

Félagsbústaðir hf.  
Ársreikningur 2010

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 1.871 millj. kr. á árinu 2010. Eigið fé í árslok 2010 nam 5.726 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 2.355 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins í árslok 2010 nemur 2.355 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

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 rekstarafkomu félagsins á árinu 2010, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2010 og breytingar á handbæru fé á árinu 2010. 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 2010 með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. mars 2011.

Stjórn

Þröstur Ólafsson

Árelía E. Guðmundsdóttir

Benedikt Bogason

Framkvæmdastjóri

Sigurður Kr. Friðriksson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafi í Félagsbústaðum hf.

## Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggrri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. 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 víska fái 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.

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 2010, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga.

## 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, 21. mars 2011.

## KPMG ehf.

Guðný H. Guðmundsdóttir

# Rekstrarreikningur ársins 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Rekstrartekjur</b>			
Leigutekjur .....	3	2.396.369	2.242.119
Aðrar tekjur .....	9	2.371	210.748
		<u>2.398.740</u>	<u>2.452.867</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	10	749.898	844.442
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld .....		234.171	238.453
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld .....	11	147.680	149.927
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		48.738	49.847
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna .....	13	85.885	51.937
		<u>1.266.372</u>	<u>1.334.606</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		1.132.368	1.118.261
<b>Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		5.823	11.652
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	1.443.865)	( 2.597.988)
Höfuðstólslækkun gengistryggðra lána .....	15	167.867	0
Gengismunur .....		95.191	( 50.762)
		<u>( 1.174.984)</u>	<u>( 2.637.098)</u>
<b>Tap fyrir matsbreytingar</b> .....	(	42.616)	( 1.518.837)
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	12	( 1.818.272)	( 1.622.053)
Sölutap fjárfestingaeigna .....		( 10.050)	( 13.060)
<b>Tap ársins</b> .....	14	<u>( 1.870.938)</u>	<u>( 3.153.950)</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingaeignir .....	4	30.832.142	32.172.680
Eignir til eigin nota .....	5	150.222	154.830
	12	<u>30.982.364</u>	<u>32.327.510</u>
Langtímakröfur .....	6	38.593	41.261
		<u>38.593</u>	<u>41.261</u>
		<b>Fastafjármunir</b>	<b>32.368.771</b>
		<u>31.020.957</u>	<u>32.368.771</u>
Viðskiptakröfur .....	7,13	56.060	58.839
Borgarsjóður .....		0	51.101
Aðrar skammtímakröfur .....		64.759	65.725
Tryggingarfé vegna húsaleigu .....		45.214	48.012
Handbært fé .....	8	9.923	2.385
		<u>175.956</u>	<u>226.062</u>
		<b>Veltufjármunir</b>	<b>226.062</b>
		<u>31.196.913</u>	<u>32.594.833</u>
		<b>Eignir samtals</b>	<b>32.594.833</b>
		<u>31.196.913</u>	<u>32.594.833</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		2.355.000	2.310.000
Matshækkun fjárfestingaegna .....		9.073.185	11.040.650
Ójafnað eigið fé .....		( 5.702.405)	( 5.798.932)
	14	<u>5.725.780</u>	<u>7.551.718</u>
		<b>Eigið fé</b>	<b>7.551.718</b>
		<u>31.196.913</u>	<u>32.594.833</u>
<b>Skuldir</b>			
Langtímaskuldir .....	15	24.583.332	23.025.721
Skuld við lánastofnun .....	17	112.398	212.063
Borgarsjóður .....		19.080	0
Áfallnir vextir .....		162.437	154.223
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	16	384.597	1.428.112
Aðrar skammtímaskuldir .....		209.289	222.996
		<u>887.801</u>	<u>2.017.394</u>
		<b>Skammtímaskuldir</b>	<b>2.017.394</b>
		<u>25.471.133</u>	<u>25.043.115</u>
		<b>Skuldir samtals</b>	<b>25.043.115</b>
		<u>31.196.913</u>	<u>32.594.833</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>32.594.833</b>
		<u>31.196.913</u>	<u>32.594.833</u>
<b>Veðsetningar</b> .....	12		



# 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 2010. Skuldir í erlendri mynt voru greiddar upp á árinu 2010.

### 3. *Innlausn 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.

Við matið á fjárfestingaeignum félagsins er stuðst við fasteignamat Fasteignamat ríkisins sem er í gildi í árslok 2010.

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.

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 ásamt verðbótum.

### 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:

	2010	2009
Velferðasvið Reykjavíkurborgar .....	0	200.000
Aðrar tekjur .....	2.371	10.748
Aðrar tekjur samtals .....	<u>2.371</u>	<u>210.748</u>

Á árinu 2009 gerði félagið samning við Velferðarsvið Reykjavíkurborgar um búsetukjarna fyrir geðfatlaða. Samkvæmt samningi þessum námu heildargreiðslur til félagsins 200 millj. kr. sama ár.

