

Félagsbústaðir hf.

Ársreikningur 2012
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 ársreikninga sína vegna árána 2011 og 2012 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 2.266 millj. kr. á árinu 2012. Eigið fé í árslok 2012 nam 11.008 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.445 millj. kr. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins í árslok 2012 nemur 2.445 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.



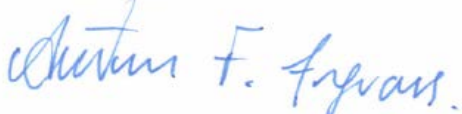
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið hefur endurgert ársreikning sinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða (IFRS) en fyrri ársreikningur félagsins, sem var staðfestur af stjórn félagsins 8. mars 2013, var gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Við endurgerð ársreikningsins voru ekki metin áhrif atburða eftir 8. mars 2013 á ársreikninginn.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt 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 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. janúar 2014.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Framkvæmdastjóri:


Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaða hf.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, 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 8. mars 2013, 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 víska fáist 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 8. mars 2013. 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 2013 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 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, 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 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	2.800.248	2.539.208
Aðrar tekjur		2.323	7.220
		2.802.571	2.546.428
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	6	841.366	809.950
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		286.849	255.888
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	7	148.266	150.826
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		63.784	56.272
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	11	51.225	95.515
		1.391.490	1.368.451
Rekstrarhagnaður		1.411.081	1.177.977
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		3.590	7.947
Vaxtagjöld og verðbætur		(1.018.769)	(901.471)
		(1.015.179)	(893.524)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		395.902	284.453
Höfuðstólslækkun gengistryggðra lána	14	205.793	0
Verðbætur langtímalána		(1.205.796)	(1.289.093)
Tap fyrir matsbreytingar		(604.101)	(1.004.640)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	8	2.855.376	3.933.964
Sölutap fjárfestingaeigna		15.160	(3.250)
Heildarhagnaður ársins		2.266.435	2.926.074

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
Eignir			
Fjárfestingaeignir	8	39.583.245	36.256.805
Eignir til eigin nota	9	135.032	143.707
		<u>39.718.277</u>	<u>36.400.512</u>
Langtímakröfur	10	37.339	40.610
		<u>37.339</u>	<u>40.610</u>
		Fastafjármunir	36.441.122
		<u>39.755.616</u>	<u>36.441.122</u>
Viðskiptakröfur	11	77.816	67.858
Aðrar skammtímakröfur		115.881	73.640
Tryggingarfé vegna húsaleigu		0	44.831
Handbært fé	12	5.032	6.986
		<u>198.729</u>	<u>193.315</u>
		Veltufjármunir	193.315
		<u>198.729</u>	<u>193.315</u>
		Eignir samtals	36.634.437
		<u>39.954.345</u>	<u>36.634.437</u>
Eigið fé			
Hlutafé		2.445.000	2.400.000
Matshækkun fjárfestingaegna		15.547.258	12.875.694
Ójafnað eigið fé		(6.983.969)	(6.578.840)
	13	<u>11.008.289</u>	<u>8.696.854</u>
		Eigið fé	8.696.854
Skuldir			
Langtímaskuldir	14	<u>27.729.011</u>	<u>26.943.933</u>
Skuld við lánastofnun	15	294.992	109.027
Borgarsjóður	17	9.199	17.485
Áfallnir vextir		182.736	193.941
Næsta árs afborganir langtímaskulda	14	495.265	433.100
Aðrar skammtímaskuldir		234.853	240.097
		<u>1.217.045</u>	<u>993.650</u>
		Skammtímaskuldir	993.650
		<u>1.217.045</u>	<u>993.650</u>
		Skuldir samtals	27.937.583
		<u>28.946.056</u>	<u>27.937.583</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	36.634.437
		<u>39.954.345</u>	<u>36.634.437</u>
Veðsetningar	8		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Eiginfjáryfirlit árið 2012

