



Félagsbústaðir hf.
Ársreikningur 2022

Félagsbústaðir hf.
Þönglabakka 4
109 Reykjavík

kt. 510497-2799



Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	25
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	28



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagsbústaðir er hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar og sinnir lögbundnu verkefni á sviði húsnæðismála fyrir hönd eiganda síns. Kjarnastarfsemi Félagsbústaða er uppbygging, eignarhald, kaup, sala, rekstur, viðhald og útleiga á félagslegu íbúðarhúsnæði í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar þar um. Í öllum hverfum borgarinnar eru félagslegar leiguíbúðir sem ætlaðar eru fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun.

Starfsemin tekur m.a. mið af húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, en þar er áhersla lögð á að tryggja félagslegan margbreytileika og fjölbreytni í hverfum borgarinnar og gert ráð fyrir að 5% alls íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði. Í samræmi við þá stefnu leggja Félagsbústaðir áherslu á að dreifa leiguíbúðum sem jafnast um borgina.

Félagsbústaðir leigja út um 3.100 leigueiningar, sem eru að langstærstum hluta í eigu félagsins. Um 73% telst til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 13% til íbúða fyrir fatlað fólk, 12% til íbúða fyrir aldraða og tæplega 2% fyrir heimilislausa.

Samkvæmt eigandastefnu skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær. Öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, skal einungis ráðstafað til vaxtar, viðhalds eða til niðurgreiðslu lána. Hlutfé félagsins er 3.240 m.kr. Hluthafar eru tveir í árslok líkt og í upphafi árs en Reykjavíkurborg er eigandi 99,99% hlutfjár og Velferðarsvið Reykjavíkurborgar er eigandi að 0,01%.

Starfsemi ársins og fjárhagsleg staða

Rekstur og starfsemi Félagsbústaða á árinu 2022 gekk vel. Tekjur námu 5.739 m.kr. á móti rekstrargjöldum að fjárhæð 3.347 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu var því 2.392 m.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 20.021 m.kr. og afskriftir eigna til eigin nota námu 17 m.kr. og því nam rekstrarhagnaður 22.396 m.kr. á árinu.

Rekstrartekjur jukust um 12,0% milli ára og voru 1,7% yfir áætluðum tekjum ársins. Hækkun rekstrargjalda milli ára nam 17,8% eða 3,1% umfram það sem áætlun ársins gerði ráð fyrir. Laun og launatengd gjöld námu 410 m.kr. sem er aukning um tæplega 11,4% frá milli ára. Ársverk voru liðlega 29 og stöðugildi í lok árs voru 30.

Verðbólgan á árinu 2022 nam 9,6%. Fjármagnsgjöld ársins námu 5.957 m.kr. samanborið við 3.425 m.kr. árið áður, þar af voru verðbætur ársins 4.816 m.kr. en 2.302 m.kr. á árinu 2021.

Hagnaður ársins nam 16.456 m.kr. og er tilkominn vegna hækkunar á fasteignamati eignasafnsins. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 19.959 m.kr. en var 19.633 m.kr. árið áður.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir Félagsbústaða 149.370 m.kr. í árslok, en þar af námu fjárfestingareignir 148.713 m.kr. Eigið fé nam í árslok 83.767 m.kr. og þar af er 3.240 m.kr. í hlutfé. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2022 var 56,1% samanborið við 53,2% árið 2021.

Í árslok 2022 námu skuldir félagsins 56.720 m.kr. og jukust um 6,7% milli ára. Skuldbindingar vegna stofnframlaga ríkis og Reykjavíkurborgar námu 8.796 m.kr. á árinu en það er aukning um 2.912 m.kr. frá fyrra ári.

Á árinu 2022 voru ekki gefin út skuldabréf til þess að fjármagna fjárfestingar sem námu 3.263 m.kr. heldur voru þær fjármagnaðar með stofnframlögum og handbæru fé. Undanfarin ár hafa Félagsbústaðir fjármagnað sig með útgáfu á félagslegum skuldabréfaflokkum með einfaldri ábyrgð Reykjavíkurborgar. Heildarútgáfa félagsins í þeim skuldabréfaflokkum nemur 18.800 m.kr. að nafnvirði. Fjármagn úr skuldabréfaútgáfum hefur verið nýtt til fjárfestinga og endurfjármögnunar eldri skulda. Sérstök áhrifaskýrsla vegna útgáfu félagslegu skuldabréfanna er gefin út samhliða útgáfu ársreiknings.

Á árinu 2022 bættust við 80 leigueiningar í eignasafn félagsins, sem er rúmlega 84% af því sem áætlanir gerðu ráð fyrir. Heildarfjárfesting í fjárfestingareignum nam 3.394 m.kr. sem er um 16% minna en árið áður. Þá lauk framkvæmdum við byggingu íbúðakjarna í Árlandi 10, Rökkvatjörn 3 og Hagasel 23 sem er fyrsta Svansvottaða húsið sem Félagsbústaðir byggja. Þá var unnið að hönnun tveggja nýrra lítilla fjölbýlishúsa sem rísa munu við Háteigsveg og Brekknaás.

Alls voru 350 íbúðir endurnýjaðar og standsettar vegna leigjendaskipta og gerðir voru 426 leigusamningar við nýja leigjendur og leigjendur sem fluttust milli íbúða.



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Áhrif COVID19 voru óveruleg á starfsemi Félagsbústaða á árinu 2021. Félagið tók á árinu þátt í atvinnuáttaki Reykjavíkurborgar og Vinnumálastofnunar vegna áhrifa af COVID-19. Að öðru leiti þáði félagið hvorki opinbera styrki né nýtti sér úrræði stjórnvalda vegna COVID-19. Ekki reyndist þörf á að endursemja um lánaskilmála vegna faraldursins. Áhrif á virðisrýrnun eigna og eða gangvirðismat sem rekja má til faraldursins eru hverfandi og ógna ekki rekstri eða efnahag félagsins um fyrirsjáanlega framtíð.

Starf áhættunefndar sem vinnur í umboði stjórnar tók á árinu mið að af breyttri áhættustefnu, áherslum á umbætur og breytingar á áhættumatsferli.

