

Félagsbústaðir hf.
Ársreikningur 2009

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 3.154 millj. kr. á árinu 2009. Eigið fé í árslok 2009 nam 7.552 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.310 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins í árslok 2009 nemur 2.310 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 2009, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2009 og breytingar á handbæru fé á árinu 2009. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt 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 2009 með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. febrúar 2010.

Stjórn

Bráttunilafron
Framkvæmdastjóri



Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafi í Félagsbústaðum hf.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2009. 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 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 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 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 2009, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík 24. febrúar 2010.

KPMG hf.



Rekstrarreikningur ársins 2009

	Skýr.	2009	2008
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	3	2.242.119	1.962.023
Aðrar tekjur	9	210.748	39.097
		<u>2.452.867</u>	<u>2.001.120</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	10	844.442	763.998
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		238.453	187.525
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	11	149.927	147.329
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		49.847	48.095
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	13	51.937	29.811
		<u>1.334.606</u>	<u>1.176.758</u>
Rekstrarhagnaður		1.118.261	824.362
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		11.652	12.728
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	2.597.988)	(3.470.443)
Gengismunur .....	(	50.762)	(536.624)
	(	<u>2.637.098)</u>	<u>(3.994.339)</u>
Tap fyrir matsbreytingar .....	(	1.518.837)	(3.169.977)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	12	(1.622.053)	(526.984)
(Sölutap) söluhagnaður fjárfestingaeigna .....	(	13.060)	9.427
Tap ársins	14	<u>(3.153.950)</u>	<u>(3.687.534)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2009

	Skýr.	2009	2008
Eignir			
Fjárfestingaeignir	4	32.172.680	33.090.500
Eignir til eigin nota	5	154.830	158.867
	12	<u>32.327.510</u>	<u>33.249.367</u>
Langtímakröfur	6	41.261	37.983
		<u>41.261</u>	<u>37.983</u>
		Fastafjármunir	33.287.350
Viðskiptakröfur	7,13	58.839	34.590
Borgarsjóður		51.101	0
Aðrar skammtímakröfur		65.725	44.247
Tryggingarfé vegna húsaleigu		48.012	61.696
Handbært fé	8	2.385	1.830
		<u>226.062</u>	<u>142.362</u>
		Veltufjármunir	142.362
		Eignir samtals	33.429.712
		<u>32.594.833</u>	<u>33.429.712</u>
Eigið fé			
Hlutafé		2.310.000	2.265.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		11.040.650	12.719.312
Ójafnað eigið fé		(5.798.932)	(4.323.644)
	Eigið fé 14	<u>7.551.718</u>	<u>10.660.668</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	15	23.025.721	21.839.701
Skuld við lánastofnun	17	212.063	144.544
Borgarsjóður		0	9.912
Skuldir vegna fasteignakaupa	17	193	93.786
Áfallnir vextir		154.223	154.667
Næsta árs afborganir langtímaskulda	16	1.428.112	315.111
Aðrar skammtímaskuldir		222.803	211.324
		<u>2.017.394</u>	<u>929.344</u>
		Skuldir samtals	22.769.045
		<u>25.043.115</u>	<u>22.769.045</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	33.429.712
		<u>32.594.833</u>	<u>33.429.712</u>
Veðsetningar	12		

Sjóðstreymisyfirlit árið 2009

	Skýr.	2009	2008
Rekstrarhreyfingar			
Tap samkvæmt rekstrarreikningi	14	(3.153.950)	(3.687.534)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	12	8.234	7.350
Verðbætur og gengismunur langtímalána og eigna		1.893.346	3.350.389
Matsbreyting fjárfestingaeigna	12	1.622.053	526.984
Söluþap (söluhagnaður) eigna		13.060	(9.427)
		<u>382.743</u>	<u>187.762</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímafröfur, (hækkun) lækkun		(45.727)	459
Skammtímaskuldir, hækkun		11.035	90.617
		<u>(34.692)</u>	<u>91.076</u>
		<u>348.051</u>	<u>278.838</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Keyptar fjárfestingaeignir	12	(784.393)	(2.252.324)
Keyptar eignir til eigin nota	12	(4.197)	(42.678)
Söluverð seldra eigna		67.100	48.541
Langtímafröfur, breyting		(3.278)	(6.540)
Skammtímafröfur, breyting		13.684	(6.690)
		<u>(711.084)</u>	<u>(2.259.691)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé	14	45.000	45.000
Tekin ný langtímalán		783.008	2.641.258
Afborganir langtímalána		(348.031)	(280.922)
Uppgreiðsla lána		(29.301)	(5.936)
Borgarsjóður, breyting		(61.013)	12.766
Skammtímalán, breyting		(26.074)	(434.970)
		<u>363.590</u>	<u>1.977.197</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		556	(3.656)
Handbært fé í ársbyrjun		1.830	5.486
Handbært fé í árslok	8	2.385	1.830

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Grundvöllur reikningsskila

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.

2. Erlendir gjaldmiðlar

Skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2009.

3. Innlaun tekna

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

4. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði í samræmi við lög um ársreikninga.

Þann 1. janúar 2009 tóku í gildi ný lög um skráningu og mat fasteigna. Í kjölfarið tók Fasteignamat ríkisins upp nýjar aðferðir við mat fasteigna. Samkvæmt eldri aðferð þá var eldra fasteignamat framreiknað frá ári til árs en ný aðferð byggist á gangverði á fasteignamarkaði auk annarra þátta s.s. stærð, byggingarári, byggingaerfni, staðsetningu og fleiri þáttum sem hafa áhrif á verðmat.