	Skýr.	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
Árið 2011					
Eigið fé 1. janúar 2011		2.355.000	9.073.185	(5.702.405)	5.725.780
Heildartap 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	13	<u>2.400.000</u>	<u>12.875.694</u>	<u>(6.578.840)</u>	<u>8.696.854</u>
Árið 2012					
Eigið fé 1. janúar 2012		2.400.000	12.875.694	(6.578.840)	8.696.854
Heildarhagnaður ársins			2.855.376	(588.941)	2.266.435
Fært út vegna sölu			(183.812)	183.812	0
Útgefið hlutfé		45.000			45.000
Eigið fé 31. desember 2012	13	<u>2.445.000</u>	<u>15.547.258</u>	<u>(6.983.969)</u>	<u>11.008.289</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningum.

Sjóðstreymisýfirlit árið 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður (tap) samkvæmt rekstrarreikningi		2.266.435	2.926.074
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	9	8.675	8.669
Hrein fjármagnsgjöld		2.015.182	2.182.617
Matsbreyting fjárfestingaeigna	8	(2.855.376)	(3.933.964)
Söluþap fjárfestingaeigna		(15.160)	3.250
Aðrir liðir		0	(2.842)
		<u>1.419.756</u>	<u>1.183.804</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(52.199)	(20.679)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		(5.244)	62.312
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		<u>(57.443)</u>	<u>41.633</u>
Innheimtar vaxtatekjur		3.590	7.947
Greidd vaxtagjöld		(1.029.974)	(899.454)
		<u>(1.026.384)</u>	<u>(891.507)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>335.929</u>	<u>333.930</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Keyptar fjárfestingaeignir	8	(757.464)	(1.698.949)
Keyptar eignir til eigin nota	9	0	(3.104)
Söluverð seldra fjárfestingaeigna		301.560	205.000
Söluverð eigna til eigin nota		0	1.775
Seldur búseturéttur		4.888	0
Langtímakröfur, breyting		(1.617)	(2.017)
Skammtímakröfur, breyting		44.831	383
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(407.802)</u>	<u>(1.496.912)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		45.000	45.000
Tekin ný langtímalán		389.237	1.576.050
Afborganir langtímalána		(474.121)	(397.997)
Uppgreiðsla lána		(67.876)	(58.042)
Borgarsjóður, breyting		(8.286)	(1.595)
Skammtímalán, breyting		185.965	(3.371)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>69.919</u>	<u>1.160.045</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		<u>(1.954)</u>	<u>(2.937)</u>
Handbært fé í ársbyrjun		<u>6.986</u>	<u>9.923</u>
Handbært fé í árslok		<u>5.032</u>	<u>6.986</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 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. Áður birtur ársreikningur félagsins var gerður samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Innleiðing IFRS hefur engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í ársreikningi félagsins.

Stjórn félagsins staðfesti endurgerðan ársreikning félagsins 30. janúar 2014.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeygnir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3a og 9.

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 skýringum:

Skýring 9 - mat fjárfestingaeygna

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 ársreikningnum félagsins.

a. Fjárfestingaeygnir

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

3. Mikilvægar reikningssskilaaðferðir, frh.:

a. Fjárfestingaeygnir, frh.

Í upphafi eru fjárfestingareignir 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 fjárfestingaeygn, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningssskilareglum. 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 fjárfestingaeygna 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 fjárfestingaeygnina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningssskilareglum.

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

Eftir að kaup fjárfestingaeygna hafa verið bókfærð, þá styðst félagið við fasteignamat Fasteignamats ríkisins við mat eigna. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 9.

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

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 virðisrýrning þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, tryggingarfé húsaleigu, búseturétti, viðskipta- og öðrum skammtímakröfum.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningssskilaaðferðir, frh.:

c. Fjármálagerningar, frh.:

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

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.