Stjórn Félagsbústaða hf. leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á vefsíðu Félagsbústaða. Upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 16 með ársreikningnum.

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti. Skýrsla um ófjárhagslega upplýsingagjöf er fylgiskjal með ársreikningnum.

Ársreikningur Félagsbústaða er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, ásamt viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og framkvæmdastjóri lýsa því hér með yfir að ársreikningurinn sé saminn í samræmi við VIII. kafla laga nr. 3/2006 um ársreikninga og að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu ársins 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2022 með undirritun sinni.

Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Reykjavík, 23. mars 2023

Í stjórn félagsins:

Haraldur Flosi Tryggvason Klein, formaður

Ellý Þorsteinsdóttir

Kjartan Magnússon

Magnús Davíð Norðdahl

Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Félagsbústaða hf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. („félagið“) fyrir árið 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2022 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, 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

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við uppfyllum ákvæði siðareglna endurskoðenda á Íslandi og teljumst því óháð félaginu. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Lykilatriði endurskoðunar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2022. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi áliti á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

a) Mat og tilvist fjárfestingareigna

Sjá umfjöllun í skýringu 6 og skýringu 19.a um mikilvægar reikningsskilaaðferðir.

Við höfum skilgreint fjárfestingareignir sem lykilatriði við endurskoðun okkar þar sem um matskenndan lið er að ræða, stærsta einsaka lið reikningsskilanna og matsbreyting fjárfestingareigna hefur veruleg áhrif á rekstrarafkomu félagsins. Fjárfestingarfasteignir eru metnar á gangvirði í reikningsskilunum í samræmi við IAS 40, breyting á gangvirði á milli ára er fært í rekstrarreikning. Við gangvirðismatið er í grunninn stuðst við fasteignamat á eignum í eigu félagsins verðleiðrétt til loka ársins, en fasteignamat miðast við verðlag í febrúar. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu er metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.

Við höfum yfirfarið útreikninga á gangvirðismati og fasteignamat eignasafnsins og lagt mat á forsendur stjórnenda um áhrif kvaða sem á eignasafninu kunna að hvíla. Þá höfum við fengið yfirlit yfir eignir í eigu félagsins frá Þjóðskrá Íslands og staðfest heild og tilvist fasteigna. Við höfum einnig sannreynt nýfjárfestingar og eignfærðan framkvæmda- og fjármögnunarkostnað vegna standsetningar íbúða, meðal annars með skoðun á undirliggjandi fylgiskjöllum. Þá höfum við yfirfarið innra eftirlit er tengist fjárfestingareignum og kannað virkni þess.

Við yfirlitum skýringu í ársreikningi og lögðum mat á hvort þær uppfylltu skýringakröfur reikningsskilastaðla.

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt með ársreikningi sem og á öðrum vettvangi. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar eru m.a. skýrsla stjórnar sem fylgir ársreikningi, stjórnarháttaryfirlýsing og önnur ófjárhagsleg upplýsingagjöf. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirlitum á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar að lágmarki sem ber að veita samkvæmt lögum um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við gerð ársreikningsins er stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningsins með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema ákveðið hafi verið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða engir aðrir raunhæfir kostir fyrir hendi en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er nokkuð hátt stig vissu, en það tryggir ekki að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið til vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, stakar eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi er einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greina og meta hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggja og framkvæma endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflun endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals og misvisandi framsetningu ársreikningsins, að einhverju sé viljandi sleppt eða að innra eftirlit sé ekki virt.
- Afla skilnings á innra eftirliti, ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins, heldur í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.
- Meta hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Meta hvort forsendan um rekstrarhæfi eigi við, hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið vafa um rekstrarhæfi. Ef við teljum að vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi ber okkur að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Atburðir eða aðstæður eftir dagsetningu áritunar geta þannig valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Meta hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum og leggja mat á framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins með tilliti til glöggrar myndar, skýringum þar á meðal.
- Afla endurskoðunargagna er varða verulegar einingar innan ársreikningsins til að geta látið í ljós álit á ársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framkvæmd endurskoðunar félagsins og berum ein ábyrgð á álit okkar á félaginu.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar auk verulegra atriða sem upp komu í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti, ef við á. Við höfum afhent stjórn og endurskoðunarnefnd endurskoðunarskýrslu þar sem gerð er grein fyrir þessum atriðum og er hún í samræmi við áritun þessa.

Við höfum ekki veitt félaginu neina þá þjónustu sem telst óheimilt að veita samhliða endurskoðun í samræmi við lög um endurskoðendur. Við höfum einnig afhent stjórn og endurskoðunarnefnd yfirlýsingu þess efnis að við uppfyllum ákvæði siðareglna er varðar óhæði. Við höfum jafnframt komið á framfæri upplýsingum um tengsl eða aðra þætti sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og hvaða varúðarráðstafanir við höfum stuðst við til að tryggja óhæði okkar, ef við á.

Af þeim atriðum sem við upplýstum stjórn og endurskoðunarnefnd um lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það lyklatríði endurskoðunarinnar. Við gerum grein fyrir þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur heimila ekki slíka upplýsingagjöf. Í undantekningartilfellum kunnum við að greina ekki frá slíkum atriðum ef við metum það svo að neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf vegi þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og regla

Áritun vegna sameiginlegs rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi Félagsbústaða hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort ársreikningur fyrir árið 2022 með skráarheitið „Ársreikningur Félagsbústaða 2022.xhtml“ hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format), ESEF reglur EU 2019/815 sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins, EU 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format, ESEF reglur).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort ársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álini okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Félagsbústaða hf fyrir árið 2022 með skráarheitið "Ársreikningur Félagsbústaða 2022.xhtml" hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu um sameiginlegt rafrænt skýrslusnið (ESEF reglur).