### 10. Rekstrargjöld

Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2010	2009
Viðhald .....	564.836	673.931
Rafmagn, hiti og ræsting .....	55.138	50.180
Húsfélagsgjöld .....	105.300	100.952
Greiddur Búseturéttur og framkvæmdagjöld .....	24.623	19.379
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>749.898</u>	<u>844.442</u>

### 11. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2010	2009
Laun .....	114.976	116.201
Launatengd gjöld .....	33.611	32.312
Reiknað áunnið orlof, breyting .....	( 907)	1.414
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>147.680</u>	<u>149.927</u>

Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf .....	26	26
Stöðugildi í lok ársins .....	25	26

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 13,4 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 1.1.2009 .....	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
Viðbót á árinu 2010 .....	704.434	3.730	708.164
Fært út vegna sölu á árinu 2010 .....	( 77.507)		( 77.507)
Afskrifað á árinu .....	0	( 8.338)	( 8.338)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2010 .....	<u>21.758.957</u>	<u>150.222</u>	<u>21.909.179</u>

## Skýringar, frh.:

### 12. Frh.:

Matshækkun 1.1.2009 .....	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
Matsbreyting færð út vegna sölu .....	( 149.193)	0	( 149.193)
Breyting ársins 2010 .....	( 1.818.272)		( 1.818.272)
Matshækkun 31.12.2010 .....	9.073.185	0	9.073.185
Bókfært verð 31.12.2009 .....	32.172.680	154.830	32.327.510
Bókfært verð 31.12.2010 .....	30.832.142	150.222	30.982.364

#### Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 21.700 millj. kr. í árslok 2010.

#### Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna í árslok nam 30.450 millj. kr. en þar af nam lóðamat nam 86,7 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 31.205 millj. kr.

### 13. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður um 136 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2010	2009
Niðurfærsla í ársbyrjun .....	110.000	84.000
Tapaðar kröfur á árinu .....	( 59.687)	( 25.937)
Framlag í afskriftareikning á árinu .....	85.885	51.937
Niðurfærsla í árslok .....	136.198	110.000

### 14. Eigið fé

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2009 .....	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
Útgefið hlutfé .....	45.000			45.000
Tap ársins .....		( 1.818.272)	( 52.666)	( 1.870.938)
Fært út vegna sölu .....		( 149.193)	149.193	0
Eigið fé 31.12.2010 .....	2.355.000	9.073.185	( 5.702.405)	5.725.780

## Skýringar, frh.:

### 15. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2010	2009
Verðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2011 - 2027, vextir 5,0% .....	2.685.919	2.714.051
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2011 - 2029, vextir 4,0% .....	581.975	586.748
Íbúðalánasjóður, vextir 3,12% .....	20.848.368	20.038.045
	<u>24.116.262</u>	<u>23.338.845</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2012 - 2040, vextir 7,2% .....	851.667	0
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:		
Skuldir í USD, vextir 1,8% .....	0	213.497
Skuldir í EUR, vextir 2,3% .....	0	431.032
Skuldir í GBP, vextir 1,9% .....	0	7.887
Skuldir í JPY, vextir 1,9% .....	0	244.685
Skuldir í CHF, vextir 2,3% .....	0	217.887
	<u>0</u>	<u>1.114.988</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	24.967.929	24.453.833
Næsta árs afborganir .....	( 384.597)	( 1.428.112)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals .....	<u>24.583.332</u>	<u>23.025.721</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2010.

Skuldir félagsins í erlendum gjaldmiðlum voru greidd upp á árinu og endurfjármögnuð með nýju láni í íslenskum krónum. Nýja lánið er jafngreiðslulán til 30 ára, óverðtryggt með breytilegum vöxtum. Við endurfjármögnunina var hluti af eftirstöðvum erlendu lánanna felldur niður eða 168 millj. kr. Höfuðstólslækkunin er færð á meðal fjármagnsgjalda og fjármunatekna sem sér liður í rekstarreikningi.

### 16. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2010	2009
Árið 2010 .....		1.428.112
Árið 2011 .....	384.597	381.252
Árið 2012 .....	390.936	386.697
Árið 2013 .....	396.818	392.863
Árið 2014 .....	402.982	398.383
Árið 2015 .....	409.441	403.981
Síðar .....	22.983.154	21.062.545
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	<u>24.967.929</u>	<u>24.453.833</u>

### 17. Skammtímaskuldir

Í árslok 2010 skuldar félagið lánastofnunum samtals 112 millj. kr. vegna framkvæmdakostnaðar. Á árinu 2011 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.