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) Hlutafé

Hlutafé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár 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 uppgjörstigi 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 útgefanda 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 2012 og eiga við um starfsemi hennar. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrir. 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:

	2012	2011
Viðhald	616.519	596.319
Rafmagn, hiti og ræsting	72.046	73.864
Húsfélagsgjöld	127.316	114.702
Greidd leiga vegna Búsetuíbúaða og framkvæmdagjöld	25.485	25.065
Rekstrarkostnaður samtals	841.366	809.950

Skýringar, frh.:

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2012	2011
Laun	121.770	117.578
Launatengd gjöld	28.077	32.742
Reiknað áunnið orlof, breyting	(1.581)	506
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>148.266</u>	<u>150.826</u>
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf	23	25
Stöðugildi í lok ársins	23	24

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 14,2 millj. kr. á árinu (2011: 13,8 millj. kr.).

8. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir greinast þannig:

Kostnaðarverð 1.1.	23.381.111	21.758.957
Viðbót á árinu	757.464	1.698.949
Fært út vegna sölu á árinu	(102.588)	(76.795)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	<u>24.035.987</u>	<u>23.381.111</u>
Matshækkun 1.1.	12.875.694	9.073.185
Matsbreyting færð út vegna sölu	(183.812)	(131.455)
Matsbreyting ársins	<u>2.855.376</u>	<u>3.933.964</u>
Matshækkun 31.12.2012	<u>15.547.258</u>	<u>12.875.694</u>
Bókfært verð 31.12.	<u>39.583.245</u>	<u>36.256.805</u>

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 2012 og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2012. Frá febrúar til ársloka 2012 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 7%. 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.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 25.221 millj. kr. í árslok 2012 (2011: 24.206 millj. kr.).

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna sem er í gildi í árslok 2012 nam 36.583 millj. kr. en þar af nam lóðamat 132 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 37.052 millj. kr.

Skýringar, frh.:

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.	176.023	42.966	218.989
Kostnaðarverð 31.12.	176.023	42.966	218.989
Afskrifað 1.1.	35.893	39.389	75.282
Afskrifað á árinu	5.698	2.977	8.675
Afskrifað 31.12.	41.591	42.366	83.957
Bókfært verð 1.1.2011	145.829	4.393	150.222
Bókfært verð 31.12.2011	140.130	3.577	143.707
Bókfært verð 31.12.2012	134.432	600	135.032

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota sem er í gildi í árslok 2012 nam 168 millj. kr. Brunabótamat eignanna nam á sama tíma 255 millj. kr.

10. 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.

11. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður um 160 millj. kr. í árslok (2011: 169 millj.kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2012	2011
Niðurfærsla í ársbyrjun	168.597	136.198
Tapaðar kröfur á árinu	(59.822)	(63.116)
Framlag í afskriftareikning á árinu	51.225	95.515
Niðurfærsla í árslok	160.000	168.597

12. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

13. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 2.445 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

Arður

EKKI var greiddur arður til hluthafa árin 2011 og 2012. 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.

Skýringar, frh.:

14. Langtímaskuldir

	2012	2011
Yfirlit um langtímaskuldir:		
Verðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2013 - 2027, vextir 5,0%	2.719.782	2.716.903
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2013 - 2029, vextir 4,0%	593.168	590.387
Verðtryggð lán, vextir 2%	943.838	935.047
Íbúðalánasjóður, vextir 3,19%	23.358.162	22.283.029
	<u>27.614.950</u>	<u>26.525.366</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2013 - 2040, vextir 8,45%	609.326	851.667
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	28.224.276	27.377.033
Næsta árs afborganir	(495.265)	(433.100)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>27.729.011</u>	<u>26.943.933</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2012.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2012	2011
Árið 2012	-	433.100
Árið 2013	495.265	447.245
Árið 2014	512.055	461.920
Árið 2015	529.644	477.149
Árið 2016	547.763	492.955
Árið 2017	565.842	509.285
Síðar	25.573.707	24.555.379
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>28.224.276</u>	<u>27.377.033</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. Á árinu 2012 fékk félagið frekari niðurfærslu vegna þessara lána og nam niðurfærsla 206 millj. kr. og er hún færð sem sér liður í rekstrarreikningi.