Við vorum skipaðir endurskoðendur í kjölfar útboðs á endurskoðunarþjónustu í júlí 2018 og er þetta því fimmta samfellda reikningsárið þar sem við erum endurskoðendur félagsins.

f.h. Grant Thornton endurskoðunar ehf
Reykjavík, 23. mars 2023

J. Sturla Jónsson
löggtur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022



	Skýr.	2022	2021
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	4	5.288.629	4.714.940
Aðrar tekjur		450.169	407.760
		<u>5.738.798</u>	<u>5.122.700</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		607.351	516.312
Viðhald og framkvæmdir		1.449.462	1.244.128
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		648.995	567.223
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	5	409.550	367.477
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		122.174	107.469
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	10	57.434	33.189
		<u>3.294.967</u>	<u>2.835.798</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.443.831	2.286.903
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	19.958.748	19.632.649
Afskrift eigna til eigin nota	8	(16.851)	(20.094)
Rekstrarhagnaður		22.385.728	21.899.458
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		27.199	16.639
Fjármagnsgjöld		(5.956.790)	(3.425.046)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(5.929.590)	(3.408.407)
Hagnaður (tap) og heildarafkoma ársins		<u>16.456.137</u>	<u>18.491.050</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 24 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	2022	2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	148.712.525	123.808.323
Eignir til eigin nota	8	225.750	234.602
		<u>148.938.275</u>	<u>124.042.926</u>
Langtímakröfur		47.358	43.314
Fastafjármunir		<u>148.985.633</u>	<u>124.086.239</u>
Viðskiptakröfur	10	156.504	81.316
Krafa á eiganda	18	27.705	0
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga	13	88.781	464.786
Aðrar skammtímakröfur		106.028	224.850
Handbært fé	11	5.627	1.589.734
Veltufjármunir		<u>384.645</u>	<u>2.360.686</u>
Eignir samtals		<u>149.370.278</u>	<u>126.446.925</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		80.526.467	64.070.330
Eigið fé	12	<u>83.766.734</u>	<u>67.310.597</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	13	8.795.542	5.883.305
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga	7, 15	88.061	73.039
Skuldir			
Langtímaskuldir	14	<u>54.546.679</u>	<u>51.262.977</u>
Skuld við lánastofnun	16	20.116	305
Skuldir vegna fasteignakaupa	16	238.154	172.061
Áfallnir vextir		124.573	117.364
Næsta árs afborganir langtímaskulda	14	1.376.971	1.196.610
Aðrar skammtímaskuldir		413.447	404.401
Skuld við eiganda	18	0	26.267
Skammtímaskuldir		<u>2.173.261</u>	<u>1.917.009</u>
Skuldir samtals		<u>56.719.940</u>	<u>53.179.985</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>149.370.278</u>	<u>126.446.925</u>
Veðsetningar	7		

Skýringar á blaðsíðum 12 - 24 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2022

	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samts
2022			
Eigið fé 1. janúar 2022	3.240.267	64.070.330	67.310.597
Hlutfjárukning	0		0
Heildarhagnaður tímabilsins		16.456.137	16.456.137
Eigið fé 31. desember 2022	<u>3.240.267</u>	<u>80.526.467</u>	<u>83.766.734</u>
2021			
Eigið fé 1. janúar 2021	3.240.267	45.579.280	48.819.546
Hlutfjárukning	0		0
Heildarhagnaður tímabilsins		18.491.050	18.491.050
Eigið fé 31. desember 2021	<u>3.240.267</u>	<u>64.070.330</u>	<u>67.310.597</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 24 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Sjóðstreymisfyrirlið árið 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		16.456.137	18.491.050
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	8	16.851	20.094
Hrein fjármagnsgjöld	6	5.929.590	3.414.646
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	19.958.748)	(19.632.649)
Söluhagnaður eigna til eigin nota		0	0
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		2.443.831	2.293.141
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		43.658 (	68.297)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		8.587	67.214
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		52.245 (	1.083)
Innheimtar vaxtatekjur		23.155	14.638
Greidd vaxtagjöld	(	1.144.900)	(1.097.124)
	(	1.121.745)	(1.082.486)
Handbært fé frá rekstri		1.374.332	1.209.572
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7 (	3.307.119)	(4.014.053)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	8 (	13.880)	(8.867)
Sala á eignum til eigin nota		5.882	0
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga		376.005 (	359.152)
Krafa á tengda aðila (Borgarsjóður), breyting	(	53.972)	23.936
Fjárfestingarhreyfingar	(	2.993.085)	(4.358.136)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé		0	0
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		1.297.978	1.922.202
Tekin ný langtímalán	13	0	7.900.739
Uppgreiðsla langtímalána	(	45.625)	(4.252.507)
Afborganir langtímalána	13 (	1.303.611)	(1.192.184)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		66.093 (	367.207)
Skammtímalán, breyting		19.810 (	79)
Fjármögnunarhreyfingar		34.646	4.010.964
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	1.584.107)	862.400
Handbært fé í ársbyrjun		1.589.734	727.334
Handbært fé í lok tímabils		5.627	1.589.734
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		1.322.086	1.210.655

Skýringar á blaðsíðum 12 - 24 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. (félagið) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Þönglabakka 4, 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 23.03.2023

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 6 og 21a.

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 í eftirfarandi skýringum:

Skýring 6 - mat fjárfestingareigna

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. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast mats 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.

4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er meirihluti leigusamninga ótímabundnir með 3 til 12 mánaða uppsagnafresti. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna í eigu félagsins er um 96,0%.



Skýringar, frh.:

5. Laun og launatengd gjöld

	2022	2021
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	330.226	297.244
Lífeyrissjóðsgjöld	42.679	38.227
Önnur launatengd gjöld	36.645	32.005
Laun og launatengd gjöld samtals	409.550	367.477
Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:		
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í ársverk	29	28
Stöðugildi í lok ársins	30	27
Laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda greinist sem hér segir:	2022	2021
Laun stjórnar (3) *	7.582	7.060
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri	23.822	22.261
Aðrir stjórnendur (3)	49.388	45.436
	80.792	74.756

* Allir stjórnarmenn njóta sömu launa nema stjórnarformaður sem fær tvöföld laun meðstjórnanda.

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	2022	2021
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	23.155	14.638
Virðisaukning búseturéttar	4.044	2.001
Fjármunatekjur samtals	27.199	16.639
Vaxtagjöld langtímaskulda	(1.214.875)	(1.171.316)
Eignfærðir vextir	73.771	61.408
Vaxtagjöld lóðaleiguskulda	(2.091)	(1.545)
Tekjufærsla (gjaldfærsla) vegna stofnframlaga	7.914	(17.252)
Afskrift affalla (yfirverðs) og lántökukostnaðar skuldabréfa	(5.503)	5.730
Verðbætur	(4.816.006)	(2.302.071)
Fjármagnsgjöld samtals	(5.956.790)	(3.425.046)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.929.590)	(3.408.407)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu. Vaxtaútreikningur miðar við útvexti á veltureikning félagsins á hverjum tíma.