Samkvæmt upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Með hliðsjón af aðstæðum á markaði, meðal annars fjölda makaskiptasamninga og lítils seljanleika, var mat Fasteignamatsins að eðlilegt væri að miða við 5% lægra verð en upphaflegt fasteignamat gerði ráð fyrir.

Frá því í febrúar 2009 til ársloka hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkað um 9,4%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

Við matið á fjárfestingaeignum félagsins er því stuðst við mat Fasteignamat ríkisins sem er í gildi í árslok 2009 og er það fasteignamat lækkað um lækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2009. Tekið er tillit til þess að búið var að lækka matið um 5% og lækkar því fasteignamatið um 4,4% frá upphaflegu fasteignamati.

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

5. Eignir til eigin nota

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

6. Langtímakröfur

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.

7. Viðskiptakröfur

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.

8. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

Skýringar, frh.:

9. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur sundurliðast þannig:

	2009	2008
Velferðasvið Reykjavíkurborgar	200.000	0
Aðrar tekjur	10.748	39.097
Aðrar tekjur samtals	210.748	39.097

Á árinu gerði félagið samning við Velferðasvið Reykjavíkurborgar um búsetukjarna fyrir geðfatlaða. Heildargreiðslur til félagsins samkvæmt samningi þessum nema 200 millj.kr.

10. Rekstrargjöld

Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2009	2008
Viðhald	673.931	603.575
Rafmagn, hiti og ræsting	50.180	56.687
Húsfélagsgjöld	100.952	93.551
Greiddur Búseturéttur og framkvæmdagjöld	19.379	10.185
Rekstrarkostnaður samtals	844.442	763.998

11. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2009	2008
Laun	116.201	116.527
Launatengd gjöld	32.312	29.872
Reiknað áunnið orlof, breyting	1.414	931
Laun og launatengd gjöld samtals	149.927	147.329

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.

12. Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota

Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Eignir til eigin nota	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.2008	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)	(17.176)
Afskrifað á árinu	0	(7.350)	(7.350)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2008	20.371.188	158.867	20.530.055
Viðbót á árinu 2009	784.393	4.197	788.590
Fært út vegna sölu á árinu 2009	(23.551)	0	(23.551)
Afskrifað á árinu	0	(8.234)	(8.234)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2009	21.132.030	154.830	21.286.860

Skýringar, frh.:

12. Frh.:

Matshækkun 1.1.2008	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
Matsbreyting færð út vegna sölu	(56.609)	0	(56.609)
Breyting ársins 2009	(1.622.053)	0	(1.622.053)
Matshækkun 31.12.2009	11.040.650	0	11.040.650
Bókfært verð 31.12.2008	33.090.500	158.867	33.249.367
Bókfært verð 31.12.2009	32.172.680	154.830	32.327.510

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 20.060 millj. kr. í árslok 2009.

Fasteignamat og váttryggingaverð

Fasteignamat fasteigna í árslok nam 33.624 millj. kr. en lóðamat nam 96 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 30.788 millj. kr.

13. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður um 110 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2009	2008
Niðurfærsla í ársbyrjun	84.000	71.300
Tapaðar kröfur á árinu	(25.937)	(17.111)
Framlag í afskriftareikning á árinu	51.937	29.811
Niðurfærsla í árslok	110.000	84.000

14. Eigið fé

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2008	2.220.000	13.268.249	(1.185.047)	14.303.202
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	2.265.000	12.719.312	(4.323.644)	10.660.668
Útgefið hlutfé	45.000			45.000
Tap ársins		(1.622.053)	(1.531.897)	(3.153.950)
Fært út vegna sölu		(56.609)	56.609	0
Eigið fé 31.12.2009	2.310.000	11.040.650	(5.798.932)	7.551.718

Skýringar, frh.:

15. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2009	2008
Verðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2009 - 2027, vextir 5,0%	2.714.051	2.583.001
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2009 - 2029, vextir 4,0%	586.748	565.858
Íbúðalánasjóður, vextir 3,07%	20.038.045	17.931.005
	<u>23.338.845</u>	<u>21.079.864</u>
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:		
Skuldir í USD, vextir 1,8%	213.497	208.181
Skuldir í EUR, vextir 2,3%	431.032	411.867
Skuldir í GBP, vextir 1,9%	7.887	8.065
Skuldir í JPY, vextir 1,9%	244.685	242.591
Skuldir í CHF, vextir 2,3%	217.887	204.244
	<u>1.114.988</u>	<u>1.074.948</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	24.453.833	22.154.812
Næsta árs afborganir	(1.428.112)	(315.111)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>23.025.721</u>	<u>21.839.701</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2009.

Á árinu 2008 lækkaði gengi íslensku krónunnar verulega. Vegna þess hækkðu skuldir félagsins tengdar erlendum gjaldmiðlum umtalsvert. Lán félagsins í erlendum gjaldmiðlum að fjárhæð 1.052 millj. kr. er á gjalddaga í árslok 2010. Stjórn og stjórnendur vinna nú að því með viðskiptabanka sínum að endurfjármögnun lánsins.

16. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2009	2008
Árið 2009	0	315.111
Árið 2010	1.428.112	1.326.249
Árið 2011	381.252	324.425
Árið 2012	386.697	329.420
Árið 2013	392.863	334.654
Árið 2014	398.383	341.347
Síðar	21.466.526	19.183.606
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>24.453.833</u>	<u>22.154.812</u>

17. Skammtímaskuldir

Í árslok 2009 skuldar félagið lánastofnunum samtals 212 millj. kr. vegna framkvæmdakostnaðar. Á árinu 2010 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.