

Félagsbústaðir hf.
Ársreikningur 2011
IFRS

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstig 1
101 Reykjavík

kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

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.

Ársreikningaskrá ríkisskattstjóra ákvarðaði 29. maí 2012 að félaginu væri skylt að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) við gerð og framsetningu ársreikninga sinna í samræmi við ákvæði 90. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið staðfesti ákvörðun ársreikningaskrár 21. júlí 2013 en félagið hafði kært ákvörðun ársreikningaskrár til ráðuneytisins. Félagið hefur því endurgert ársreikning sinn vegna ársins 2011 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Breytingin hefur ekki áhrif á fjárhæðir í rekstrar- og efnahagsreikningi en skýringar með ársreikningum eru mun ýtarlegri.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu 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 ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar 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

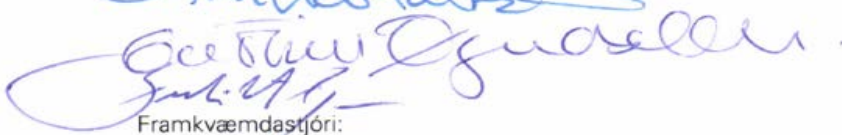
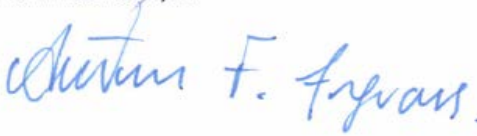
Félagið hefur endurgert ársreikning sinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða (IFRS) en fyrri ársreikningur félagsins, sem var staðfestur af stjórn félagsins 22. mars 2012, var gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Við endurgerð ársreikningsins voru ekki metin áhrif atburða eftir 22. mars 2012 á ársreikninginn.

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 breytingu 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 endurgerðan ársreikning félagsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. janúar 2014.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaða hf.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Félagið hefur endurgert ársreikning sinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða (IFRS) en fyrri ársreikningur félagsins, sem var staðfestur af stjórn félagsins 22. mars 2012, var gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. 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 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 fáiast 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.

Endurskoðun okkar vegna ársreikningsins lauk 22. mars 2012. Vegna endurgerðar ársreikningsins höfum við lagt mat á hvort framsetning hans sé í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu en við höfum að öðru leyti ekki bætt við fyrri endurskoðun okkar. Við höfum því ekki metið áhrif atburða eftir 22. mars 2012 á ársreikninginn.

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 alþjóðlega reikningsskilastaða eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

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, 30. janúar 2014.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	2.539.208	2.396.369
Aðrar tekjur		7.220	2.371
		<u>2.546.428</u>	<u>2.398.740</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	6	809.950	749.898
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		255.888	234.171
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	7	150.826	147.680
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		56.272	48.738
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	12	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	8	(2.190.564)	(1.443.865)
Höfuðstólslækkun gengistryggðra lána		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 fjárfestingaegna	9	3.933.964	(1.818.272)
Sölutap fjárfestingaegna		(3.250)	(10.050)
Heildarhagnaður (-tap) ársins		<u>2.926.074</u>	<u>(1.870.938)</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 18 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
Eignir			
Fjárfestingaeignir	9	36.256.805	30.832.142
Eignir til eigin nota	10	143.707	150.222
		<u>36.400.512</u>	<u>30.982.364</u>
Langtímakröfur	11	40.610	38.593
		<u>40.610</u>	<u>38.593</u>
Fastafjármunir		<u>36.441.122</u>	<u>31.020.957</u>
Viðskiptakröfur	12	67.858	56.060
Aðrar skammtímakröfur		73.640	64.759
Tryggingarfé vegna húsaleigu		44.831	45.214
Handbært fé	13	6.986	9.923
Veltufjármunir		<u>193.315</u>	<u>175.956</u>
Eignir samtals		<u>36.634.437</u>	<u>31.196.913</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	14	<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	16	109.027	112.398
Borgarsjóður	18	17.485	19.080
Áfallnir vextir		193.941	162.437
Næsta árs afborganir langtímaskulda	15	433.100	384.597
Aðrar skammtímaskuldir	16	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>36.634.437</u>	<u>31.196.913</u>
Veðsetningar	9		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 18 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Eiginfjárfirilit árið 2011

