

Félagbústaðir hf.

Ársreikningur 2006

Félagbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmda- stjóra	3	Efnahagsreikningur	6
Áritun óháðs endurskoðenda	4	Sjóðstreymisyfirlit	7
Rekstrarreikningur	5	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 836 millj. kr. á árinu 2006. Eigið fé í árslok 2006 nam 11.997 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.175 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins í árslok 2006 nemur 2.175 millj. kr. en hlutaféð var aukið um 45 millj. kr. á árinu 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 2006 með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. mars 2007.

Stjórn:

Benedikt Bogason
Anna Kristinsdóttir
Þróstur Ólafsson

Framkvæmdastjóri:

Sigurður Kr. Friðriksson

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafi í Félagsbústaðum hf.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2006. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit 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 vissa fái um að 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 okkar, meðal annars 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 framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins 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 2006, efnahag þess 31. desember 2006 og breytingu á handbæru fé á árinu 2006, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 13. mars 2007.

KPMG hf.

Anna Þórðardóttir

Guðný Helga Guðmundsdóttir

Rekstrarreikningur ársins 2006

	Skýr.	2006	2005
Rekstrartekjur:			
Leigutekjur	3	1.069.152	841.705
Framlag Reykjavíkurborgar vegna leigutaka	4	505.571	454.079
Aðrar tekjur		1.359	20
		1.576.082	1.295.804
Rekstrargjöld:			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	11	513.896	479.875
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		139.573	114.968
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	12	105.313	96.178
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		40.510	42.451
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	17	23.858	23.203
		823.150	756.675
Rekstrarhagnaður		752.932	539.129
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		11.063	11.609
Vaxtagjöld og verðbætur		(1.211.415)	(772.473)
Gengismunur		(10.558)	3.981
		(1.210.910)	(756.883)
Tap fyrir matsbreytingar		(457.978)	(217.754)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	14	1.276.115	4.760.137
Söluhagnaður fjárfestingaeigna		18.020	71.021
		836.157	4.613.404
Hagnaður ársins	18	836.157	4.613.404

Efnahagsreikningur 31. desember 2006

	Skýr.	2006	2005
Eignir:			
Fjárfestingaeignir	5	26.287.850	22.328.575
Eignir til eigin nota	6	120.195	85.932
	14-16	26.408.045	22.414.507
Langtímakröfur	7	24.657	23.055
Skuldabréfaeign	8	13.514	0
		38.171	23.055
		Fastafjármunir	22.437.562
		26.446.216	22.437.562
Viðskiptakröfur	9,17	26.720	27.477
Borgarsjóður		0	54.437
Aðrar skammtímakröfur		61.365	32.071
Tryggingarfé vegna húsaleigu		54.964	57.869
Handbært fé	10	2.414	24.936
		Veltufjármunir	196.790
		145.463	196.790
		Eignir samtals	22.634.352
		26.591.679	22.634.352
 Eigið fé:			
Hlutfé		2.175.000	2.130.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		10.534.648	9.422.783
Ójafnað eigið fé		(712.720)	(437.012)
	Eigið fé 18	11.996.928	11.115.771
 Skuldir:			
Langtímaskuldir	19	12.499.773	10.992.961
Skuld við lánastofnun	21	487.295	59.509
Borgarsjóður	21	941.797	0
Skuldir vegna fasteignakaupa	21	220.590	38.066
Áfallnir vextir		98.007	87.982
Næsta árs afborganir langtímaskulda	20	228.338	207.450
Aðrar skammtímaskuldir		118.951	132.613
		Skammtímaskuldir	525.620
		2.094.978	525.620
		Skuldir samtals	11.518.581
		14.594.751	11.518.581
		Eigið fé og skuldir samtals	22.634.352
		26.591.679	22.634.352
 Veðsetningar	15		

Yfirlit um sjóðstreymi árið 2006

	Skýr.	2006	2005
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	18	836.157	4.613.404
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		4.836	5.005
Verðbætur og gengismunur langtímalána og eigna		770.475	427.675
Matsbreyting fjárfestingaeigna	14	(1.276.115)	(4.760.137)
Söluhagnaður eigna		(18.020)	(71.021)
Veltufé frá rekstri		317.333	214.926
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(27.036)	559
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun		(3.637)	17.765
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(30.673)	18.324
Handbært fé frá rekstri		286.660	233.250
Fjárfestingarhreyfingar:			
Keyptar fjárfestingaeignir	14	(3.029.639)	(1.377.122)
Keyptar eignir til eigin nota	14	(39.099)	(1.807)
Söluverð seldra eigna		364.500	343.700
Lánveiting, skuldabréfaeign		(15.010)	0
Skammtímakröfur, breyting		2.906	(2.719)
Fjárfestingarhreyfingar		(2.716.342)	(1.037.948)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutfé		45.000	72.000
Tekin ný langtímalán		1.220.058	944.879
Afborganir langtímalána		(190.067)	(176.398)
Uppgreiðsla vegna annarra lána		(240.000)	0
Uppgreiðsla vegna seldra fasteigna		(34.375)	(61.633)
Borgarsjóður, breyting		996.234	6.267
Skammtímalán, breyting		610.310	22.789
Fjármögnunarhreyfingar		2.407.160	807.904
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(22.522)	3.206
Handbært fé í ársbyrjun		24.936	21.730
Handbært fé í árslok	10	2.414	24.936

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskila

1. 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.