7. Fjárfestingareignir

	2022	2021
Fjárfestingareignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð 1.1	49.229.054	44.929.571
Leiðréttingar	146.810	0
Viðbót á árinu *	3.568.674	4.449.784
Seldar eignir	(122.705)	(150.301)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	52.821.834	49.229.054
Matshækkun 1.1	74.579.269	54.173.691
Leiðréttingar	(146.810)	0
Seldar eignir	(173.729)	(254.771)
Matsbreyting ársins	21.631.962	20.660.348
Matshækkun 31.12	95.890.691	74.579.269
Bókfært verð 31.12	148.712.525	123.808.323



Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir, frh.

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	2022	2021
Keyptar eignir á árinu	2.748.367	3.782.977
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	730.021	566.574
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	74.125	77.202
Lóðarleigusamningar	16.162	23.031
	<u>3.568.674</u>	<u>4.449.784</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

* Viðbót á árinu innifelur auk fjárfestinga, lóðaleigusamninga að fjárhæð 16.162 þús. kr. sem hreyfa ekki fé.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:	2022	2021
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	21.631.962	20.660.348
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(51.040)	7.628
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(1.622.174)	(1.035.328)
	<u>19.958.748</u>	<u>19.632.649</u>

Mat fjárfestingareigna

Við matið á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands 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 sama ár. Hið nýreiknaða mat tekur gildi í árslok. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Fasteignamatið er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2022. Frá febrúar til ársloka 2022 hefur vísitalan hækkað um 12,98%. Vísitalan er vísibending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati næsta árs. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna og skuldbindinga í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetning og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 23.565 m.kr. í árslok 2022 (2021: 21.782 m.kr.). Til viðbótar hefur félagið undirritað fjögur tryggingarbréf við viðskiptabanka sinn samtals að fjárhæð 3.725 m.kr. sem einnig eru tryggt með veði í fasteignum félagsins.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem er í gildi í árslok 2022 nam 131.589 m.kr. (2021: 107.319 m.kr.). Brunabótamat fjárfestingareigna nam á sama tíma 91.075 m.kr. (2021: 76.086 m.kr.).

8. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1	216.100	67.505	283.605
Viðbót á árinu	0	13.880	13.880
Selt á árinu	0	(21.712)	(21.712)
Kostnaðarverð 31.12	<u>216.100</u>	<u>59.673</u>	<u>275.773</u>
Afskrifað 1.1	15.385	33.618	49.003
Afskrifað á árinu	7.488	9.363	16.851
Fært út vegna selt á árinu	0	(15.831)	(15.831)
Afskrifað 31.12	<u>22.873</u>	<u>27.150</u>	<u>50.024</u>
Bókfært verð 31.12.2021	<u>200.715</u>	<u>33.887</u>	<u>234.602</u>
Bókfært verð 31.12.2022	<u>193.227</u>	<u>32.523</u>	<u>225.750</u>

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 94,4 m.kr. í árslok (2021: 87,3 m.kr.) Brunabótamat eignarninnar nam á sama tíma 177,7 m.kr. (2021: 154,0 m.kr.).



Skýringar, frh.:

9. Langtímakröfur

Á eignaliðinn langtímakröfur er færð krafa á Búmenn hsf. og Búseti 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 eigendur íbúðanna eru ýmist Búmenn hsf. eða Búseti hsf. Við sölu á búseturétti fá Félagsbústaðir hf. endurgreitt upphaflegt framlag ásamt verðbótum.

10. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur nema 295,5 m.kr. að kröfuvirði í árslok (2021: 202,3 m.kr.). Viðskiptakröfur eru færðar niður um 138 m.kr. í árslok (2021: 121 m.kr.). Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2022	2021
Niðurfærsla í ársbyrjun	121.000	135.000
Tapaðar kröfur á árinu	(39.434)	(47.189)
Framlag í afskriftareikning á árinu	57.434	33.189
Niðurfærsla í árslok	139.000	121.000

11. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

12. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.240 m.kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2022. 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.

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 vanskil leigugreiðslna.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks

13. Skuldbindingar

Skuldbindingar félagsins greinast þannig:

	2022	2021
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	8.388.921	5.478.504
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	406.621	404.800
	8.795.542	5.883.305

Félagið hefur móttengið stofnframlög sem ríki og Reykjavíkurborg hafa veitt í samræmi við lög 52/2016 um almennar íbúðir. Færð er skuldbinding vegna stofnframlaga sem bundin eru endurgreiðslukvöð en stofnframlögin skulu endurgreiða að loknum lánstíma fjármögnunar, við breytingu á notkun eignarinnar eða við sölu hennar. Stofnframlög án endurgreiðslukvaðar eða þar sem hverfandi líkur eru á að komi til endurgreiðslu eru færð í gegnum rekstrarreikning með reglubundnum hætti á lánstíma fjármögnunar.

Hluti af stofnframlögum frá ríki eru ógreidd í lok tímabilsins, 88,8 m.kr. (2021: 464,8 m.kr.) eru færðar sem krafa á ríkið.



Skýringar, frh.:

14. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

Verðtryggð skuldabréf:

	2022	2021
Húsnaðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,30%	19.876.227	18.653.456
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.433.283	9.920.423
FEL 04 1, vextir 4,00%	409.321	419.831
FB100366, vextir 2,79%	2.249.062	2.083.113
FB100366u, vextir 2,85%	293.716	272.045
FB100366 SB, vextir 1,70%	21.351.707	19.824.255
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	792.119	773.334
	<u>55.405.435</u>	<u>51.946.457</u>

Óverðtryggð skuldabréf:

Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 7,53%	353.952	365.092
Yfirverðsreikningur	164.264	148.037
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	55.923.650	52.459.587
Næsta árs afborganir	(1.376.971)	(1.196.610)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>54.546.679</u>	<u>51.262.977</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðal virkir vextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2022.

