



Ársskýrsla 2006

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Ársskýrsla Félagsbústaða hf.	3	Efnahagsreikningur	9
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmda- stjóra	7	Yfirlit um sjóðstreymi	11
Áritun óháðs endurskoðenda	8	Skýringar	12
Rekstrarreikningur	9		

Ársskýrsla Félagsbústaða hf.

Félagsbústaðir, sem eru hlutfélag í eigu Reykjavíkurborgar, eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði sem úthlutað er af Velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla og skal rekstur þess vera sjálfbær.

Ársreikningur félagsins fyrir árið 2006 - afkoma og fjárhagsstaða

Rekstrarreikningur

Leigutekjur Félagsbústaða á árinu 2006 námu 1.576 millj. kr. sem er 22% aukning frá árinu á undan. Aukningin skýrist annars vegar af hækkun leigu í samræmi við neysluerðsvísitölu og hins vegar af fjölgun íbúða í útleigu frá fyrra ári. Hagnaður fyrir fjármagnskostnað nam 753 millj. kr., eða 48% af leigutekjum miðað við 42% árið á undan, sem skýrist af 3% lægri viðhaldskostnaði vegna frestaðra framkvæmda á árinu. Fjármagnskostnaður jókst um 60% aðallega vegna aukinna verðbóta langtímalána, sem jukust um 80% milli ára. Vaxtabyrði félagsins hefur farið vaxandi frá árinu 2001 þegar vextir félagslegra lána voru hækkaðir á nýjum lánveitingum úr 1% í 3,5%, sem hefur leitt til hækkunar á meðalvöxtum þessara lána úr 1,6% árið 2000 í 2,7% árið 2006 sem þýðir um 110 millj. kr. árlega aukna vaxtabyrði miðað stöðu lána hjá Íbúðalánasjóði í árslok 2006.

Á árinu 2006 varð 458 millj. kr tap á rekstri félagsins fyrir söluhagnað og matsbreytingu fjárfestingaeigna, eða 29% leigutekna miðað við 218 millj. kr. tap árið á undan, eða 17% leigutekna.

Hagnaður Félagsbústaða nam hins vegar 836 millj.kr. á árinu 2006 eftir 18 millj. kr. söluhagnað og 1.276 millj. kr. matsbreytingu fjárfestingaeigna til gangverðs í samræmi við hækkun fasteignamats eigna á árinu.

Eignir Félagsbústaða í árslok 2006 námu 26.592 millj. kr. og eigið fé 11.997 millj. kr. Eiginfjárhlutfallið var 45% í árslok og hefur lækkað úr 49% frá fyrra ári.

Rekstur félagsins skilaði 317 millj. kr. hreinu veltufé á árinu og afborganir langtímalána námu 190 millj. kr. Á árinu voru keyptar samtals 249 íbúðir fyrir 3.030 millj. kr. og seldar 25 íbúðir fyrir 365 millj.kr.

Innheimta og viðhald

Innheimta leigutekna er ásamt viðhaldi eigna þeir þættir í rekstri húsnæðisfélaga sem skipta hvað mestu máli. Að því er varðar rekstur Félagsbústaða þá voru þessir þættir þeir draugar fortíðar sem tekist var á við stofnun félagsins fyrir 10 árum.

Gerð var í upphafi framkvæmdaáætlun varðandi viðhald þeirra húseigna sem félagið keypti af borginni 1997 en það hafði um langt skeið verið með óviðunandi hætti. Sú áætlun hefur gengið eftir og má segja að þeim framkvæmdum hafi lokið að mestu á árinu 2005 og sá fortíðarvandi því að baki. Sú aðferðafræði varðandi viðhald sem beitt hefur verið í rekstri Félagsbústaða frá upphafi er fyrirbyggjandi viðhald en andstæða hennar hefur oft verið nefnd brunaliðsaðferðin sem byggir á því að þá fyrst er gripið til aðgerða þegar eitthvað hefur farið úrskeiðis og vandamálin farin að brenna á rekstraraðilanum. Þessi stefna hefur kallað á aukinn kostnað í upphafi en kemur í framtíðinni til með að spara viðhaldskostnað auk þess sem gæði eignanna hafa aukist til muna og ekki síst vellíðan þeirra sem í þeim búa.