	Skýr.	Hlutfé	Matshækkun fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
Árið 2010					
Eigið fé 1. janúar 2010		2.310.000	11.040.650 (	5.798.932)	7.551.718
Heildartap ársins			(1.818.272) (	52.666) (	1.870.938)
Fært út vegna sölu			(149.193)	149.193	0
Útgefið hlutfé		45.000			45.000
Eigið fé 31. desember 2010	14	<u>2.355.000</u>	<u>9.073.185</u>	<u>(5.702.405)</u>	<u>5.725.780</u>
Árið 2011					
Eigið fé 1. janúar 2011		2.355.000	9.073.185 (	5.702.405)	5.725.780
Heildarhagnaður ársins			3.933.964 (	1.007.890)	2.926.074
Fært út vegna sölu			(131.455)	131.455	0
Útgefið hlutfé		45.000			45.000
Eigið fé 31. desember 2011	14	<u>2.400.000</u>	<u>12.875.694</u>	<u>(6.578.840)</u>	<u>8.696.854</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 18 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður (tap) samkvæmt rekstrarreikningi		2.926.074 (	1.870.938)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	10	8.669	8.338
Hrein fjármagnsgjöld		2.182.617	1.342.851
Höfuðstólslækkun gengistryggðra lána		0 (	167.867)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	9 (	3.933.964)	1.818.272
Sölutap fjárfestingaeigna		3.250	10.050
Aðrir liðir		(2.842)	(982)
		<u>1.183.804</u>	<u>1.139.724</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímafröfur, (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>
Innheimtar vaxtatekjur		7.947	5.823
Greidd vaxtagjöld	(	899.454)	(843.451)
	(	891.507)	(837.628)
Handbært fé frá rekstri		<u>333.930</u>	<u>300.348</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Keyptar fjárfestingaeignir	9 (	1.698.949)	(704.434)
Keyptar eignir til eigin nota	10 (	3.104)	(3.730)
Söluverð seldra fjárfestingaeigna		205.000	216.650
Söluverð eigna til eigin nota		1.775	0
Seldur búseturéttur		0	3.650
Langtímafröfur, breyting	(	2.017)	(982)
Skammtímafröfur, breyting		383	2.798
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.496.912)</u>	<u>(486.048)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	14	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 á blaðsíðum 9 - 18 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hallveigastíg 1, 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 reikningsskilastöðum sé fylgt

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins sem er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðum og hefur IFRS 1, Innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, verið beitt við gerð hans. Innleiðingin hefur engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í ársreikningi félagsins sem gerður var samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Upphafsefnahagsreikningur samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlunum er 1. janúar 2010 og þar sem engar breytingar eru á honum þá er hann ekki birtur.

Stjórn félagsins staðfesti endurgerðan ársreikning félagsins 30. janúar 2014.

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 skýringum 3a og 10.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna eftirfarandi skýringu:

Skýring 10 - mat fjárfestingaeigna

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningum félagsins.

a. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

a. Fjárfestingaeignir, frh.

Í upphafi eru fjárfestingreignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingaeign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingaeigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar, er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á því sem fyrir er í fasteigninni, eignfærður á fjárfestingaeignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til söluhagnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum söluhagnaður (-tap) af fjárfestingaeignum.

Eftir að kaup fjárfestingaeigna hafa verið bókfærð, þá styðst félagið við fasteignamat Fasteignamats ríkisins við mat eigna. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 10.

Ef fjárfestingaeign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilunum.

b. Eignir til eigin nota

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

Hagnaður og tap af sölu eigna til eigin nota er mismunur á söluandvirði þeirra og bókfærðu verði.

Afskriftir eru reiknaðar af afskrifanlegri fjárhæð, sem er kostnaðarverð eða endurmetið kostnaðarverð að frádregnu niðurlagsverði. Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign	50 ár
Áhöld og tæki	5 - 7 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi og breytt ef við á.

c. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, tryggingarfé húsaleigu, búseturétti, viðskipta- og öðrum skammtímakröfum.

Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru þessar fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. *Fjármálagerningar, frh.:*

(i) *Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar, frh.:*

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar félagið hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir félagsins eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

(ii) *Hlutfé*

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé.

