 2027, vextir 5,0%	964.733.335
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2004 - 2027, vextir 5,0%	1.103.926.901
	<u>2.068.660.236</u>

Íbúðalánasjóður, vextir 2,4%	6.652.645.353
Aðrar langtímaskuldir, vextir 7,3%	3.619.323
	<u>6.656.264.676</u>

Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:

Skuldir í USD	14.331.756
Skuldir í EUR	37.770.272
Skuldir í GBP	10.138.854
Skuldir í JPY	5.678.620
	<u>67.919.502</u>

Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	8.792.844.414
Næsta árs afborganir	(252.806.359)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>8.540.038.055</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir og í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2003.

24. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2004	252.806.359
Árið 2005	251.511.270
Árið 2006	253.951.713
Árið 2007	256.514.181
Árið 2008	259.204.770
Síðar	<u>7.518.856.121</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>8.792.844.414</u>

Skýringar, frh.:

Skammtímaskuldir

25. Í árslok 2003 eru ógreiddar 54 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Jafnframt er 138 millj. kr. skuld við lánastofnanir vegna fasteignakaupa. Á árinu 2004 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.