

Félagsbústaðir hf.  
Ársreikningur 2008

Félagsbústaðir hf.  
Hallveigarstíg 1  
101 Reykjavík

Kt. 510497-2799

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	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 nam tap félagsins 3.688 millj. kr. á árinu 2008. Eigið fé í árslok 2008 nam 10.661 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.265 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins í árslok 2008 nemur 2.265 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.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

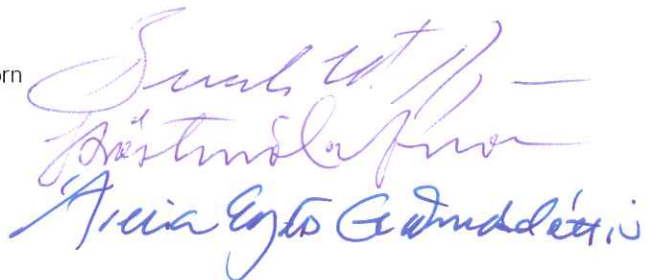
Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í ársreikningum félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2008, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2008 og breytingar á handbæru fé á árinu 2008. 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 ársreikning félagsins fyrir árið 2008 með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. febrúar 2009.

Stjórn



Handwritten signature in blue ink, likely belonging to a member of the Board.

Framkvæmdastjóri



Handwritten signature in blue ink, likely belonging to the CEO.

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafi í Félagsbústöðum hf.

## Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2008. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, sem er 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 víska fáist 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 endurskoðandands, 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 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 2008, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2008 og breytingu á handbæru fé á árinu 2008, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík 23. febrúar 2009.

**KPMG hf.**

## Rekstrarreikningur ársins 2008

	Skýr.	2008	2007
<b>Rekstrartekjur:</b>			
Leigutekjur .....	3	1.962.023	1.721.040
Aðrar tekjur .....		39.097	200
		2.001.120	1.721.240
<b>Rekstrargjöld:</b>			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	9	763.998	610.530
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld .....		187.525	159.997
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld .....	10	147.329	133.888
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		48.095	41.273
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna .....	15	29.811	11.861
		1.176.758	957.549
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		824.362	763.691
<b>Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur:</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		12.728	16.580
Vaxtagjöld og verðbætur .....		( 3.470.443)	( 1.348.995)
Gengismunur .....		( 536.624)	1.578
		( 3.994.339)	( 1.330.837)
<b>Tap fyrir matsbreytingar</b> .....		( 3.169.977)	( 567.146)
Matsbreyting fjárfestingaæigna .....	12	( 526.984)	2.796.235
Söluhagnaður fjárfestingaæigna .....		9.427	32.185
		( 517.557)	2.828.420
<b>(Tap) hagnaður ársins</b> .....	16	( 3.687.534)	2.261.274



## Efnahagsreikningur 31. desember 2008

	Skýr.	2008	2007
<b>Eignir:</b>			
Fjárfestingaeignir .....	4	33.090.500	31.404.210
Eignir til eigin nota .....	5	158.867	123.618
	12,14	33.249.367	31.527.828
 Langtímakröfur .....	 6	 37.983	 26.102
		37.983	26.102
Fastafjármunir		33.287.350	31.553.930
 Viðskiptakröfur .....	 7,15	 34.590	 26.723
Borgarsjóður .....		0	2.854
Aðrar skammtímakröfur .....		44.247	52.573
Tryggingarfé vegna húsaleigu .....		61.696	55.006
Handbært fé .....	8	1.830	5.486
Veltufjármunir		142.362	142.642
<b>Eignir samtals</b>		33.429.712	31.696.572
 <b>Eigið fé:</b>			
Hlutfé .....		2.265.000	2.220.000
Matshækkun fjárfestingaeigna .....		12.719.312	13.268.249
Ójafnað eigið fé .....		( 4.323.644)	( 1.185.047)
Eigið fé	16	10.660.668	14.303.202
 <b>Skuldir:</b>			
Langtímaskuldir .....	17	21.839.701	16.153.375
Skuld við lánastofnun .....	19	144.544	605.177
Borgarsjóður .....		9.912	0
Skuldir vegna fasteignakaupa .....	19	93.786	68.122
Áfallnir vextir .....		154.667	135.576
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	18	315.111	291.322
Aðrar skammtímaskuldir .....		211.324	139.798
Skammtímaskuldir		929.344	1.239.995
Skuldir samtals		22.769.045	17.393.370
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		33.429.712	31.696.572
 <b>Veðsetningar</b> .....	 13		