Í árslok eru langtímalán sem voru að eftirstöðum 23.565 m.kr. (2021: 21.782 m.kr.) tryggð með veði í fasteignum. Langtímalán sem voru að eftirstöðum 31.785 m.kr. (2020: 29.745 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Yfirverð og eignfærður lántökukostnaður að fjárhæð 164,3 m.kr. (2021: 148,0 m.kr.) er færður til hækkunar á langtímalánum félagsins.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2022	2021
Árið 2023 / 2022	1.376.971	1.196.610
Árið 2024 / 2023	1.402.899	1.220.713
Árið 2025 / 2024	1.429.542	1.245.536
Árið 2026 / 2025	1.456.926	1.271.103
Árið 2027 / 2026	1.485.072	1.297.437
Síðar	48.607.977	46.080.150
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>55.759.387</u>	<u>52.311.549</u>

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:

Hreyfingar með greiðsluáhrif

	2022	2021
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	52.459.508	47.687.516
Tekin ný langtímalán	0	7.900.739
Uppgreiðsla langtímalána	(45.625)	(4.252.507)
Afborganir	(1.303.611)	(1.190.200)
Ný skammtímalán og afborganir af skammtímalánum	19.810	(79)
	<u>51.130.083</u>	<u>50.145.469</u>

Hreyfingar án greiðsluáhrifa

Verðbætur og gjaldfærð afföll lána	4.793.567	2.314.039
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>55.923.650</u>	<u>52.459.508</u>



Skýringar, frh.:

15. Leigusamningar

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga um lóðir sem félagið leigir og eru metnir hafa óvissan líftíma.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	Lóðir
Leigueignir	
Staða 1.1.2022	76.106
Viðbætur	16.162
Staða 31.12.2022	92.267
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2022	75.450
Viðbætur	16.162
Afborganir leiguskulda	(704)
Leiguskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	90.908
Næsta árs afborganir leiguskulda	(2.846)
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga 31.12.2022	88.061
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Vaxtagjöld af leiguskuldum	2.091
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	2.091

16. Skammtímaskuldir

Félagið skuldar lánastofnun samtals 20,1 m.kr. Jafnframt skuldar félagið 238,2 m.kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2023 er stefnt að því að greiða þessar skammtímaskuldir, en handbært fé í árslok er 5,6 m.kr.

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- mótaðilaáhætta
- 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.

Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu m.a. með hliðsjón af áhættustefnu félagsins. Áhættunefnd starfar í umboði stjórnar og gefur hún stjórn reglubundið skýrslu um virkni og framkvæmd áhættustýringar og ásamt mati á hagnýtu gildi áhættustefnunnar. Stjórnin hefur falið fjármálastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem það býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins.

Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er tilkomin vegna áhættu af fjárhagslegu tapi ef fjármálastofnun sem Félagsbústaðir eiga viðskipti við eða aðrir mótaðilar í samningum geta ekki staðið við skuldbindingar sínar.

Samningar við fjármálastofnun

Við gerð samninga við fjármálastofnun skal stefnt að því að mótaðilinn sé með gott lánshæfismat. Jafnframt skal hugað að samningum sem takmarka mótaðilaáhættu í slíkum tilfellum, reynt skal eftir fremsta megni að kanna fjárhagslega getu mótaðilans.



Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Mótaðilaáhætta, frh.

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta er lágmarkuð með því að leigjendur greiði 1 mánaðar leigu fyrirfram.

Félagið hefur á undanförunum árum lagt áherslu á innheimtu leigutekna með töluverðum árangri en innheimtuhlutfall undanfarin 5 ár hefur að meðaltali verið yfir 97,5%. Félagið hefur undanfarin ár unnið með Motus, varðandi innheimtu leiguskulda þar sem reglulega er farið yfir innheimtuárangur og staða innheimtu á leigukröfum félagsins greind í samhengi við það sem almennt gerist hjá sambærilegum aðilum. Þá er einnig farið yfir þróun undanfarinna tímabila og rýnt í samhengi við almennt efnahagsástand. Jafnframt fylgist innheimtustjóri með innheimtuárangri í hverjum mánuði. Einnig er unnið með velferðarsviði Reykjavíkurborgar, sem úthlutar íbúðum félagsins, varðandi uppgjör á vanskilum leigjenda félagsins sem eiga í erfiðleikum með að standa í skilum sökum fjárhagslegrar stöðu.

Félagið reiknar 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	
		2022	2021
Langtímakröfur	8	47.358	43.314
Viðskiptakröfur		156.504	81.316
Aðrar skammtímakröfur		106.028	224.850
Krafa á eiganda	16	27.705	0
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga		88.781	464.786
Handbært fé		5.627	1.589.734
Samtals		432.003	2.404.001

Virðisrýrnun

Aldur viðskiptakrafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu 2022	Niðurfærsla 2022	kröfu 2021	Niðurfærsla 2021
Gjaldfallið innan síðasta árs	162.365	81.280	116.668	58.465
Gjaldfallið 1 - 2 ár	31.166	23.375	33.315	24.986
Gjaldfallið 3 ár og eldra	34.346	34.346	37.549	37.549
	227.877	139.000	187.532	121.000

Stjórnendur meta ekki tapsáhættu í öðrum skammtímakröfum.

Lausafjáraáhætta 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 greiðsluflæði félagsins og lágmarka þannig lausafjáraáhættu félagsins.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir félagið á að hafa lánasafn sitt sem fjölbreytilegast, en í áhættustefnu er skuldsetning þó takmörkuð við löng skuldabréf sem hafa greiðsluferli í takt við tekjustreymi félagsins. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland.

Félagið er með samning um skammtímalán við Íslandsbanka sem var 250 m.kr. í lok árs.



Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Lausafjáráhætta, frh.