Vanskil á leigu frá leigjendum voru 25% fyrsta rekstrarár Félagsbústaða 1998 en hafa farið lækkandi með hverju árinu síðan og voru á árinu 2006 um 2,5%, sem er svipaður árangur og best gerist hjá húsnæðisfélögum á hinum Norðurlöndunum. Síðustu 4 árin hefur félagið afskrifað kröfur að fjárhæð 120 millj.kr. sem eru 3,6% af leigutekjum sama tímabils. Útistandandi leigukröfur í árslok 2006 svöruðu til um 1,4 mánaða leigutekna án húsaleigubóta að meðaltali miðað við 1,6 mánuði árið á undan, 2,3 mánuði 2003 og 5,7 mánuði 2001. Það verður áfram eitt af meginverkefnum félagsins að viðhalda þessari þróun.

Fjölgun íbúða

Félagsbústaðir áttu samtals 1.963 íbúðir í árslok 2006, þar af 1.667 almennar félagslegar íbúðir og 296 þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Á undanförunum 9 árum eða allt frá stofnun félagsins 1997 þegar keyptar voru 827 almennar félagslegar íbúðir af Reykjavíkurborg hefur íbúðum félagsins fjölgað um 840 auk 296 þjónustuíbúða. Flestar íbúðirnar hafa verið keyptar á markaði en þjónustuíbúðirnar af Reykjavíkurborg nú síðast samtals 124 íbúðir á Dalbraut 21-27 og Norðurbrún 1. Félagsbústaðir hafa frá árinu 1999 haft þá reglu varðandi kaup á íbúðum að eiga ekki fleiri en eina íbúð í 8-10 íbúða stigagangi fjölbýlishúsa og ekki fleiri en sem nemur 10% í stærri húsum. Hér eru vitaskuld undanskilin þau fjölbýlishús þar sem félagið á allar íbúðirnar en langflest þeirra húsa eru arfur frá fyrri tíð allt frá 1973 þegar byggðar voru 196 félagslegar leiguíbúðir í Fellahverfi af Framkvæmdanefnd byggingaáætlunar í tengslum við kjarasamninga á þeim tíma. Unnið er samkvæmt áætlun að jafna íbúðaeign Félagsbústaða í hverfum borgarinnar og í þeim tilgangi fækka íbúðum í Fellahverfi árlega um 20 íbúðir. Á síðasta ári voru seldir tveir stigagangar með 20 íbúðum í Fannarfelli 2-4 og fyrirhugað að selja sama fjölda í Yrsufelli 1-3 á yfirstandandi ári. Með fjölgun íbúða Félagsbústaða í þeim mæli sem verið hefur undanfarin ár og fyrirhugað er a.m.k. fram til 2010 verður stöðugt erfiðara að fjölga íbúðum félagsins með kaupum á stökum íbúðum og jafnframt framfylgja reglu um takmarkaðan fjölda íbúða í stigagöngum fjölbýlishúsa en það fyrirkomulag ásamt því að leigjendur virði húsreglur er raunar forsenda þess að félagið getur í dag keypt stakar íbúðir í góðri sátt við meðeigendur í fjölbýlishúsum.

Til þess að uppfylla óskir borgarinnar um árlega fjölgun íbúða Félagsbústaða um 100 íbúðir fram til 2010 er nauðsynlegt fyrir félagið að það fái úthlutað árlega tveimur lóðum undir tvö 20-25 íbúða fjölbýlishús. Bygging lítilla fjölbýlishúsa, dreift í hverfum borgarinnar með blönduðum íbúðum, 2ja-4ra herbergja að stærð, þar sem aðgengi fyrir alla og gæði um hljóðvist er haft að leiðarljósi við hönnun húsanna, er að mati félagsins góður búsetukostur sem félagslegt leiguhúsnæði. Til þess að stuðla að betra mannlífi þar og raunar allstaðar í húsnæði á vegum Félagsbústaða er nauðsynlegt að faglega sé staðið að bæði úthlutun íbúðanna á vegum Velferðarsviðs og rekstri húsanna á vegum Félagsbústaða ásamt góðri þjónustu við leigjendur.

Stuðningur við leigjendur

Allt frá árinu 2004 hefur verið í undirbúningi að breyta stuðningi borgarinnar við leigjendur í félagslegu leiguhúsnæði hjá Félagsbústöðum. Breytingin felst í því að niðurgreiðsla leigunnar, sem í dag er greidd beint til Félagsbústaða án þess að leigjandinn verði hennar var, verði persónubundin og tengist fjárhag og félagslegum aðstæðum leigjandans með svipuðum hætti og almennar húsaleigubætur gera í dag í stað þess að vera hlutbundin og tengjast íbúð leigjandans. Sérstakar húsaleigubætur borgarinnar munu þannig koma í stað niðurgreiðslu íbúðarinnar og taka mið af almennum húsaleigubótum leigjandans. Gert er ráð fyrir að heildarstuðningur borgarinnar til leigjenda Félagsbústaða breytist ekki heldur muni hann verða sýnilegri og nýtast betur þeim sem á honum þurfa að halda.