## Sjóðstreymisyfirlit árið 2008

	Skýr.	2008	2007
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
(Tap) hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi .....	16 (	3.687.534)	2.261.274
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota .....		7.350	4.970
Verðbætur og gengismunur langtímalána og eigna .....		3.350.389	813.664
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	12	526.984 (	2.796.235)
Söluhagnaður eigna .....	(	9.427)	( 32.185)
Veltufé frá rekstri		187.762	251.488
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun .....		459	8.789
Skammtímaskuldir, hækkun .....		90.617	58.417
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		91.076	67.206
Handbært fé frá rekstri		278.838	318.694
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Keyptar fjárfestingaeignir .....	12 (	2.252.324)	( 2.486.040)
Keyptar eignir til eigin nota .....	12 (	42.678)	( 8.393)
Söluverð seldra eigna .....		48.541	198.100
Langtímakröfur, breyting .....	(	6.540)	0
Lánveiting, skuldabréfaeign .....		0	13.514
Skammtímakröfur, breyting .....	(	6.690)	( 42)
Fjárfestingarhreyfingar		( 2.259.691)	( 2.282.861)
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Innborgað hlutfé .....	16	45.000	45.000
Tekin ný langtímalán .....		2.641.258	2.965.623
Afborganir langtímalána .....	(	280.922)	( 255.200)
Uppgreiðsla lána .....	(	5.936)	( 61.288)
Borgarsjóður, breyting .....		12.766	( 944.651)
Skammtímalán, breyting .....	(	434.970)	217.755
Fjármögnunarhreyfingar		1.977.197	1.967.239
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>	(	3.656)	3.072
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		5.486	2.414
<b>Handbært fé í árslok .....</b>	8	1.830	5.486

# 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 2008.

### Innlausn tekna

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

### Fjárfestingaeignir

4. 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

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

### Langtímakröfur

6. 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.

### Viðskiptakröfur

7. 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

8. Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

## Rekstrargjöld

9. Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2008	2007
Viðhald .....	607.504	483.816
Rafmagn, hiti og ræsting .....	56.687	42.685
Húsfélagsgjöld .....	93.551	79.553
Greiddur Búseturéttur .....	6.256	4.476
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>763.998</u>	<u>610.530</u>



## Skýringar, frh.:

### 10. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2008	2007
Laun .....	116.527	106.062
Launatengd gjöld .....	29.872	24.721
Reiknað áunnið orlof, breyting .....	931	3.105
Laun og launatengd gjöld samtals .....	147.329	133.888

### 11. Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf .....	26	26
Stöðugildi í lok ársins .....	26	26

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 13 millj. kr. á árinu.

