

Félagsbústaðir hf.
Ársreikningur 2015

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.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 4.051 millj. kr. á árinu 2015 (2014: 4.713 millj. kr.). Eigið fé í árslok 2015 nam 21.678 millj. kr. (2014: 17.418 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.745 millj. kr. (2014: 2.535 millj. kr.). Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins í árslok 2015 nemur 2.745 millj. kr. en hlutaféð var aukið um 210 millj. kr. á árinu í samræmi við rammaáætlun félagsins og eigenda þess vegna stækkunar eignasafns félagsins. Skiptist hlutafé félagsins á tvo hluthafa eins og í ársbyrjun og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins.

Stjórnarhættir

Stjórn Félagsbústaða hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gátu út í mars 2012 og uppfærðu í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Í reglunum má einnig finna reglur um fundarskög, reglur um hæfi stjórnarmanna, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn og fleira. Allir þrír stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu. Á árinu voru haldnir tíu stjórnarfundir. Stjórn félagsins var fullskipuð á öllum stjórnarfundum ársins 2015.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á árinu 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015. 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 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 4. mars 2016

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaða hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau 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 áliti 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 skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, 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 reikningshaldslegt mat 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 ársreikningur Félagsbústaða hf. gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkur bestu vitund að skýrsla stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum veiti þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 4. mars 2016

KPMG ehf.

Guðný P. Guðmundsdóttir
Bogi Hauksson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	2.942.435	2.877.097
Aðrar tekjur		220.027	201.385
		<u>3.162.462</u>	<u>3.078.482</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		353.645	338.108
Viðhald og framkvæmdir		671.315	599.006
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		332.692	318.350
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	6	179.473	177.531
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		74.180	69.204
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	10	49.143	43.327
		<u>1.660.448</u>	<u>1.545.526</u>
Rekstrarhagnaður		1.502.014	1.532.956
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur		5.664	6.054
Vaxtagjöld		(967.644)	(960.175)
		<u>(961.979)</u>	<u>(954.120)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána		540.035	578.836
Verðbætur langtímalána		(575.805)	(294.025)
(Tap) hagnaður fyrir matsbreytingar		(35.770)	284.811
Matsbreyting fjárfestingaeigna	7	4.079.899	4.460.534
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeigna		6.400	(32.100)
		<u>4.050.529</u>	<u>4.713.245</u>
Heildarhagnaður ársins		<u>4.050.529</u>	<u>4.713.245</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingaeignir	7	53.494.476	46.964.975
Eignir til eigin nota	8	65.821	127.172
		<u>53.560.297</u>	<u>47.092.147</u>
Langtímakröfur	9	36.255	35.546
Fastafjármunir		<u>53.596.552</u>	<u>47.127.693</u>
Viðskiptakröfur	10	62.331	85.434
Borgarsjóður	17	179.064	19.045
Aðrar skammtímakröfur		44.946	54.505
Handbært fé		1.980	4.318
Veltufjármunir		<u>288.321</u>	<u>163.302</u>
Eignir samtals		<u>53.884.873</u>	<u>47.290.995</u>
Eigið fé			
Hlutfé		2.745.000	2.535.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		25.815.937	21.744.363
Ójafnað eigið fé		(6.882.484)	(6.861.439)
Eigið fé	12	<u>21.678.453</u>	<u>17.417.924</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir	13	<u>28.901.469</u>	<u>28.674.708</u>
Skuld við lánastofnun	14	1.114.211	133.046
Skuldir vegna fasteignakaupa	14	1.322.288	225.400
Áfallnir vextir		100.801	100.551
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	537.947	519.744
Aðrar skammtímaskuldir		229.705	219.623
Skammtímaskuldir		<u>3.304.951</u>	<u>1.198.363</u>
Skuldir samtals		<u>32.206.420</u>	<u>29.873.071</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>53.884.873</u>	<u>47.290.995</u>
Veðsetningar	7		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2015

		Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2014					
Eigið fé 1. janúar 2014		2.490.000	17.338.336	(7.168.657)	12.659.679
Heildarhagnaður ársins			4.460.534	252.711	4.713.245
Fært út vegna sölu			(54.507)	54.507	0
Útgefið hlutfé		45.000			45.000
Eigið fé 31. desember 2014	12	2.535.000	21.744.363	(6.861.439)	17.417.924
Árið 2015					
Eigið fé 1. janúar 2015		2.535.000	21.744.363	(6.861.439)	17.417.924
Heildarhagnaður ársins			4.079.899	(29.370)	4.050.529
Fært út vegna sölu			(8.325)	8.325	0
Útgefið hlutfé		210.000			210.000
Eigið fé 31. desember 2015	12	2.745.000	25.815.937	(6.882.484)	21.678.453