Undanfarið hafa gengið dómur í Hæstarétti um ólögmæti gengistryggingar lána. Félagið hefur reiknað út lán sín miðað við þessa dóma og telur sig eiga kröfu að fjárhæð 133 millj. kr. á hendur lánastofnun sinnar. Lánastofnunin hefur ekki enn samþykkt þessa kröfu og er hún því ekki færð í ársreikninginn.

15. Skammtímaskuldir

Í árslok 2012 skuldar félagið lánastofnunum samtals 295,0 millj. kr. aðallega vegna framkvæmdakostnaðar. Á árinu 2013 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar:

- 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 hennar. 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 lágmörkuð 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	
		2012	2011
Langtímakröfur	10	37.339	40.610
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	11	193.697	141.498
Tryggingarfé vegna húsaleigu	12	0	44.831
Handbært fé	12	5.032	6.986
Heildar lánsáhætta		<u>236.068</u>	<u>233.925</u>

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Virðisrýmun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2012		Nafnverð kröfu 2011	
		Niðurfærsla 2012		Niðurfærsla 2011
Ógjaldfallið	0	0	0	0
Gjaldfallið innan síðasta árs	154.551	(51.002)	153.448	(76.724)
Gjaldfallið 1 - 2 ár	62.138	(62.137)	59.380	(59.380)
Gjaldfallið 3 ár og eldra	37.926	(37.925)	32.493	(32.493)
	<u>254.615</u>	<u>(151.064)</u>	<u>245.321</u>	<u>(168.597)</u>

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 lánnum í takt við innheimtu tekna og vinna hlaupandi greiðsluáætlun til 12 mánaða í þeim tilgangi að sjá fyrir og stýra greiðsluflæði 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 88,3% (2011: 87,9%) af vaxtaberandi skuldum félagsins skuldir við lánastofnanir og 11,7% (2011: 12,1%) skráð skuldabréf.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

31. desember 2012	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	28.702.004	51.149.293	1.942.397	1.464.564	4.392.923	43.349.409
Borgarsjóður	9.199	9.199	9.199	0	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	234.853	234.853	234.853	0	0	0
	<u>28.946.056</u>	<u>51.393.345</u>	<u>2.186.449</u>	<u>1.464.564</u>	<u>4.392.923</u>	<u>43.349.409</u>

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir félagsins er bæði með breytilegum og föstum vöxtum.

Fjármálagerningar með breytilega vexti	Bókfært verð	
	2012	2011
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	903	961
	<u>903</u>	<u>961</u>

Breyting á vöxtum um 100 punkta hefði breytt afkomu um 9,0 millj. kr. (2011: 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 27.615 millj. kr. (2011: 26.525 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði hækkað (lækkað) afkoma félagsins um 276 millj. kr. (2010: 265 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 lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttá 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. lækandi húsnæðisverð eða veruleg vanskila leigugreiðsla.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

17. 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. 7.

Tekjur frá móðurfélagi námu 152 millj. kr. á árinu 2012 (2011: 118 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá móðurfélagi og systurfélögum námu 303 millj. kr. á sama tímabili (2011: 268 millj. kr.). Viðskiptaskuld við móðurfélagið nam 9 millj. kr. í árslok 2012 (2011: 17 millj. kr.) og langtímaskuld félagsins við móðurfélagið nam 224 millj. kr. á sama tímabili (2011: 224 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

18. 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 252,3 millj. kr. og greiðir félagið inn á verkið eftir því sem það miðar áfram. Í árslok 2012 hefur félagið greitt samtals 239,4 millj. kr. (2011: 44,9 millj. kr.) en verklok eru áætluð á fyrri hluta ársins 2013.