Aðgengi fyrir alla

Í skýrslu Þórarins Magnússonar, verkfræðings og forstöðumanns Framkvæmdadeildar Félagsbústaða, um stöðu aðgengismála hjá nágrönnum okkar á Norðurlöndum, kemur fram að þar hefur á síðustu árum verið mikil og vaxandi umræða um aðgengi að eldra íbúðarhúsnæði. Megin niðurstaða þessarar umræðu er að með því að mæta þörfinni fyrir bætt aðgengi og gera þar með bæði eldra fólki og fólki með sérþarfir færi á að búa lengur í núverandi húsnæði stuðlar þjóðfélagið að auknum lífsgæðum þessa fólks. Hér kemur einnig til þjóðhagslegur ávinningur, en rannsóknir í Svíþjóð hafa sýnt fram á að með bættu aðgengi innan íbúðar mætti fækka um a.m.k. 10% þeim sem flytjast nú inn í sértækt húsnæði, þjónustuíbúðir, hjúkrunarheimili og elliheimili. Með frekari aðgerðum í sameignum mætti fresta flutningi í sérbyggt húsnæði og jafnvel komast hjá honum. Samkvæmt úttekt sem SABO, samtök 300 sjálfstætt starfandi húsnæðisfélaga í Svíþjóð sem eiga og reka um 850.000 leiguíbúðir, gerði í samvinnu við sveitarfélögin þar í landi kemur fram að kostnaður sveitarfélaga í Svíþjóð vegna öldrunarþjónustu (65 ára og eldri) nam árið 2002 um 20% af heildarútgjöldum þeirra. Um 2/3 hlutar þeirra útgjalda eru vegna 8% aldraðra sem búa í sérbyggðu húsnæði en 1/3 vegna þeirra 92% aldraðra sem búa í eigin húsnæði og sjá að mestu leyti um sig sjálfir en um 8% þeirra njóta heimaþjónustu. Úttektin sýnir jafnframt að það kostar mun meira að reisa sérbyggt húsnæði með 34 íbúðum en að gera lagfæringar á 340 íbúðum sem þörfuðust aðgerða í 5 íbúðahverfum með 953 íbúðum sem úttektin náði til.

Aðkoma opinberra aðila í þessum löndum hefur aðallega verið fjármögnun í formi styrkja og hagkvæmra lána til framkvæmda bæði innan íbúðar og utan. Framkvæmdirnar eru annars vegar innan íbúðar aðallega endurbætur á baðherbergi og breikkun dyrabúnaðar og hins vegar utan íbúðar í sameignum með uppsetningu á lyftum og fláum að inngangshurðum.

Opinber stuðningur á Íslandi til þess að bæta aðgengi í eldra íbúðarhúsnæði er lítill sem enginn en það er von okkar hjá Félagsbústöðum að í ljósi reynslu nágranna okkar á Norðurlöndunum verði hér gert átak í þessum málum.

Félagsbústaðir munu láta þessi mál sig varða á komandi árum bæði að því er varðar framkvæmdir á eldra húsnæði og hönnun nýbygginga á vegum félagsins þar sem aðgengi fyrir alla verður haft að leiðarljósi. Til marks um þetta eru nú á hönnunarstigi framkvæmdir við að koma fyrir lyftum í öllum þremur stigagöngum 4ra hæða fjölbýlishúss í eigu Félagsbústaða með 24 íbúðum.