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		4.050.529	4.713.245
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	8	7.596	7.912
Hrein fjármagnsgjöld		1.537.075	1.248.145
Matsbreyting fjárfestingaeigna	7	(4.079.899)	(4.460.534)
Sölu(hagnaður) -tap fjárfestingaeigna	(	6.400)	32.100
Söluhagnaður eigna til eigin nota		0	(903)
Veltufé frá rekstri		1.508.901	1.539.966
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		32.662	(11.544)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		10.082	(10.339)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		42.744	(21.883)
Innheimtar vaxtatekjur		5.664	6.054
Greidd vaxtagjöld	(	967.393)	(953.124)
	(	961.729)	(947.070)
Handbært fé frá rekstri		589.917	571.013
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	7	(2.413.576)	(835.800)
Söluverð seldra fjárfestingaeigna		24.400	137.430
Keyptar eignir til eigin nota	(	271)	(6.122)
Söluverð seldra eigna til eigin nota		0	1.450
Langtímakröfur, breyting		0	(363)
Skammtímakröfur, breyting	(	20)	(7.554)
Fjárfestingarhreyfingar	(	2.389.466)	(710.959)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		50.000	45.000
Tekin ný langtímalán	13	198.921	500.459
Afborganir langtímalána	13	(518.627)	(486.629)
Uppgreiðsla lána	(	11.136)	(121.757)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting	14	1.096.888	186.449
Skammtímalán, breyting	14	981.165	17.199
Fjármögnunarhreyfingar		1.797.210	140.721
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	2.339)	775
Handbært fé í ársbyrjun		4.318	3.543
Handbært fé í lok tímabils		1.980	4.318
Fjármögnunarhreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé			
Útgefið hlutafé		160.000	0
Borgarsjóður, breyting	(	160.000)	0

Skýringar á blaðsíðum 9 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

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.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikning félagsins 29. febrúar 2016.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3a og 7.

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 mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati og mikilvægi ákvarðana varðandi reikningsskilaaðferðir hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna eftirfarandi skýringum:

Skýring 7 - mat fjárfestingaeigna

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.

Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningum félagsins.

a. Fjárfestingaeignir

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

a. Fjárfestingaeignir, frh.

Í upphafi eru fjárfestingaeignir 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 fjárfestingaeign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. 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 fjárfestingaeigna 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 fjárfestingaeignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

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

Eftir að kaup fjárfestingaeigna hafa verið bókfærð, þá styðst félagið við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands við mat eigna. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 7.

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

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, 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) Hlutfé

Hlutfé 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 uppgjörssdegi 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 framtíðarsjódstreymi 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

(i) Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

(ii) Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

f. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar 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 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 fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2015 og eiga við um starfsemi hennar. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem hefjast eftir 1. janúar 2015, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil félagsins 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 segja þeim upp með 3 til 12 mánaða fyrirvara.

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2015	2014
Laun	144.481	142.998
Launatengd gjöld	32.400	35.368
Reiknað áunnið orlof, breyting	2.591	(836)
Laun og launatengd gjöld samtals	179.473	177.531
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf	22	23
Stöðugildi í lok ársins	22	22

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 15.8 millj. kr. á árinu (2014: 24,9 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir greinast þannig:

	2015	2014
Kostnaðarverð 1.1.	25.220.612	24.478.306
Viðbót á árinu	2.413.576	835.800
Fært út vegna sölu á árinu	(9.674)	(93.494)
Flutt af eignum til eigin nota	54.025	0
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	27.678.539	25.220.612
Matshækkun 1.1.	21.744.363	17.338.336
Matsbreyting færð út vegna sölu	(8.325)	(54.507)
Matsbreyting ársins	4.079.899	4.460.534
Matshækkun 31.12.2015	25.815.937	21.744.363
Bókfært verð 31.12.2015	53.494.476	46.964.975
Fjárfestingar í fjárfestingaeignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á árinu	1.978.188	613.329
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	370.177	196.442
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	65.211	26.029
	2.413.576	835.800

Allar fjárfestingaeignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Mat fjárfestingaeigna

Við matið á fjárfestingaeignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Ísland 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 fjárfestingaeignum félagsins er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðskrár Ísland sem er í gildi í árslok 2015 og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2015. Frá febrúar til ársloka 2015 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 7,2% (2014: 8,4%). Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

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

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 26.196 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 25.457 millj. kr.).

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna sem er í gildi í árslok 2015 nam 49.773 millj. kr. (2014: 43.483 millj. kr.) en þar af nam lóðamat 102 millj. kr. (2014: 130 millj. kr.) Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 42.860 millj. kr. (2014: 39.392 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

8. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.	176.023	48.460	224.483
Flutt á fjárfestingaeignir	(76.246)	0	(76.246)
Viðbót á árinu	0	271	271
Fært út vegna niðurlagt á árinu	0	(25.452)	(25.452)
Kostnaðarverð 31.12	99.777	23.279	123.056
Afskrifað 1.1.	64.005	33.306	97.311
Flutt á fjárfestingaeignir	(22.221)	0	(22.221)
Afskrifað á árinu	2.644	4.953	7.596
Fært út vegna niðurlagt á árinu	0	(25.452)	(25.452)
Afskrifað 31.12.	44.428	12.806	57.234
Bókfært verð 1.1.2014	117.716	11.793	129.509
Bókfært verð 31.12.2014	112.018	15.154	127.172
Bókfært verð 31.12.2015	55.349	10.472	65.821

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota sem er í gildi í árslok 2015 nam 150,9 millj. kr. (2014: 216 millj. kr.)
Brunabótamat eignanna nam á sama tíma 162,8 millj. kr. (2014: 256 millj. kr.)

