



Félagbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2023

Félagbústaðir 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 tap félagsins -1.865 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023. Eigið fé í lok tímabilsins nam 81.902 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 árs hlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2023 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2023

Í stjórn félagsins:

Haraldur Flosi Tryggvason Klein, formaður

Ellý Þorsteinsdóttir

Kjartan Magnússon

Magnús Davíð Norðdahl

Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2023



	Skýr.	2023 1.1. - 30.06.	2022 1.1. - 30.06.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	2.899.200	2.541.949
Aðrar tekjur		229.714	215.715
		<u>3.128.914</u>	<u>2.757.664</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		332.609	291.269
Viðhald og framkvæmdir		1.042.030	650.754
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		368.479	323.823
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		232.050	210.169
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		69.097	52.835
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		10.370	12.386
		<u>2.054.634</u>	<u>1.541.236</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.074.280	1.216.428
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	578.506	19.501.645
Afskrift eigna til eigin nota	8 (	8.563)	(8.412)
Rekstrarhagnaður		1.644.222	20.709.660
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		7.976	13.961
Fjármagnsgjöld		(3.516.811)	(3.219.670)
Hrein fjármagnsgjöld	6	<u>(3.508.834)</u>	<u>(3.205.709)</u>
Heildarhagnaður tímabilsins		<u><u>(1.864.612)</u></u>	<u><u>17.503.952</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

30. júní 2023



	Skýr.	30.06.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	150.825.245	148.712.525
Eignir til eigin nota	8	227.137	225.750
		<u>151.052.382</u>	<u>148.938.275</u>
Langtímakröfur		49.866	47.358
	Fastafjármunir	<u>151.102.248</u>	<u>148.985.633</u>
Viðskiptakröfur		91.919	156.504
Krafa á eiganda		14.471	27.705
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		149.126	88.781
Aðrar skammtímakröfur		162.028	106.028
Handbært fé		122.477	5.627
	Veltufjármunir	<u>540.020</u>	<u>384.645</u>
	Eignir samtals	<u>151.642.268</u>	<u>149.370.278</u>
Eigið fé			
Hlutafé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		78.661.855	80.526.467
	Eigið fé	<u>81.902.122</u>	<u>83.766.734</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		9.421.280	8.795.542
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		87.696	88.061
Skuldir			
Langtímaskuldir	9	<u>56.647.389</u>	<u>54.546.679</u>
Skuld við lánastofnun		1.134.933	20.116
Skuldir vegna fasteignakaupa	10	166.760	238.154
Áfallnir vextir		129.297	124.573
Næsta árs afborganir langtímaskulda	9	1.457.044	1.376.971
Aðrar skammtímaskuldir		589.477	413.447
Skuld við eiganda	11	106.272	0
	Skammtímaskuldir	<u>3.583.782</u>	<u>2.173.261</u>
	Skuldir samtals	<u>60.231.171</u>	<u>56.719.940</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>151.642.268</u>	<u>149.370.278</u>
Veðsetningar	7		

Skýringar á blaðsíðum 8 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Eiginfjárfirlit

1. janúar til 30. júní 2023



	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023			
Eigið fé 1. janúar 2023	3.240.267	80.526.467	83.766.734
Heildarhagnaður tímabilsins		(1.864.612)	(1.864.612)
Eigið fé 30. júní 2023	<u>3.240.267</u>	<u>78.661.855</u>	<u>81.902.122</u>
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022			
Eigið fé 1. janúar 2022	3.240.267	64.070.330	67.310.597
Heildarhagnaður ársins		17.503.952	17.503.952
Eigið fé 30. júní 2022	<u>3.240.267</u>	<u>81.574.282</u>	<u>84.814.548</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