Erlendir gjaldmiðlar

2. Skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2006.

Innlausn tekna

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

Framlag Reykjavíkurborgar

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

Fjárfestingaeignir

5. 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 er stuðst við fasteignamat sem gefið er út 31. desember ár hvert. Samkvæmt upplýsingum frá Fasteingamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í desembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikning. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Eignir til eigin nota

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

Langtímakröfur

7. Á eignaliðinn langtímakröfur er færð krafa á Búmenn svf. 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 svf. Við sölu á búseturétti fá Félagsbústaðir hf. endurgreitt upphaflegt framlag.

Skýringar, frh.:

Skuldabréfaeign

8. Skuldabréfaeign er vegna lánveitinga við sölu íbúða að Fannafelli 2-4 en kaupendum var gefin kostur á að greiða 10% af kaupverði íbúðar með skuldabréfi. Skuldabréfin eru til 10 ára og bera 5,95% vexti.

Viðskiptakröfur

9. 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.

Handbært fé

10. Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

Rekstrargjöld

11. Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2006	2005
Viðhald	396.136	372.104
Rafmagn, hiti og ræsting	41.924	37.566
Húsfélagsgjöld	71.250	65.016
Greiddur Búseturéttur	4.586	5.189
Rekstrarkostnaður samtals	<u>513.896</u>	<u>479.875</u>

12. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	84.943	79.485
Launatengd gjöld	22.944	19.807
Hlutdeild Félagsþjónustunnar í launum	(3.115)	(3.562)
Reiknað áunnið orlof, breyting	541	448
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>105.313</u>	<u>96.178</u>

13. Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf	23	22
Stöðugildi í lok ársins	23	23

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 10,6 millj. kr. á árinu.

Skýringar, frh.:

Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota

14. Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Eignir til eigin nota	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.2005	11.688.698	89.130	11.777.828
Viðbót á árinu 2005	1.377.122	1.807	1.378.929
Fært út vegna sölu á árinu 2005	(160.028)	0	(160.028)
Afskrifað á árinu	0	(5.005)	(5.005)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2005	12.905.792	85.932	12.991.724
Viðbót á árinu 2006	3.029.639	39.099	3.068.738
Fært út vegna sölu á árinu 2006	(182.229)	0	(182.229)
Afskrifað á árinu	0	(4.836)	(4.836)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2006	15.753.202	120.195	15.873.397
Matshækkun 1.1.2005	4.765.298	0	4.765.298
Matsbreyting færð út vegna sölu	(102.652)	0	(102.652)
Breyting ársins 2005	4.760.137	0	4.760.137
Matshækkun 31.12.2005	9.422.783	0	9.422.783
Matsbreyting færð út vegna sölu	(164.250)	0	(164.250)
Breyting ársins 2006	1.276.115	0	1.276.115
Matshækkun 31.12.2006	10.534.648	0	10.534.648
Bókfært verð 31.12.2005	22.328.575	85.932	22.414.507
Bókfært verð 31.12.2006	26.287.850	120.195	26.408.045

Veðsetningar og ábyrgðir

15. Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 9.994 millj. kr. í árslok 2006.

Fasteignamat og vátryggingaverð

16. Fasteignamat fasteigna í árslok nam 26.199 millj. kr. en lóðamat nam 88 millj.kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 20.975 millj. kr.

Viðskiptakröfur

17. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 64 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2006	2005
Niðurfærsla í ársbyrjun	52.000	48.000
Tapaðar kröfur á árinu	(12.158)	(19.203)
Framlag í afskriftareikning á árinu	23.858	23.203
Niðurfærsla í árslok	63.700	52.000

Skýringar, frh.:

Eigið fé

18. Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2005	2.085.000	4.765.298 (	392.931)	6.457.367
Útgefið hlutfé	45.000			45.000
Hagnaður ársins		4.760.137 (	146.733)	4.613.404
Fært út vegna sölu		(102.652)	102.652	0
Eigið fé 31.12.2005	2.130.000	9.422.783 (	437.012)	11.115.771
Útgefið hlutfé	45.000			45.000
Hagnaður ársins		1.276.115 (	439.958)	836.157
Fært út vegna sölu		(164.250)	164.250	0
Eigið fé 31.12.2006	2.175.000	10.534.648 (	712.720)	11.996.928

Langtímaskuldir

19. Yfirlit um langtímaskuldir:

Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2006 - 2027, vextir 5,0%	2.224.228
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2006 - 2029, vextir 4,0%	479.058
Íbúðalánaþjófur, vextir 2,7%	9.972.165
	<u>12.675.451</u>

Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:

Skuldir í USD, vextir 6,8%	10.773
Skuldir í EUR, vextir 4,4%	29.645
Skuldir í GBP, vextir 6,0%	8.402
Skuldir í JPY, vextir 1,6%	3.840
	<u>52.660</u>

Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	12.728.111
Næsta árs afborganir	(228.338)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>12.499.773</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2006.

Skýringar, frh.:

20. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2006	228.338
Árið 2007	241.829
Árið 2008	225.483
Árið 2009	249.306
Árið 2010	253.307
Síðar	<u>11.529.848</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>12.728.111</u>

Skammtímaskuldir

21. Í árslok 2006 eru ógreiddar 221 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Jafnframt skuldar félagið lánastofnunum og Borgarsjóði samtals 1.429 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2007 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.