### Fjárfestinga eignir og eignir til eigin nota

#### 12. Fjárfestinga eignir og eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Eignir til eigin nota	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.2007 .....	15.753.202	120.195	15.873.397
Viðbót á árinu 2007 .....	2.486.040	8.393	2.494.433
Fært út vegna sölu á árinu 2007 .....	( 103.281)		( 103.281)
Afskrifað á árinu .....		( 4.970)	( 4.970)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2007 .....	18.135.961	123.618	18.259.579
Viðbót á árinu 2008 .....	2.252.324	42.678	2.295.002
Fært út vegna sölu á árinu 2008 .....	( 17.097)	( 79)	( 17.175)
Afskrifað á árinu .....	0	( 7.350)	( 7.350)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2008 .....	20.371.188	158.867	20.530.055
Matshækkun 1.1.2007 .....	10.534.648	0	10.534.648
Matsbreyting færð út vegna sölu .....	( 62.634)	0	( 62.634)
Breyting ársins 2007 .....	2.796.235	0	2.796.235
Matshækkun 31.12.2007 .....	13.268.249	0	13.268.249
Matsbreyting færð út vegna sölu .....	( 21.953)	0	( 21.953)
Breyting ársins 2008 .....	( 526.984)	0	( 526.984)
Matshækkun 31.12.2008 .....	12.719.312	0	12.719.312
Bókfært verð 31.12.2007 .....	31.404.210	123.618	31.527.828
Bókfært verð 31.12.2008 .....	33.090.500	158.867	33.249.367

#### Veðsetningar og ábyrgðir

13. Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 17.952 millj. kr. í árslok 2008.

#### Fasteignamat og vátryggingaverð

14. Fasteignamat fasteigna í árslok nam 32.933 millj. kr. en lóðamat nam 96 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 33.536 millj. kr.

## Skýringar, frh.:

### Viðskiptakröfur

15. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 84 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2008	2007
Niðurfærsla í ársbyrjun .....	71.300	63.700
Tapaðar kröfur á árinu .....	( 17.111)	( 4.261)
Framlag í afskriftareikning á árinu .....	29.811	11.861
Niðurfærsla í árslok .....	<u>84.000</u>	<u>71.300</u>

### Eigið fé

16. Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2007 .....	2.175.000	10.534.648	( 712.720)	11.996.928
Útgefið hlutfé .....	45.000			45.000
Hagnaður ársins .....		2.796.235	( 534.961)	2.261.274
Fært út vegna sölu .....		( 62.634)	62.634	0
Eigið fé 31.12.2007 .....	<u>2.220.000</u>	<u>13.268.249</u>	<u>( 1.185.047)</u>	<u>14.303.202</u>
Útgefið hlutfé .....	45.000			45.000
Tap ársins .....		( 526.984)	( 3.160.550)	( 3.687.534)
Fært út vegna sölu .....		( 21.953)	21.953	0
Eigið fé 31.12.2008 .....	<u>2.265.000</u>	<u>12.719.312</u>	<u>( 4.323.644)</u>	<u>10.660.668</u>

### Langtímaskuldir

17. Yfirlit um langtímaskuldir:

	2008	2007
Verðtrygð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2008 - 2027, vextir 5,0% .....	2.583.001	2.289.080
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2008 - 2029, vextir 4,0% .....	565.858	493.385
Íbúðalánasjóður, vextir 3,05% .....	17.931.005	13.366.670
	<u>21.079.864</u>	<u>16.149.135</u>
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:		
Skuldir í USD, vextir 3,1% .....	208.181	58.783
Skuldir í EUR, vextir 5,1% .....	411.867	126.667
Skuldir í GBP, vextir 7,57% .....	8.065	6.560
Skuldir í JPY, vextir 2,3% .....	242.591	52.852
Skuldir í CHF, vextir 4,9% .....	204.244	50.699
	<u>1.074.947</u>	<u>295.561</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	22.154.812	16.444.696
Næsta árs afborganir .....	( 315.111)	( 291.322)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals .....	<u>21.839.701</u>	<u>16.153.374</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2008.

## Skýringar, frh.:

---

18. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Árið 2008 .....	0	291.321
Árið 2009 .....	315.111	295.104
Árið 2010 .....	1.326.249	551.409
Árið 2011 .....	324.425	303.223
Árið 2012 .....	329.420	306.301
Árið 2013 .....	334.654	313.959
Síðar .....	19.524.952	14.383.379
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	<u>22.154.812</u>	<u>16.444.696</u>

### **Skammtímaskuldir**

19. Í árslok 2008 eru ógreiddar 94 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Jafnframt skuldar félagið lánastofnunum samtals 145 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2009 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.