

Félagsbústaðir hf.

Ársreikningur 2011

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstig 1
101 Reykjavík

kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

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 nam hagnaður félagsins 2.926 millj. kr. á árinu 2011. Eigið fé í árslok 2011 nam 8.697 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 2.400 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins í árslok 2011 nemur 2.400 millj. kr. en hlutféð var aukið um 45 millj. kr. á árinu. Skiptist hlutfé félagsins á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í ársreikningum félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á árinu 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2011 og breytingar á handbæru fé á árinu 2011. 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 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 22. mars 2012.

Stjórn:

Þróstur Ólafsson

Benedikt Bogason

Auðun Freyr Ingvarsson

Framkvæmdastjóri:

Sigurður Kr. Friðriksson

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafi í Félagsbústaðum hf.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggrri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. 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 álitum 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 matsaðferðir 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 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 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, 22. mars 2012.

KPMG ehf.

Guðný H. Guðmundsdóttir
Anna Þórðardóttir

Rekstrarreikningur ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	3	2.539.208	2.396.369
Aðrar tekjur	9	7.220	2.371
		<u>2.546.428</u>	<u>2.398.740</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	10	809.950	749.898
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		255.888	234.171
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	11	150.826	147.680
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		56.272	48.738
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	14	95.515	85.885
		<u>1.368.451</u>	<u>1.266.372</u>
Rekstrarhagnaður		1.177.977	1.132.368
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		7.947	5.823
Vaxtagjöld og verðbætur	12	(2.190.564)	(1.443.865)
Höfuðstólslækkun gengistryggðra lána	16	0	167.867
Gengismunur		0	95.191
		<u>(2.182.617)</u>	<u>(1.174.984)</u>
Tap fyrir matsbreytingar		(1.004.640)	(42.616)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	13	3.933.964	(1.818.272)
Sölutap fjárfestingaeigna		(3.250)	(10.050)
Hagnaður (tap) ársins	15	<u>2.926.074</u>	<u>(1.870.938)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
Eignir			
Fjárfestingaeignir	4	36.256.805	30.832.142
Eignir til eigin nota	5	143.707	150.222
	12	<u>36.400.512</u>	<u>30.982.364</u>
Langtímakröfur	6	40.610	38.593
		<u>40.610</u>	<u>38.593</u>
Fastafjármunir		<u>36.441.122</u>	<u>31.020.957</u>
Viðskiptakröfur	14	67.858	56.060
Aðrar skammtímakröfur		73.640	64.759
Tryggingarfé vegna húsaleigu		44.831	45.214
Handbært fé		6.986	9.923
Veltufjármunir		<u>193.315</u>	<u>175.956</u>
Eignir samtals		<u><u>36.634.437</u></u>	<u><u>31.196.913</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		2.400.000	2.355.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		12.875.694	9.073.185
Ójafnað eigið fé		(6.578.840)	(5.702.405)
Eigið fé	15	<u>8.696.854</u>	<u>5.725.780</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	16	<u>26.943.933</u>	<u>24.583.332</u>
Skuld við lánastofnun	18	109.027	112.398
Borgarsjóður	19	17.485	19.080
Áfallnir vextir		193.941	162.437
Næsta árs afborganir langtímaskulda	16	433.100	384.597
Aðrar skammtímaskuldir		240.097	209.289
Skammtímaskuldir		<u>993.650</u>	<u>887.801</u>
Skuldir samtals		<u>27.937.583</u>	<u>25.471.133</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>36.634.437</u></u>	<u><u>31.196.913</u></u>
Veðsetningar	13		