Kaup á eigin hlutum

Þegar félagið kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.

d. *Virðisrýrnun*

Á hverjum uppgjörstæði er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vanræksla skuldunautar, skuldbreyting á kröfum félagsins á skilmálum sem félagið undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, vísbendingar um yfirvofandi gjaldþrot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefenda félagsins og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila.

Félagið metur hættu á virðisrýrnun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta á virðisrýrnun allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær kröfur sem ekki hafa orðið fyrir virðisrýrnun eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisrýrnun hafi orðið. Öll virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning og niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Vextir á virðisrýrðum eignum eru áfram færðir í reikninginn. Ef atburður sem átt hefur stað eftir að virðisrýrnun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýrnun lækki, þá er lækkunin á virðisrýrnun færð í rekstrarreikning.

e. *Tekjur*

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

f. *Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna*

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

g. *Matsbreyting fjárfestingaeigna*

Breytingar á gangvirði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi.

h. *Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeigna*

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum innleystur hagnaður / tap af fjárfestingaeignum.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtatekjum og vaxtagjöldum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðaða við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántöku og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld af fjáreignum og fjárskuldum eru færð í rekstrarreikning á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Útreikningur virkra vaxta miðast við að dreifa fjármunatekjum og fjármagnsgjöldum af fjáreignum og fjárskuldum á líftíma eignanna og skuldanna.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

j. Starfspáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit. Félagið skilgreinir reksturinn sinn sem einn starfspátt.

k. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2011 og eiga við um starfsemi hennar. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2011, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

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 fjárfestingaeigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutíminn flestra samninga ekki tímabundinn en hægt er að sagja þeim upp með 3 til 12 mánaðar fyrirvara.

6. Rekstrargjöld

Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2011	2010
Viðhald	596.319	564.836
Rafmagn, hiti og ræsting	73.864	55.138
Húsfélagsgjöld	114.702	105.300
Greidd leiga vegna Búsetuíbúða og framkvæmdagjöld	25.065	24.623
Rekstrarkostnaður samtals	809.950	749.898

Skýringar, frh.:

7. 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	150.826	147.680

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.

8. Vaxtagjöld og verðbætur

Vaxtagjöld og verðbætur greinast þannig:

Vaxtagjöld	930.549	835.378
Verðbætur	1.260.015	608.487
Vaxtagjöld og verðbætur samtals	2.190.564	1.443.865

9. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir greinast þannig:

Kostnaðarverð 1.1.	21.758.957	21.132.030
Viðbót á árinu	1.698.949	704.434
Fært út vegna sölu á árinu	(76.795)	(77.507)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	23.381.111	21.758.957
Matshækkun 1.1.	9.073.185	11.040.650
Matsbreyting færð út vegna sölu	(131.455)	(149.193)
Matsbreyting ársins	3.933.964	(1.818.272)
Matshækkun 31.12.2011	12.875.694	9.073.185
Bókfært verð 31.12.	36.256.805	30.832.142

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.

Mat fjárfestingaeygna

Við matið á fjárfestingaeygnum félagsins er stuðst við fasteignamat Fasteignamats 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 fjárfestingaeygnum 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 fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingaeignir, frh.:

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 vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna sem er í gildi í árslok 2011 nam 33.592 millj. kr. en þar af nam lóðamat 103 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 35.261 millj. kr.

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.	176.023	41.859	217.882
Viðbót á árinu	0	3.105	3.105
Fært út vegna sölu á árinu	0	(1.998)	(1.998)
Kostnaðarverð 31.12.	176.023	42.966	218.989
Afskrifað 1.1.	30.194	37.466	67.660
Afskrifað á árinu	5.699	2.971	8.670
Fært út vegna sölu á árinu	0	(1.048)	(1.048)
Afskrifað 31.12.	35.893	39.389	75.282
Bókfært verð 1.1.2010	151.527	3.303	154.830
Bókfært verð 31.12.2010	145.829	4.393	150.222
Bókfært verð 31.12.2011	140.130	3.577	143.707

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna sem er í gildi í árslok 2011 nam 150 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 235 millj. kr.

11. 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.

12. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður um 169 millj. kr. í árslok (2010: 136 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

13. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

14. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 2.400 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Skýringar, frh.:

14. Eigið fé, frh.:

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árin 2010 og 2011. 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.

