



Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. september 2023

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 939 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2023. Eigið fé í lok tímabilsins nam 84.706 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 2023, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. september 2023 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2023.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. nóvember 2023

Í stjórn félagsins:

Haraldur Flosi Tryggvason Klein, formaður

Elly Þorsteinsdóttir

Kjartan Magnússon

Magnús Davíð Norðdahl

Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

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



	Skýr.	2023 1.1. - 30.09.	2022 1.1. - 30.09.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	4.417.213	3.899.621
Aðrar tekjur		352.076	324.993
		<u>4.769.288</u>	<u>4.224.614</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		513.891	457.299
Viðhald og framkvæmdir		1.505.339	1.046.108
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		554.937	487.499
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		326.539	296.842
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		108.990	89.066
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		28.376	37.859
		<u>3.038.071</u>	<u>2.414.673</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.731.217	1.809.942
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	3.818.854	20.022.944
Afskrift eigna til eigin nota	8 (	12.956)	(12.632)
Rekstrarhagnaður		5.537.115	21.820.254
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		12.154	17.429
Fjármagnsgjöld		(4.610.284)	(5.087.281)
Hrein fjármagnsgjöld	6	<u>(4.598.130)</u>	<u>(5.069.853)</u>
Heildarhagnaður tímabilsins		<u><u>938.985</u></u>	<u><u>16.750.401</u></u>

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

Efnahagsreikningur

30. september 2023



	Skýr.	30.09.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	154.841.431	148.712.525
Eignir til eigin nota	8	225.094	225.750
		<u>155.066.524</u>	<u>148.938.275</u>
Langtímakröfur		<u>50.474</u>	<u>47.358</u>
	Fastafjármunir	<u>155.116.998</u>	<u>148.985.633</u>
Viðskiptakröfur		299.794	156.504
Krafa á eiganda		0	27.705
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		330.349	88.781
Aðrar skammtímaskröfur		228.413	106.028
Handbært fé		21.174	5.627
	Veltufjármunir	<u>879.731</u>	<u>384.645</u>
	Eignir samtals	<u>155.996.729</u>	<u>149.370.278</u>
Eigið fé			
Hlutafé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		81.465.453	80.526.467
	Eigið fé	<u>84.705.719</u>	<u>83.766.734</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		9.920.487	8.795.542
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		87.696	88.061
Skuldir			
Langtímaskuldir	9	<u>57.025.164</u>	<u>54.546.679</u>
Skuld við lánastofnun		1.779.687	20.116
Skuldir vegna fasteignakaupa	10	274.788	238.154
Áfallnir vextir		182.575	124.573
Næsta árs afborganir langtímaskulda	9	1.481.039	1.376.971
Aðrar skammtímaskuldir		447.323	413.447
Skuld við eiganda	11	92.252	0
	Skammtímaskuldir	<u>4.257.663</u>	<u>2.173.261</u>
	Skuldir samtals	<u>61.282.827</u>	<u>56.719.940</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>155.996.729</u>	<u>149.370.278</u>
Veðsetningar	7		

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

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. september 2023



	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
Tímabilið 1. janúar til 30. september 2023			
Eigið fé 1. janúar 2023	3.240.267	80.526.467	83.766.734
Heildarhagnaður tímabilsins		938.985	938.985
Eigið fé 30. september 2023	<u>3.240.267</u>	<u>81.465.453</u>	<u>84.705.719</u>
Tímabilið 1. janúar til 30. september 2022			
Eigið fé 1. janúar 2022	3.240.267	64.070.330	67.310.597
Heildarhagnaður ársins		16.750.401	16.750.401
Eigið fé 30. september 2022	<u>3.240.267</u>	<u>80.820.731</u>	<u>84.060.998</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

1. janúar til 30. september 2023



	Skýr.	2023 1.1. - 30.09.	2022 1.1. - 30.09.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		938.985	16.750.401
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	8	12.956	12.632
Hrein fjármagnsgjöld	5	4.598.130	5.069.853
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(3.818.854)	(20.022.944)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		1.731.217	1.809.942
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....	(	265.676)	47.006
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		33.876	7.596
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda	(	231.800)	54.603
Innheimtar vaxtatekjur	5	9.038	13.874
Greidd vaxtagjöld	5	(925.571)	(790.408)
		(916.532)	(776.534)
Handbært fé frá rekstri		582.885	1.088.011
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(1.890.821)	(2.741.420)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	8	(14.150)	(13.880)
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga		(241.568)	303.141
Sala á eignum til eigin nota	8	1.850	5.882
Skuld við tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		119.957	(73.182)
Fjárfestingarhreyfingar		(2.024.733)	(2.519.460)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		705.686	1.161.472
Tekin ný langtímalán		0	0
Uppgreiðsla langtímalána .....	(	41.611)	(45.625)
Afborganir langtímalána .....	(	1.002.885)	(904.232)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		36.634	(113.195)
Skammtímalán, breyting		1.759.572	(149)
Fjármögnunarhreyfingar		1.457.395	98.271
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		15.547	(1.333.178)
Handbært fé í ársbyrjun		5.627	1.589.734
Handbært fé í lok tímabils		21.174	256.556
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		814.685	1.033.408

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 30.11.2023.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum 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 96,6%.



Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	30.09.2023	30.09.2022
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	9.038	13.874
Virðisaukning búseturéttar	3.116	3.555
Fjármunatekjur samtals	12.154	17.429
Vaxtagjöld langtímaskulda	(1.009.495)	(900.643)
Eignfærðir vextir	39.782	63.845
Vaxtagjöld lóðaleiguskulda	(1.077)	1.010
Tekjufærsla (gjaldfærsla) vegna stofnframlaga	0	0
Afskrift affalla (yfirverðs) og lántökukostnaðar skuldabréfa	(6.930)	(6.333)
Verðbætur	(3.632.564)	(4.245.160)
Fjármagnsgjöld samtals	(4.610.284)	(5.087.281)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.598.130)	(5.069.853)

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

7. Fjárfestingareignir

	30.09.2023	31.12.2022
Fjárfestingareignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð 1.1.	52.821.834	49.229.054
Leiðréttingar	0	146.810
Viðbót á árinu	2.318.693	3.568.674
Seldar eignir	(162.007)	(122.705)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	54.978.520	52.821.834
Matshækkun 1.1.	95.890.691	74.579.269
Leiðréttingar	0	(146.810)
Seldar eignir	(203.655)	(173.729)
Matsbreyting tímabilsins	4.175.875	21.631.962
Matshækkun 31.3.	99.862.911	95.890.691
Bókfært verð	154.841.431	148.712.525
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	1.575.573	2.748.367
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	703.367	730.021
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	39.782	74.125
Lóðarleigusamningar	(28)	16.162
	2.318.693	3.568.674

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

	30.09.2023	31.12.2022
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu	4.175.875	21.631.962
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	62.238	(51.040)
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(419.259)	(1.622.174)
	3.818.854	19.958.748



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 30.09.2023 hefur vísitalan hækkað um 2,9%. 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 24.591 m.kr. í lok tímabilsins 30.09.2023 (2022: 23.565 m.kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað fjögur tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 3.970 m.kr. sem einnig eru tryggð með veði í fasteignum félagsins. Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 33.343 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 151.681 m.kr. (2023: 134.040 m.kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 102.150 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	14.150	14.150
Selt á árinu	0	(6.440)	(6.440)
Kostnaðarverð 30.09.2023	216.100	67.384	283.484
Afskrifað 1.1	22.873	27.150	50.024
Afskrifað á árinu	5.616	7.340	12.956
Fært út vegna selt á árinu	0	(4.590)	(4.590)
Afskrifað 30.09.2023	28.489	29.901	58.390
Bókfært verð 31.12.2022	193.227	32.523	225.750
Bókfært verð 30.09.2023	187.611	37.483	225.094

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 94,4 m.kr. þann 30.09.2023. (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:	30.09.2023	31.12.2022
<i>Verðtryggð skuldabréf:</i>		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,30%	20.801.183	19.876.227
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.849.784	10.433.283
FEL 04 1, vextir 4,00%	395.106	409.321
FB100366, vextir 2,79%	2.373.690	2.249.062
FB100366u, vextir 2,85%	309.994	293.716
FB100366 SB, vextir 1,70%	22.493.543	21.351.707
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	758.763	792.119
	<u>57.982.064</u>	<u>55.405.435</u>
<i>Óverðtryggð skuldabréf:</i>		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2018 - 2040, breytilegir vextir nú 7,15%	<u>347.768</u>	<u>353.952</u>
Yfirverðsreikningur	176.371	164.264
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	58.506.203	55.923.650
Næsta árs afborganir	(1.481.039)	(1.376.971)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>57.025.164</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:	30.09.2023	31.12.2022
Tímabilið 01.10.2023 til 30.09.2024 / 1.1. til 31.12.2022	1.481.039	1.376.971
Tímabilið 01.10.2024 til 30.09.2025 / 1.1. til 31.12.2023	1.509.206	1.220.713
Tímabilið 01.10.2025 til 30.09.2026 / 1.1. til 31.12.2024	1.538.221	1.245.536
Tímabilið 01.10.2026 til 30.09.2027 / 1.1. til 31.12.2025	1.568.083	1.271.103
Tímabilið 01.10.2027 til 30.09.2028 / 1.1. til 31.12.2026	1.598.825	1.297.437
Síðar	50.634.458	46.080.150
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>58.329.832</u>	<u>52.491.910</u>

10. Skammtímaskuldir

Þann 30.09.2023 skuldar félagið skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 274,8 m.kr.

11. Tengdir aðilar

Skammtímaskuld við eiganda nam í lok tímabilsins 92,3 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 332 m.kr. standa eftir úppgerðar 30.09.2023. 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.