Sjóðstreymisýfirlit árið 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) samkvæmt rekstrarreikningi	15	2.926.074	(1.870.938)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	13	8.669	8.338
Verðbætur og gengismunur langtímalána og eigna		1.289.093	504.241
Höfuðstólslækkun gengistryggðra lána	16	0	(167.867)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	13	(3.933.964)	1.818.272
Sölutap fjárfestingaeigna		3.250	10.050
Söluhagnaður eigna til eigin nota		(825)	0
Veltufé frá rekstri		<u>292.297</u>	<u>302.096</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtíma kröfur, (hækkun) lækkun		(20.679)	3.745
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		62.312	(5.493)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		<u>41.633</u>	<u>(1.748)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>333.930</u>	<u>300.348</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Keyptar fjárfestingaeignir	13	(1.698.949)	(704.434)
Keyptar eignir til eigin nota	13	(3.104)	(3.730)
Söluverð seldra fjárfestingaeigna		205.000	216.650
Söluverð eigna til eigin nota		1.775	0
Seldur búseturéttur		0	3.650
Langtíma kröfur, breyting		(2.017)	(982)
Skammtíma kröfur, breyting		383	2.798
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(1.496.912)</u>	<u>(486.048)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	15	45.000	45.000
Tekin ný langtímalán		1.576.050	629.215
Afborganir langtímalána		(397.997)	(375.855)
Uppgreiðsla lána		(58.042)	(75.638)
Borgarsjóður, breyting		(1.595)	70.181
Skammtímalán, breyting		(3.371)	(99.665)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.160.045</u>	<u>193.238</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(2.937)	7.538
Handbært fé í ársbyrjun		<u>9.923</u>	<u>2.385</u>
Handbært fé í árslok		<u>6.986</u>	<u>9.923</u>

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. *Grundvöllur reikningsskila*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangverði.

2. *Starfrækslugjaldmiðill*

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

3. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

4. *Fjárfestingaeignir*

Fjárfestingaeignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði í samræmi við lög um ársreikninga.

Við matið á fjárfestingaeignum félagsins er stuðst við fasteignamat Fasteignamat ríkisins. Samkvæmt upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins 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 Fasteignamat ríkisins sem er í gildi í árslok 2011 og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2011. Frá febrúar til ársloka 2011 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 7,9%. 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 rekstrarreikning. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

5. *Eignir til eigin nota*

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

6. *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.

7. *Viðskiptakröfur*

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi.

8. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

Skýringar, frh.:

9. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur sundurliðast þannig:

	2011	2010
Aðrar tekjur	6.395	2.371
Söluhagnaður eigna	825	0
Aðrar tekjur samtals	<u>7.220</u>	<u>2.371</u>

10. Rekstrargjöld

Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

Viðhald	596.319	564.836
Rafmagn, hiti og ræsting	73.864	55.138
Húsfélagsgjöld	114.702	105.300
Greiddur Búseturéttur og framkvæmdagjöld	25.065	24.623
Rekstrarkostnaður samtals	<u>809.950</u>	<u>749.898</u>

11. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	117.578	114.976
Launatengd gjöld	32.742	33.611
Reiknað áunnið orlof, breyting	506	(907)
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>150.826</u>	<u>147.680</u>

Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf	25	26
Stöðugildi í lok ársins	24	25

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 13,8 millj. kr. á árinu.

12. Vaxtagjöld og verðbætur

Vaxtagjöld og verðbætur greinast þannig:

Vaxtagjöld	930.549	835.378
Verðbætur	1.260.015	608.487
Vaxtagjöld og verðbætur samtals	<u>2.190.564</u>	<u>1.443.865</u>

13. Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota

Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Eignir til eigin nota	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.2010	21.132.030	154.830	21.286.860
Viðbót á árinu 2010	704.434	3.730	708.164
Fært út vegna sölu á árinu 2010	(77.507)	(77.507)	(77.507)
Afskrifað á árinu	0	(8.338)	(8.338)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2010	<u>21.758.957</u>	<u>150.222</u>	<u>21.909.179</u>
Viðbót á árinu 2011	1.698.949	3.104	1.702.053
Fært út vegna sölu á árinu 2011	(76.795)	(950)	(77.745)
Afskrifað á árinu	0	(8.669)	(8.669)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2011	<u>23.381.111</u>	<u>143.707</u>	<u>23.524.818</u>

Skýringar, frh.:

13. Fjárfestinga eignir og eignir til eigin nota, frh.:

Matshækkun 1.1.2010	11.040.650	0	11.040.650
Matsbreyting færð út vegna sölu	(149.193)	0	(149.193)
Breyting ársins 2010	(1.818.272)	0	(1.818.272)
Matshækkun 31.12.2010	9.073.185	0	9.073.185
Matsbreyting færð út vegna sölu	(131.455)	0	(131.455)
Breyting ársins 2011	3.933.964	0	3.933.964
Matshækkun 31.12.2011	12.875.694	0	12.875.694
Bókfært verð 31.12.2010	30.832.142	150.222	30.982.364
Bókfært verð 31.12.2011	36.256.805	143.707	36.400.512

Í árslok 2011 keypti félagið 19 sambýli fyrir fatlaða samtals að fjárhæð 935 millj. kr. af Fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitafélaga í tengslum við flutning á málefnum fatlaðs fólks frá ríki til sveitarfélaga.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 23.263 millj. kr. í árslok 2011.