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

31. desember 2022

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	55.923.650	79.223.058	2.609.691	2.602.909	7.764.148	66.246.310
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	671.717	671.717	671.717	0	0	0
	<u>56.595.367</u>	<u>79.894.775</u>	<u>3.281.407</u>	<u>2.602.909</u>	<u>7.764.148</u>	<u>66.246.310</u>

31. desember 2021

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	52.459.508	75.348.347	2.349.694	2.341.947	7.003.668	63.653.038
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	603.035	603.035	603.035	0	0	0
	<u>53.062.543</u>	<u>75.951.382</u>	<u>2.952.729</u>	<u>2.341.947</u>	<u>7.003.668</u>	<u>63.653.038</u>

Félagið er með lóðaleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðaleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Vænt lóðaleiga á árinu 2022 er -2,8 m.kr.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er áhættan á tapi vegna breytinga í gengi vaxta, verðbólgu eða vaxtaálagi. Markaðsáhætta er jafnan skipt í undirflokkar þar sem áhrif mismunandi stærða á markaði eru skilgreind frekar. Miðað við núverandi efnahagsreikning er markaðsáhætta Félagsbústaða einkum rakin til breytinga á vöxtum og verðbólgu en áhætta vegna annarra þátta er minni.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan á því að breytingar í vöxtum hafi neikvæð áhrif á afkomu fyrirtækisins. Í þeim tilfellum sem um breytilega vexti er að ræða er áhættan falin í því að vextir hækki á markaði. Í tilfelli fastra vaxta á skuldir er markaðsáhættan falin í því að vextir lækki í framtíðinni og fyrirtækið beri hærri fjármagnskostnað en ef um breytilega vexti væri að ræða.

Vaxtaberandi skuldir félagsins er bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinist þannig:

	Bókfært verð 2022	2021
Óverðtryggðar fjárskuldir með breytilega vexti	353.952	365.092
	<u>353.952</u>	<u>365.092</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstímabilinu um 100 punkta hefði breytt afkomu um 3,5 m.kr. (2021: 3,7 m.kr.) Félagið á ekki fjáreignir með breytilegum vöxtum. Allar aðrar skuldir félagsins eru með fasta verðtryggða vexti.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er rakin til mismunar á verðtryggðum eignum og skuldum. Misræmi þar á milli veldur því að þróun verðbólgu getur haft neikvæð áhrif á afkomu fyrirtækisins. Stærstur hluti af skuldum Félagsbústaða er verðtryggður og því hefur verðbólguástig áhrif á þá greiðslubyrði í framtíðinni. Verðtryggðir leigusamningar Félagsbústaða virka sem náttúruleg vörn gegn verðtryggðum skuldum og þar með er greiðslufjárfæði af eignum og skuldum hvorutveggja verðtryggt.

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 55.924 m.kr. (2021: 52.460 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning verðbólgu um eitt prósentustig hefði lækkað afkomu félagsins um 560 m.kr. (2021: 520 m.kr.). Lækkun verðbólgu um eitt prósentustig hefði aukið afkomu um sömu fjárhæð. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.



Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.

Markaðsáhætta, frh.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði:

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

Fjáreignir greinast þannig:

	Bókfært verð 2022	Gangvirði 2022
Langtímakröfur	47.358	47.358
Skammtímakröfur	379.018	379.018
Handbært fé	5.627	5.627
	<u>432.003</u>	<u>432.003</u>

Fjárskuldir greinast þannig:

Vaxtaberandi skuldir	55.923.650	57.631.870
Aðrar skammtímaskuldir	796.290	796.290
	<u>56.719.940</u>	<u>58.428.160</u>

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu fyrirtækisins vegna ófullnægjandi upplýsingakerfa, stjórnunarlegra mistaka, ófullnægjandi eftirlits, lagalegrar áhættu, svika og mannlegra mistaka. Ímyndaráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu fyrirtækisins vegna neikvæðrar ímyndar í augum viðskiptavina, mótaðila, hluthafa eða eftirlitsaðila. Eftirlit með rekstraráhættu er í höndum fjármálasviðs.

Fylgst er grannt með öllum rekstraráhættum í fyrirtækinu og þær mældar með reglubundnum hætti. Langtíamarkmið er að halda tapi vegna rekstraráhættu í lágmarki. Öll svið bera megin ábyrgð á stýringu rekstraráhættu eigin sviða. Fjármálasvið ber ábyrgð á að þróa stefnu í rekstraráhættumálum og mæla rekstraráhættu auk þess að bera ábyrgð á skýrslugjöf til framkvæmdastjóra og stjórnar.

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.

18. Tengdir aðilar

Skilgreining á tengdum aðila

Eigandi og systurfélög félagsins, stjórnarmenn, stjórnendur og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við tengda aðila

Tekjur frá eiganda námu 663 m.kr. á árinu 2022 (2021: 577 m.kr.) en kaup á vörum og þjónustu frá eiganda og systurfélögum námu 671 m.kr. á sama tímabili (2021: 2.053 m.kr.).

Skammtímakrafa á eiganda nam í árslok 27,7 m.kr. (2021, skammtímaskuld: 26,3 m.kr.)

Upplýsingar um laun stjórnar og framkvæmdastjóra koma fram í skýringu nr. 5.

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi félagsins. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

19. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2022 nam 5,6 m.kr. (2021: 6,5 m.kr.) þar af 5,1 m.kr. (2021: 5,4 m.kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.



Skýringar, frh.:

20. Önnur mál

Í júní 2022 úrskurðaði Kærunefnd húsamála að húsaleigulög heimili að húsnæðisbætur renni beint til Félagsbústaða en óheimilt sé að sérstakur húsnæðisstuðningur sé greiddur beint til leigusala. Byggist niðurstaðan á 1. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 en þar segir að óheimilt sé að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en lögin mæli fyrir um og 4. mgr. 3. gr. um að leigusali sem er lögaðili og ekki rekinn í hagnaðarskyni sé heimilt að gera það að skilyrði fyrir leigu íbúðarhúsnæðis að húsnæðisbætur séu greiddar beint til leigusala. Í lögnum er ekki fjallað um sérstakan húsnæðisstuðning með sama hætti. Félagsbústaðir kröfðust ógildingar á úrskúrði kærunefndarinnar fyrir héraðsdómi en dómurinn hafnaði kröfunni með dómi 22. mars sl. Félagið er að fara yfir dóminn og meta áhrif hans. Líkleg áhrif eru að sérstakur húsnæðisstuðningur verði greiddur beint til leigjenda en ekki beint til Félagsbústaða líkt og verið hefur og kveðið er á um í samningum við leigjendur. Mögulega kunna þær breytingar að hafa áhrif á skil á leigugreiðslum. Sérstakur húsnæðisstuðningur nemur um 10% af árlegum leigutekjum Félagsbústaða. Ákvörðun um hvort dómi héraðsdóms verði áfrýjað liggur ekki fyrir.

