



Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. september 2022

Félagsbústaðir hf.
Þönglabakka 4
109 Reykjavík

kt. 510497-2799



Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	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 og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 16.750 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2022. Eigið fé í lok tímabilsins nam 84.061 m.kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.240 m.kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.240 m.kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. september 2022 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2022.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. nóvember 2022

Í stjórn félagsins:

Haraldur Flosi Tryggvason Klein, formaður

Laufey Líndal Ólafsdóttir

Heiða Björg Hilmisdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2022



	Skýr.	2022 1.1. - 30.09.	2021 1.1. - 30.09.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		3.899.621	3.504.936
Aðrar tekjur		324.993	288.474
		<u>4.224.614</u>	<u>3.793.410</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		457.299	386.076
Viðhald og framkvæmdir		1.046.108	836.639
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		487.499	418.953
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		296.842	263.888
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		101.698	94.790
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		37.859	34.220
		<u>2.427.305</u>	<u>2.034.565</u>
Rekstrarhagnaður		1.797.310	1.758.845
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		17.429	11.010
Vaxtagjöld	(842.122)	(829.584)
	(<u>824.693)</u>	<u>(818.574)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		972.617	940.271
Verðbætur langtímalána	(<u>4.245.160)</u>	<u>(1.622.582)</u>
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar	(3.272.543)	(682.311)
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	20.022.944	13.825.001
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>16.750.401</u>	<u>13.142.690</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

30. september 2022



	Skýr.	30.09.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	148.120.924	123.808.323
Eignir til eigin nota		229.969	234.602
		<u>148.350.893</u>	<u>124.042.926</u>
Langtímakröfur		46.868	43.314
		<u>148.397.762</u>	<u>124.086.239</u>
Viðskiptakröfur		83.089	81.316
Krafa á eiganda		46.916	0
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		161.644	464.786
Aðrar skammtímakröfur		176.071	224.850
Handbært fé		256.556	1.589.734
		<u>724.276</u>	<u>2.360.686</u>
		<u>149.122.038</u>	<u>126.446.925</u>
Eignir samtals			
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Matshækkun fjárfestingareigna		96.396.691	74.841.668
Ójafnað eigið fé		(15.575.961)	(10.771.338)
		<u>84.060.998</u>	<u>67.310.597</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		8.576.856	5.883.305
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		88.422	73.039
Skuldir			
Langtímaskuldir	6	54.393.359	51.262.977
Skuld við lánastofnun	7	156	305
Skuldir vegna fasteignakaupa	7	58.866	172.061
Áfallnir vextir		174.401	117.364
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	1.356.535	1.196.610
Aðrar skammtímaskuldir		412.444	404.401
Skuld við eiganda		0	26.267
		<u>2.002.403</u>	<u>1.917.009</u>
		<u>56.395.762</u>	<u>53.179.985</u>
		<u>149.122.038</u>	<u>126.446.925</u>
Veðsetningar	5		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjárfirlit

1. janúar til 30. september 2022



	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Tímabilið 1. janúar til 30. september 2022				
Eigið fé 1. janúar 2022	3.240.267	74.841.668	(10.771.338)	67.310.597
Heildarhagnaður tímabilsins		21.555.023	(4.804.623)	16.750.401
Eigið fé 30. september 2022	<u>3.240.267</u>	<u>96.396.691</u>	<u>(15.575.961)</u>	<u>84.060.998</u>
Tímabilið 1. janúar til 30. september 2021				
Eigið fé 1. janúar 2021	3.240.267	54.173.691	(8.594.412)	48.819.546
Heildarhagnaður ársins		14.451.093	(1.308.403)	13.142.690
Eigið fé 30. september 2021	<u>3.240.267</u>	<u>68.624.785</u>	<u>(9.902.815)</u>	<u>61.962.236</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

1. janúar til 30. september 2022



	Skýr.	2022 1.1. - 30.09.	2021 1.1. - 30.09.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		16.750.401	13.142.690
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		12.632	14.760
Hrein fjármagnsgjöld		5.069.853	2.447.394
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	(20.022.944)	(13.825.001)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		1.809.942	1.779.844
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		47.006	(33.837)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		7.596	(77.193)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		54.603	(111.030)
Innheimtar vaxtatekjur		13.874	9.617
Greidd vaxtagjöld		(790.408)	(773.898)
		(776.534)	(764.282)
Handbært fé frá rekstri		1.088.011	904.532
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	5	(2.741.420)	(2.543.224)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(13.880)	(8.032)
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga		303.141	11.757
Sala á eignum til eigin nota		5.882	0
Krafa á tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		(73.182)	61.570
Fjárfestingarhreyfingar		(2.519.460)	(2.477.930)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		1.161.472	875.468
Tekin ný langtímalán		0	2.033.678
Uppgreiðsla langtímalána		(45.625)	(110.008)
Afborganir langtímalána		(904.232)	(814.959)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		(113.195)	(301.869)
Skammtímalán, breyting		(149)	(242)
Fjármögnunarhreyfingar		98.271	1.682.068
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(1.333.178)	108.671
Handbært fé í ársbyrjun		1.589.734	727.334
Handbært fé í lok tímabils		256.556	836.005
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		1.033.408	1.015.562

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Skýringar

1. Félagið

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2021.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 24.11.2022.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2021. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.felagsbustadir.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

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.



Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.09.2022	31.12.2021
Kostnaðarverð 1.1.	48.966.655	44.929.571
Viðbót á árinu	2.757.577	4.037.084
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	51.724.233	48.966.655
Matshækkun 1.1.	74.841.668	54.173.691
Matsbreyting tímabilsins	21.555.023	20.667.977
Matshækkun 30.9.2022	96.396.691	74.841.668
Bókfært verð 30.9.2022	148.120.924	123.808.323
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	1.913.025	3.782.977
Seldar eignir á tímabilinu	(109.750)	(412.700)
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	874.300	566.574
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	63.845	77.202
Lóðarleigusamningar	16.157	23.031
	2.757.577	4.037.084
Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.		
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu	21.555.023	20.667.977
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(1.532.080)	(1.035.328)
	20.022.944	19.632.649

Mat fjárfestingaegna

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

Fasteignamatið er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2022. Frá febrúar til loka tímabilsins hefur vísitalan hækkað um 12,27%. 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.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingaegna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaegna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 23.466 m.kr. í lok tímabilsins 30.9.2022 (2021: 22.147 m.kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað tvö tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 2.620 m.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 31.700 m.kr. (2021: 29.745 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingaegna sem tekur gildi í byrjun árs 2023 nam 132.200 m.kr. (2021: 104.508 m.kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 91.075 m.kr. (2021: 75.907 m.kr.).



Skýringar, frh.:

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.09.2022	31.12.2021
Verðtryggð skuldabréf:		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,30%	19.787.837	18.653.456
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.488.220	9.920.423
FEL 04 1, vextir 4,00%	417.572	419.831
FB100366, vextir 2,79%	2.232.937	2.083.113
FB100366u, vextir 2,85%	291.610	272.045
FB100366 SB, vextir 1,70%	21.211.542	19.824.255
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	797.146	773.334
	<u>55.226.864</u>	<u>51.946.457</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, breytilegir vextir nú 7,15%	356.314	365.092
Yfirverðsreikningur	166.716	148.037
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	55.749.894	52.459.587
Næsta árs afborganir	(1.356.535)	(1.196.610)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>54.393.359</u>	<u>51.262.977</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. september 2022.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	30.09.2022	31.12.2021
Tímabilið 1.7.2021 til 30.6.2022 / 1.1. til 31.12.2021	1.356.535	1.196.610
Tímabilið 1.7.2022 til 30.6.2023 / 1.1. til 31.12.2022	1.382.029	1.220.713
Tímabilið 1.7.2023 til 30.6.2024 / 1.1. til 31.12.2023	1.408.226	1.245.536
Tímabilið 1.7.2024 til 30.6.2025 / 1.1. til 31.12.2024	1.435.150	1.271.103
Tímabilið 1.7.2025 til 30.6.2026 / 1.1. til 31.12.2025	1.462.824	1.297.437
Síðar	48.538.414	46.080.150
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>55.583.178</u>	<u>52.311.549</u>

7. Skammtímaskuldir

Þann 30.9.2021 skuldar félagið skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 58,9 m.kr.

8. Tengdir aðilar

Skammtímakrafa á eiganda nam í lok tímabilsins 46,9 m.kr. (2021: -26,3 m.kr.)

9. Önnur mál

Félagsbústaðir gerðu í árslok 2016 samning við Reykjavíkurborg um kaup á 88 fasteignum samtals að fjárhæð 1.703 millj. kr. Við ákvörðun kaupverðs var miðað við gildandi fasteignamat að frádregnu áætluðu viðhaldi eigna að fjárhæð 268 millj. kr. sem skal sinna á næstu 5 árum. Ef viðhaldskostnaður verður lægri þá hafa Félagbústaðir skuldbundið sig til þess að greiða Reykjavíkurborg mismuninn. Afhending eignanna fór fram í apríl 2017 og hefur verið gerður samningur við Reykjavíkurborg um leigu eignanna frá sama tíma.

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 3.400 m.kr. en um 255 m.kr. standa eftir óuppgerðar 30.9.2022. Nú þegar hafa 91 íbúð verið afhentar en samkomulagið hljóðar upp á 103 íbúðir í heild sinni. Áætlað er að þær íbúðir sem eftir standa, 12 íbúðir, verði afhentar undir lok árs 2022. Gert er ráð fyrir að samningsgreiðslur falli til á árunum 2022 til 2023.