1. janúar til 30. júní 2023



	Skýr.	2023 1.1. - 30.06.	2022 1.1. - 30.06.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi .....	(	1.864.612)	17.503.952
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	8	8.563	8.412
Hrein fjármagnsgjöld	5	3.508.834	3.205.709
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(578.506)	(19.501.645)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		1.074.280	1.216.428
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtíma kröfur, (hækkun) lækkun		8.585	(91.596)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		176.030	(56.178)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		184.615	(147.774)
Innheimtar vaxtatekjur	5	5.469	11.724
Greidd vaxtagjöld	5	(586.644)	(541.210)
		(581.176)	(529.486)
		677.719	539.168
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(1.331.674)	(2.136.522)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	8	(9.950)	(13.880)
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga		(60.345)	109.787
Sala á eignum til eigin nota	8	0	5.882
Skuld við tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		119.506	(90.480)
Fjárfestingarhreyfingar		(1.282.464)	(2.125.213)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		423.169	548.391
Tekin ný langtímalán		0	0
Uppgreiðsla langtímalána .....	(	41.611)	(29.482)
Afborganir langtímalána .....	(	703.386)	(632.436)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting .....	(	71.394)	89.365
Skammtímalán, breyting		1.114.817	25.706
Fjármögnunarhreyfingar		721.594	1.544
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		116.850	(1.584.502)
Handbært fé í ársbyrjun		5.627	1.589.734
Handbært fé í lok tímabils		122.477	5.232
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		493.104	686.942

Skýringar á blaðsíðum 8 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. 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 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 2022.

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 skýringu 6.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 30.08.2023.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2022. 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.

5. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysliverðs og er meirihluti leigusamninga ótímabundnir með 3 til 12 mánaða uppsagnafresti. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna í eigu félagsins er um 96,5%.



Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	30.06.2023	30.06.2022
Vaxtatekjur	5.469	11.724
Virðisaukning búseturéttar	2.508	2.237
Fjármunatekjur samtals	<u>7.976</u>	<u>13.961</u>
Vaxtagjöld langtímaskulda	(649.495)	(595.916)
Eignfærðir vextir	64.127	54.275
Vaxtagjöld lóðaleiguskulda	(1.077)	1.010
Tekjufærsla (gjaldfærsla) vegna stofnframlaga	0	0
Afskrift affalla (yfirverðs) og lántökukostnaðar skuldabréfa	(3.000)	(2.647)
Verðbætur	(2.927.366)	(2.676.391)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(3.516.811)</u>	<u>(3.219.670)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.508.834)</u>	<u>(3.205.709)</u>

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu. Vaxtaútreikningur miðar við útvexti á veltureikning félagsins á hverjum tíma.

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.06.2023	31.12.2022
Kostnaðarverð 1.1.	52.821.834	49.229.054
Leiðréttingar	0	146.810
Viðbót á árinu	1.513.046	3.568.674
Seldar eignir	(64.035)	(122.705)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	<u>54.270.845</u>	<u>52.821.834</u>

Matshækkun 1.1.	95.890.691	74.579.269
Leiðréttingar	0	(146.810)
Seldar eignir	(71.087)	(173.729)
Matsbreyting tímabilsins	734.796	21.631.962
Matshækkun 31.3.	<u>96.554.401</u>	<u>95.890.691</u>

Bókfært verð	<u>150.825.246</u>	<u>148.712.525</u>
--------------------	--------------------	--------------------

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

Keyptar eignir á tímabilinu	1.008.134	2.748.367
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	440.813	730.021
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	64.127	74.125
Lóðarleigusamningar	(28)	16.162
	<u>1.513.046</u>	<u>3.568.674</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:	30.06.2023	31.12.2022
Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu	734.796	21.631.962
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	46.279	(51.040)
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	<u>(202.569)</u>	<u>(1.622.174)</u>
	<u>578.506</u>	<u>19.958.748</u>



Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir, frh.

Mat fjárfestingaegna

Við matið 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 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 fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2023. Frá febrúar 2023 til 30.06.2023 hefur vísitalan hækkað um 0,7%. 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 fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 24.450 m.kr. í lok tímabilsins 30.06.2023 (2022: 23.565 m.kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað fjögur tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 3.922 m.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 33.075 m.kr. (2022: 31.785 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem tekur gildi í byrjun árs 2024 nam 151.186 m.kr. (2023: 134.040 m.kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 101.815 m.kr. (2023: 92.031 m.kr.).

8. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1	216.100	59.673	275.773
Viðbót á árinu	0	9.950	9.950
Selt á árinu	0	0	0
Kostnaðarverð 30.06.2023	216.100	69.624	285.724
Afskrifað 1.1	22.873	27.150	50.024
Afskrifað á árinu	3.744	4.819	8.563
Fært út vegna selt á árinu	0	0	0
Afskrifað 30.06.2023	26.617	31.970	58.587
Bókfært verð 31.12.2022	193.227	32.523	225.750
Bókfært verð 30.06.2023	189.483	37.654	227.137

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 94,4 m.kr. þann 31.03.2023. (2022: 94,4 m.kr.) Brunabótamat eignarninnar nam á sama tíma 177,7 m.kr. (2022: 177,7 m.kr.).



Skýringar, frh.:

9. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.06.2023	31.12.2022
Verðtryggð skuldabréf:		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,30%	20.677.253	19.876.227
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.765.832	10.433.283
FEL 04 1, vextir 4,00%	404.032	409.321
FB100366, vextir 2,79%	2.352.838	2.249.062
FB100366u, vextir 2,85%	307.270	293.716
FB100366 SB, vextir 1,70%	22.309.597	21.351.707
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	762.905	792.119
	<u>57.579.726</u>	<u>55.405.435</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, breytilegir vextir nú 7,15%	<u>349.569</u>	<u>353.952</u>
Yfirverðsreikningur	175.139	164.264
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	58.104.433	55.923.650
Næsta árs afborganir	(1.457.044)	(1.376.971)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>56.647.389</u>	<u>54.546.679</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 31. mars 2023.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	30.06.2023	31.12.2022
Tímabilið 01.07.2023 til 30.06.2024 / 1.1. til 31.12.2022	1.457.044	1.376.971
Tímabilið 01.07.2024 til 30.06.2025 / 1.1. til 31.12.2023	1.484.724	1.220.713
Tímabilið 01.07.2025 til 30.06.2026 / 1.1. til 31.12.2024	1.513.198	1.245.536
Tímabilið 01.07.2026 til 30.06.2027 / 1.1. til 31.12.2025	1.542.495	1.271.103
Tímabilið 01.07.2027 til 30.06.2028 / 1.1. til 31.12.2026	1.572.646	1.297.437
Síðar	<u>50.359.188</u>	<u>46.080.150</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>57.929.294</u>	<u>52.491.910</u>

10. Skammtímaskuldir

Þann 30.06.2023 skuldar félagið skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 166,8 m.kr.

11. Tengdir aðilar

Skammtímaskuld við eiganda nam í lok tímabilsins 91,8 m.kr. nettó (2022: +27,7 m.kr.)

12. Önnur mál

Í júní 2022 úrskurðaði Kærunefnd húsamála að húsaleigulög heimili að húsnæðisbætur renni beint til Félagsbústaða en óheimilt sé að sérstakur húsnæðisstuðningur sé greiddur beint til leigusala. Byggist niðurstaðan á 1. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 en þar segir að óheimilt sé að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en löggin mæli fyrir um og 4. mgr. 3. gr. um að leigusali sem er lögaðili og ekki rekinn í hagnaðarskyni sé heimilt að gera það að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur séu greiddar beint til leigusala. Í lögnum er ekki fjallað um sérstakan húsnæðisstuðning með sama hætti. Héraðsdómur hafnaði í mars sl. kröfur Félagsbústaða um ógildingu á úrskúrði kærunefndarinnar. Málinu var ekki áfrýjað og velferðarsviði Reykjavíkurborgar kynnt niðurstaðan og að Félagsbústaðir muni taka við sérstökum húsnæðisstuðningi þar til velferðarsvið hefur gert ráðstafanir til að greiða stuðninginn beint til leigjenda. Mögulega kunna þær breytingar að hafa áhrif á skil á leigugreiðslum. Sérstakur húsnæðisstuðningur nemur um 10% af árlegum leigutekjum Félagsbústaða.

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 924 m.kr. en um 354 m.kr. standa eftir úppgerðar 30.06.2023. Nú þegar hafa 12 af 24 íbúðum verið afhentar, afhending seinni 12 íbúðanna verður á árinu 2024. Gert er ráð fyrir að samningsgreiðslur falli til á árunum 2023 og 2024.