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 494 m.kr. en um 53 m.kr. standa eftir úppgerðar 31.12.2022. Nú þegar hafa allar 12 íbúðirnar sem samkomulagið hljóðar upp á verið afhentar. Gert er ráð fyrir að eftirstöðvar samnings verði gerður upp á árinu 2023.

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningum félagsins. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Fjárfestingareignir

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

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 fjárfestingareign, 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 fjárfestingareigna 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 fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

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

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð, þá styðst félagið við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands við mat eigna. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði. Upplýsingar um matið er að finna í skýringu 6.

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



Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

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	4,5 - 6 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi og breytt ef við á.

c. *Fjármálagerningar*

Fjármálagerningar 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.

(i) *Viðskiptakröfur, aðrar kröfur og handbært fé*

Um er að ræða fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Sjóðstreymi þeirra samanstendur eingöngu af höfuðstólsgreiðslum auk vaxta þegar við á. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru fjáreignirnar færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun.

(ii) *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 fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar félagið hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirtælanir félagsins eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

(iii) *Hlutfé*

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár 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*

Félagið beitir einfaldaðri virðisrýrnunaraðferð vegna krafna sinna í samræmi við heimild IFRS 9 enda eru kröfurnar almennt með stuttan greiðslufrest og fela ekki í sér fjármögnun af hendi félagsins. Í því felst að félagið byggir niðurfærslu krafna á væntu tapi á líftíma krafna. Félagið byggir matt sitt á væntu tapi á sögulegum upplýsingum, ytri þáttum og væntingum til framtíðarhorfa.

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.



Skýringar, frh.:

e. *Leigusamningar*

Félagið færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að frádregnum leiguvilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar. Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 6 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda ef við á, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning. Endurmat leiguskuldbindningar er fært til hækkunar leigueignar. Lóðaleigusamningar eru metnir gilda á líftíma viðkomandi eigna og því leigutími þeirra óviss. Leigueignir eru færðar meðal fjárfestingareigna og ekki afskrifaðar.

Félagið færir ekki upp leigueign og leiguskuld vegna leigusamninga sem ekki höfðu verið skilgreindir sem leigusamningar fyrir 1. janúar 2019.

Félagið skilgreinir þá leigusamninga sem það er leigusali í sem rekstrarleigusamninga.

f. *Tekjur*

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar. Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

g. *Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna*

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar og viðhald.

h. *Matsbreyting fjárfestingareigna*

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

i. *Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna*

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum innleystur hagnaður / tap af fjárfestingareignum.

j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántöku og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

k. *Starfspáttayfirlit*

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit. Félagið skilgreinir reksturinn sinn sem einn starfspátt.



Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

I. *Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem félagið hefur ekki ennþá innleitt*

Alþjóðareikningsskilaráðið hefur gefið út nýja alþjóðlega reikningsskilastaðla og gert breytingar á stöðlum sem ekki hafa enn tekið gildi. Félagið hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrr en heimilt var við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil félagsins:

- Breytingar á IAS 12 Tekjuskattur
- Breytingar á IAS 8 Reikningsskilaaðferðir
- Breytingar á IAS 1 Framsetning reikningsskila
- IFRS 17 Vátryggingasamningar



Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórn og stjórnendur félagsins taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, 5. útgáfu, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Kauphöll Íslands hf. í maí 2015. Félagið fylgir einnig ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum um hlutafélög nr. 2/1995, um ársreikninga nr. 3/2016, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög. Samþykktir félagsins kveða einnig á um fyrirkomulag ýmissa þátta í starfsemi og eru aðgengilegar á vefsíðu þess.

Stjórnarhættir félagsins samræmast í meginatriðum ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast af umfangi þess og eignarhaldi, en Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og tilnefni stjórn. Hjá félaginu hafa því ekki verið skipaðar tilnefninganefnd og starfskjaranefnd. Þá birtir félagið ekki tiltekna upplýsingar á heimasíðu í tengslum við hluthafafundi. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthafa félagsins í samræmi við lög og samþykktir.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að annast um að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirlit með starfsemi og eftirlit með stjórnendum. Stjórn sér um ráðningu og uppsögn framkvæmdastjóra og metur frammistöðu hans reglulega. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur sem eru aðgengilegar á www.felagsbustadir.is. Þar er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarskög, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Á árinu 2022 voru haldnir 9 stjórnarfundir auk aðalfundar sem fram fór í mars þar sem stjórn félagsins var endurkjörin og skipaðir eftirtöldum:

Á árinu 2022 var stjórn félagsins, líkt og frá stofnun félagsins árið 1997, skipuð þremur stjórnarmönnum kjörnum til eins árs í senn á aðalfundi félagsins eftir tilnefningar frá Reykjavíkurborg, eiganda félagsins. Í samræmi við breytingar á eigendastefnu Reykjavíkurborgar samþykkti borgarráð á fundi sínum 15. desember 2022 tillögu nefndar um tilnefningar og kosningar til stjórnar fyrirtæka í eigu Reykjavíkurborgar, þar á meðal hjá Félagsbústöðum. Tilnefndir voru fimm einstaklingar í stjórnina og fimm til vara. Á aukaaðalfundi Félagsbústaða sem haldinn var 2. febrúar 2023 var tilnefningin lögð fyrir og staðfest. Stjórnina skipa, Haraldur Flosi Tryggvason sem kjörinn var formaður stjórnar, Ellý Alda Þorsteinsdóttir sem kjörin var varaformaður, Kjartan Magnússon, Magnús Davíð Norðdalh og Ragnheiður Björk Halldórsdóttir. Varastjórn skipa Helgi Áss Grétarsson, Rannveig Ernudóttir, Steinunn Bergmann, Kolbrún Garðarsdóttir og Arent Orri Jónsson.