Félagslegt leiguhúsnæði

Þrátt fyrir að Félagsbústaðir hafi á undanförunum 9 árum tvöfaldað framboð á vegum Reykjavíkurborgar á almennu leiguhúsnæði með kaupum á 840 íbúðum hefur einstaklingum og fjölskyldum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði hjá Velferðarsviði borgarinnar fjölgað úr 450 í 725, eða um 61% þrátt fyrir að Velferðarsvið hafi á árinu 2004 tekið upp sérstakar húsaleigubætur til umsækjenda á biðlista til þess að leigja á almennum leigumarkaði. Um 2/3 hlutar umsækjenda, aðallega einstæðir karlmenn, eru á biðlista eftir 1-2ja. herbergja íbúðum og hefur þessi hópur farið vaxandi á undanförunum árum. Erfitt er að meta þörf eftir félagslegu leiguhúsnæði með því að bera saman stöðu á biðlista á árslok 1997 og 2006 sökum mismunandi inntökuskilyrða. Hitt liggur fyrir að stór hluti umsækjenda á biðlista í dag uppfyllir ekki skilyrði um úthlutun eins og hún er framkvæmd í dag varðandi forgangsröðun umsækjenda. Í árslok 1997 voru um 130 reykvíkingar um hverja almenna félagslega íbúð á vegum borgarinnar en hefur fækkað í 70 í árslok 2006. Miðað við áætlaða árlega fjölgun Félagsbústaða um 100 íbúðir í 2067 íbúðir, og spá um árlega 1,1% aukningu mannfjölda í Reykjavík fram til ársloka 2010 í 122.000 manns, yrðu um 59 reykvíkingar um hverja íbúð. Hér eru einungis settar fram tölulegar upplýsingar varðandi þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði í borginni og þróun framboðs á vegum Félagsbústaða á undanförunum árum og áætlun fram til 2010. Ekkert mat er hins vegar lagt á raunverulega þörf né ástæður þess að svo virðist sem æ fleiri einstaklingar og fjölskyldur í borginni sjái sér ekki fært að standa undir húsnæðiskostnaði sínum óstuddir.

Að lokum

Á árinu 2006 héldu Félagsbústaðir áfram að sinna hlutverki sínu í samræmi við þau markmið sem félaginu voru sett við stofnun þess árið 1997. Þessi markmið eru að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði í borginni á viðráðanlegu verði jafnframt því að auka framboð þess og veita faglega og góða þjónustu. Félagið er fjárhagslega sterkt og rekstur þess sjálfbær. Hækkandi vaxtabyrði félagslegra lána mun hins vegar með fyrirsjáanlegum hætti innan fárra ára draga úr sjálfbærni rekstursins nema á móti komi leiðrétting á leigutekjum til mótvægis.

Félagbústaðir hf.

Ársreikningur 2006

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.

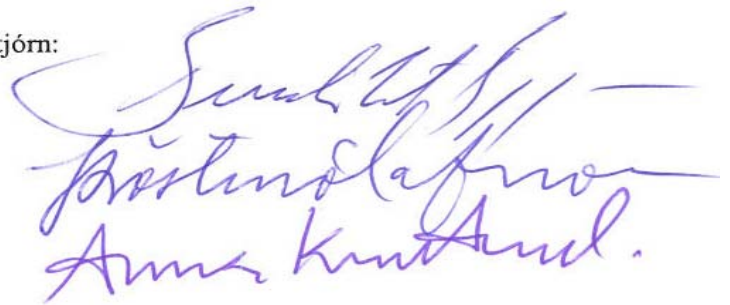
Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður félagsins 836 millj. kr. á árinu 2006. Eigið fé í árslok 2006 nam 11.997 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.175 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

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:



Þórunn Ólafsson
Anna Kuntze

Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðenda

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 fáiast 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.

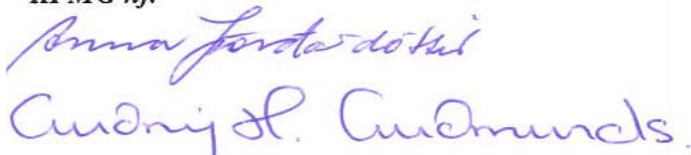
Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

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.



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 fjárfestingaegna	14	1.276.115	4.760.137
Söluhagnaður fjárfestingaegna		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		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		145.463	196.790
Eignir samtals		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		2.094.978	525.620
Skuldir samtals		14.594.751	11.518.581
Eigið fé og skuldir samtals		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)
		<u>317.333</u>	<u>214.926</u>
		Veltufé frá rekstri	
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(27.036)	559
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun		(3.637)	17.765
		<u>(30.673)</u>	<u>18.324</u>
		Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda	
		<u>286.660</u>	<u>233.250</u>
		Handbært fé frá rekstri	
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)
		<u>(2.716.342)</u>	<u>(1.037.948)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
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
		<u>2.407.160</u>	<u>807.904</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(22.522)	3.206
Handbært fé í ársbyrjun		<u>24.936</u>	<u>21.730</u>
Handbært fé í árslok	10	<u>2.414</u>	<u>24.936</u>

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 Fasteignamati 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 2007	228.338
Árið 2008	241.829
Árið 2009	225.483
Árið 2010	249.306
Árið 2011	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.