9. 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.

10. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður um 160 millj. kr. í árslok (2014: 160 millj.kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2015	2014
Niðurfærsla í ársbyrjun	160.000	160.000
Tapaðar kröfur á árinu	(49.143)	(43.327)
Framlag í afskriftareikning á árinu	49.143	43.327
Niðurfærsla í árslok	160.000	160.000

11. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

12. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 2.745 millj. kr. (2014: 2.535 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 árið 2015. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenninga og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.

Skýringar, frh.:

13. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2015	2014
Verðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2034, vextir 3,3%	2.692.919	2.742.047
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2029, vextir 4,0%	550.518	567.988
Verðtryggð lán, vextir 2%	892.699	915.335
Íbúðalánasjóður, vextir 3,2%	24.880.965	24.541.656
	<u>29.017.101</u>	<u>28.767.026</u>
Óverðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2016 - 2040, vextir 7,39%	422.315	427.426
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	29.439.416	29.194.452
Næsta árs afborganir	(537.947)	(519.744)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>28.901.469</u>	<u>28.674.708</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2015.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2015	2014
Árið 2015	-	519.744
Árið 2016	537.947	533.951
Árið 2017	552.842	548.499
Árið 2018	563.284	557.620
Árið 2019	576.134	570.355
Árið 2020	592.097	583.090
Síðar	26.617.111	25.881.193
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>29.439.416</u>	<u>29.194.452</u>

14. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnunum samtals 1.114 millj. kr. (2014: 133 millj. kr.) aðallega vegna láns hæfra framkvæmda og íbúðakaupa. Jafnframt skuldar félagið 1.322 millj. kr. (2014: 225 millj. kr.) vegna fasteignakaupa. Árið 2016 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- 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 þess. 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 leigjendur 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	
		2015	2014
Langtímakröfur	9	36.255	35.546
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	10	107.277	139.939
Borgarsjóður	17	179.064	19.045
Handbært fé	11	1.980	4.318
Heildar lánsáhætta		324.576	198.848

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2015	Niðurfærsla 2015	Nafnverð kröfu 2014	Niðurfærsla 2014
Gjaldfallið innan síðasta árs	115.913	(66.591)	131.030	(61.072)
Gjaldfallið 1 - 2 ár	52.034	(39.026)	61.904	(46.428)
Gjaldfallið 3 ár og eldra	54.383	(54.383)	52.500	(52.500)
	222.331	(160.000)	245.434	(160.000)

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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 lánum í takt við innheimtu tekna og vinna hlaupandi greiðsluáætlun til 12 mánaða í þeim tilgangi að sjá fyrir og stýra greiðslufæði félagsins og lágmarka þannig lausafjárahættu 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.

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

31. desember 2015	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	30.654.428	52.420.140	2.608.993	1.493.699	4.453.074	43.864.374
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.551.993	1.551.993	1.551.993	0	0	0
	32.206.421	53.972.133	4.160.986	1.493.699	4.453.074	43.864.374

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárahætta, frh.:

31. desember 2014	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	29.428.049	51.919.350	1.610.863	1.476.819	4.408.861	44.422.807
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	445.023	445.023	445.023	0	0	0
	<u>29.873.072</u>	<u>52.364.373</u>	<u>2.055.886</u>	<u>1.476.819</u>	<u>4.408.861</u>	<u>44.422.807</u>

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir félagsins er bæði með breytilegum og föstum vöxtum.

Fjármálagerningar með breytilega vexti	Bókfært verð 2015	2014
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	1.536.526	560.472
	<u>1.536.526</u>	<u>560.472</u>

Breyting á vöxtum um 100 punkta hefði breytt afkomu um 15,4 millj. kr. (2014: 5,5 millj. kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með verðtryggða fasta vexti.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 29.115 millj. kr. (2014: 28.767 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði hækkað (lækkað) afkoma félagsins um 291 millj. kr. (2014: 287 millj. kr.). Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Gangvirði

Samanburður á gangverði og bókfærðu verði:

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	Bókfært verð 2015	Gangvirði 2015
Langtímakröfur	36.255	36.255
Skammtímakröfur	286.341	286.341
Handbært fé	1.980	1.980
Vaxtaberandi skuldir	31.976.715	31.976.715
Aðrar skammtímaskuldir	229.705	229.705
	<u>32.530.996</u>	<u>32.530.996</u>

Skýringar, frh.:

16. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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 stjórnunarháttanna 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. lækkandi 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. 6.

Tekjur frá móðurfélagi námu 264 millj. kr. á árinu 2015 (2014: 243 millj. kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá móðurfélagi og systurfélögum námu 362 millj. kr. á sama tímabili (2014: 354 millj. kr.).

Skammtímakrafa við móðurfélagið nam 179 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 19 millj. kr.).