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fasteigna sem er í gildi í árslok 2011 nam 33.742 millj. kr. en þar af nam lóðamat 103 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 35.496 millj. kr.

14. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður um 168,6 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2011	2010
Niðurfærsla í ársbyrjun	136.198	110.000
Tapaðar kröfur á árinu	(63.116)	(59.687)
Framlag í afskriftareikning á árinu	95.515	85.885
Niðurfærsla í árslok	168.597	136.198

15. Eigið fé

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2010	2.310.000	11.040.650	(5.798.932)	7.551.718
Útgefið hlutfé	45.000			45.000
Tap ársins		(1.818.272)	(52.666)	(1.870.938)
Fært út vegna sölu		(149.193)	149.193	0
Eigið fé 31.12.2010	2.355.000	9.073.185	(5.702.405)	5.725.780
Útgefið hlutfé	45.000			45.000
Hagnaður ársins		3.933.964	(1.007.890)	2.926.074
Fært út vegna sölu		(131.455)	131.455	0
Eigið fé 31.12.2011	2.400.000	12.875.694	(6.578.840)	8.696.854

Skýringar, frh.:

16. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2011	2010
Verðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2012 - 2027, vextir 5,0%	2.716.903	2.685.919
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2012 - 2029, vextir 4,0%	590.387	581.975
Verðtryggð lán, vextir 2%	935.047	0
Íbúðalánasjóður, vextir 3,17%	22.283.029	20.848.368
	<u>26.525.366</u>	<u>24.116.262</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2012 - 2040, vextir 7,2%	851.667	851.667
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	27.377.033	24.967.929
Næsta árs afborganir	(433.100)	(384.597)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>26.943.933</u>	<u>24.583.332</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2011.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2011	2010
Árið 2011	-	384.597
Árið 2012	433.100	390.936
Árið 2013	447.245	396.818
Árið 2014	461.920	402.982
Árið 2015	477.149	409.441
Árið 2016	492.955	415.992
Síðar	25.064.664	22.567.162
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>27.377.033</u>	<u>24.967.929</u>

17. Lögmæti lánssamninga

Á árinu 2010 endurfjármagnaði félagið lán sín í erlendum gjaldmiðlum með nýju láni í íslenskum krónum. Við endurfjármögnunina fékk félagið 168 millj. kr. lækkun á höfuðstóli lánanna. Undanfarið hafa gengið dómar í Hæstarétti um ólögmæti gengistryggingar lána. Ekki liggur fyrir hvaða áhrif þessir dómar hafa á lánauppgjör félagsins.

18. Skammtímaskuldir

Í árslok 2011 skuldar félagið lánastofnunum samtals 109 millj. kr. vegna framkvæmdakostnaðar. Á árinu 2011 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

19. 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. 11.

Skýringar, frh.:

19. Tengdir aðilar, frh.:

Tekjur frá móðurfélagi námu 118 millj. kr. á árinu 2011 en kaup á vörum og þjónustu frá móðurfélagi og systurfélögum námu 268 millj. kr. á sama tímabili. Viðskiptaskuld við móðurfélagið nam 17 millj. kr. í árslok 2011 og langtímaskuld félagsins við móðurfélagið nam 224 millj. kr. á sama tímabili.

20. Önnur mál

Félagið er þáttakandi, ásamt Félagi eldri borgara í Reykjavík, í byggingu þjónustuíbúða við Hólabergi 84, Reykjavík. Um er að ræða tólf íbúðir sem félagið kemur til með að eiga og reka.

Nemur heildarverð íbúðanna 236 millj. kr. og greiðir félagið inn á verkið eftir því sem það miðar áfram. Í árslok 2011 hefur félagið greitt samtals 45 millj. kr. en verklok eru áætluð í árslok 2012.