15. 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>

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 höfuðstól lánanna. Undanfarið hafa gengið dómar í Hæstarétti um ólögmæti gengistryggingar lána. Ekki liggur fyrir hver endanleg áhrif þessara dóma verða á lánauppgjör félagsins.

16. Skammtímaskuldir

Í árslok 2011 skuldar félagið lánastofnunum samtals 109 millj. kr. vegna framkvæmdakostnaðar. Á árinu 2012 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir. Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	77.040	56.396
Aðrar skammtímaskuldir	163.057	152.893
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>240.097</u>	<u>209.289</u>

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu þess. Einnig eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem það býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

Lánsáhætta

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Lánsáhætta er lágmarkuð með því að leigendur greiði leigu fyrirfram.

Félagið hefur á undanförunum árum lagt áherslu á innheimtu leigutekna með töluverðum árangri en innheimtuhlutfall undanfarin 5 ár hefur að meðaltali verið um 97,5%. Félagið hefur undanfarin 15 ár verið í samstarfi við Mótus, áður Intrum, varðandi innheimtu leiguskulda þar sem reglulega er farið yfir innheimtuárangur og reynt að greina stöðu innheimtu á leigukröfum félagsins í samhengi við það sem almennt gerist hjá sambærilegum aðilum, auk þess sem innheimtustjóri fylgist með innheimtuárangri í hverjum mánuði. Þá er í gangi samstarf við velferðarsvið Reykjavíkurborgar, sem úthlutar íbúðum félagsins, varðandi uppgjör á vanskilum leigjenda félagsins sem eiga í erfiðleikum með að standa í skilum sökum fjárhags- og félagslegrar stöðu.

Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	Bókfært verð 2011	2010
Langtímakröfur	12	40.610	38.593
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	13	141.498	120.819
Tryggingarfé vegna húsaleigu	14	44.831	45.214
Handbært fé	14	6.986	9.923
Heildar lánsáhætta		233.925	214.549

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2011	Niðurfærsla 2011	Nafnverð kröfu 2010	Niðurfærsla 2010
Ógjaldfallið	0	0	0	0
Gjaldfallið innan síðasta árs	153.448	(76.724)	81.410	(26.865)
Gjaldfallið 1 - 2 ár	59.380	(59.380)	51.604	(51.604)
Gjaldfallið 3 ár og eldra	32.493	(32.493)	57.729	(23.145)
	245.321	(168.597)	190.743	(101.614)

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið félagsins er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor félagsins. Félagið hefur undanfarin ár lagt áherslu á að jafna mánaðarlegar greiðslur skuldbindinga félagsins þ.m.t. afborganir af lánum í takt við innheimtu tekna og vinna hlaupandi greiðsluáætlun til 12 mánaða í þeim tilgangi að sjá fyrir og stýra greiðslufæði félagsins og lágmarka þannig lausafjánhættu félagsins.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir félagið á að hafa lánasafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleika í endurfjármögnun. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland. Í árslok voru 87,9% (2011: 86,9%) af vaxtaberandi skuldum félagsins skuldir við lánastofnanir og 12,1% (2011: 13,1%) skráð skuldabréf.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir félagsins er bæði með breytilegum og föstum vöxtum.

Fjármálagerningar með breytilega vexti

	Bókfært verð 2011	2010
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	961	963
	961	963

Breyting á vöxtum um 100 punkta hefði breytt afkomu um 9,6 millj. kr. (2010: 9,6 millj. kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með verðtryggða fasta vexti.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 26.525 millj. kr. (2010: 24.116 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði hækkað (lækkað) afkoma félagsins um 265 millj. kr. (2010: 241 millj. kr.). Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldis óbreyttar.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjánhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess, jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargáfu starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Eiginfjárstýring

Stefna félagsins er að eiginfjárstaða þess verði það sterk að stjórnendur hafi svigrúm til athafna komi til áfalla í ytra umhverfi s.s. lækkaði húsnæðisverð eða veruleg vanskila leigugreiðsla.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

18. 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. 8.

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.

19. Önnur mál

Félagið er þáttakandi, ásamt Félagi eldri borgara í Reykjavík, í byggingu þjónustuíbúða við Hólaberg 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.