* Haraldur Flosi Tryggvason, er fæddur árið 1966, stjórnarformaður, tók sæti í stjórn félagsins þann 25. mars 2015. Hann er lögmaður og starfar hjá LBM Mandat slf. Hann hefur áður fengist við rekstur, stjórnun og kennslu. Hann er óháður stjórnarmaður.

* Ellý Alda Þorsteinsdóttir er fædd 1961 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hún lauk starfsréttindanámi í félagsráðgjöf frá Háskóla Íslands og meistaranámi í stjórnun frá Háskólanum í Kent árið 1991. Hún hefur starfað að málefnum félagsþjónustu hjá Reykjavíkurborg og á skrifstofu sviðsstjóra á velferðarsviði sem skrifstofustjóri. Hún er óháður stjórnarmaður.

* Kjartan Magnússon er fæddur 1967 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hann las sagnfræði við Háskóla Íslands. Kjartan starfaði sem blaðamaður á Morgunblaðinu frá 1991-1999 og sinnti þar lengst af fréttum um viðskipti og atvinnulíf. Kjartan er kjörinn borgarfulltrúi og þannig háður stjórnarmaður.

* Magnús Davíð Norðdalh er fæddur 1982 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Magnús lauk embættisprófi í lögfræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2014. Sama ár fékk Magnús lögmannsréttindi og stofnaði eigin lögmannsstofu. Áður starfaði hann hjá Bandalagi starfsmanna ríkis og bæja, Logos lögmannsstofu og Vátryggingafélagi Íslands. Þá er Magnús með B.A. gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands. Magnús er kjörinn borgarfulltrúi og þannig háður stjórnarmaður.



Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

* Ragnheiður Björk Halldórsdóttir er fædd 1991 og tók sæti í stjórn félagsins á árinu 2022. Hún er með masterspróf frá Háskólanum í München í nýsköpun, verkfræði og stjórnun. Hún hefur m.a. starfað sem verkefnastjóri hjá Landsvirkjun, sérfræðingur hjá BMW Group og Daimler AG og ráðgjafi hjá McKinsey&Company. Hún er sjálfstætt starfandi ráðgjafi. Hún er óháður stjórnarmaður.

Stjórnarmenn gegna ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

Endurskoðunarnefnd fyrir samstæðu Reykjavíkurborgar er jafnframt endurskoðunarnefnd Félagsbústaða hf. Hana skipa Lárus Finnbogason, formaður, Einar Sveinn Hálfánarson, Sigrún Guðmundsdóttir og Sunna Jóhannsdóttir. Varamenn eru Danielle Pamela Neben, Páll Grétar Steingrímsson og Ólafur Kristinsson. Endurskoðunarnefnd er undirnefnd stjórnar Félagsbústaða hf. og starfar í umboði hennar. Markmið með skipan endurskoðunarnefndar er að bæta starfshætti í málum er snúa að fjárhagslegu eftirliti. Fjallað er um verkefni endurskoðunarnefnda í IX. kafla A í lögum um ársreikninga.

Endurskoðunarnefnd Félagsbústaða hf. fylgist með stjórnháttum, virkni áhættustýringar og innra eftirliti með því að yfirfara og afgreiða innri endurskoðunaráætlun en það er stór hluti af verkefnum innri endurskoðunar að hafa eftirlit með og kanna virkni áhættustýringar og virkni innra eftirlits. Nefndin fer yfir og fær kynningu á endurskoðunaráætlun ytri endurskoðenda en við gerð áætlunarinnar er lagt mat á áhættu- og óvissupætti í starfsemi félagsins. Hluti af verkefnum ytri endurskoðenda er að leggja mat á innra eftirlit sem tengist reikningsskilagerð félagsins.

Endurskoðunarnefnd fylgist með framgangi endurskoðunarinnar, fer yfir niðurstöður ytri endurskoðenda og gerir stjórn Félagsbústaða grein fyrir umsögn sinni um ársreikning. Nefndin tekur til umfjöllunar skýrslur innri og ytri endurskoðanda og fylgir nefndin sérstaklega eftir ábendingum þeirra sem varða innra eftirlit.

Endurskoðunarnefnd heldur að jafnaði 3-4 fundi á ári er varða málefni Félagsbústaða hf.

Framkvæmdastjóri félagsins er Sigrún Árnadóttir, fædd árið 1960. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra þann 15. október 2018. Sigrún er með meistaraþráðu í sálfræði og diploma í markþjálfun leiðtoga. Hún var áður bæjarstjóri í Sandgerði í tvö kjörtímabil 2010 til 2018 og framkvæmdastjóri Rauða kross Íslands frá 1993 til 2005.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins. Hann situr fundi stjórnar og ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Honum ber að tryggja að stjórn fái reglulega nákvæmar upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins.

Stjórn ber ábyrgð á fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá félaginu. Markmið stjórnar með innra eftirliti og áhættustýringu er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi tilgang og skyldur félagsins, afkomu, áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og hlítu við lög og reglur. Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á því að stefnu stjórnar um innra eftirlit og áhættustýringu sé fylgt í starfsemi. Hann skal sjá til þess að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með fullnægjandi hætti. Stjórn skipar áhættunefnd sem hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar við áhættustýringu og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt. Framkvæmdastjóri leggur áhættuskýrslu reglulega fyrir stjórn. Stjórn fylgist einnig með virkni innra eftirlits og áhættustýringar í gegnum upplýsingagjöf frá innri endurskoðanda, ytri endurskoðanda og endurskoðunarnefnd stjórnar.

Stjórn hefur falið innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að annast innri endurskoðun hjá félaginu. Hlutverk innri endurskoðunar er að veita stjórn óháða staðfestingu og ráðgjöf og leggja mat á og bæta virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá félaginu.

Félaginu ber, sem útgefanda skuldabréfa sem skráð eru í kauphöll, að starfrækja regluvörslu. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt. Regluvörður hefur einnig með höndum samskipti félagsins við Fjármálaeftirlitið og Kauphöll Íslands hf. Regluvörður félagsins er Kristinn Karel Jóhannsson, sviðstjóri fjármálasviðs Félagsbústaða.



Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórn á samskipti við hluthafa í samræmi við ákvæði laga, samþykktu og starfsreglna stjórnar. Stjórnarmenn skulu vera sjálfstæðir í störfum sínum og standa vörð um hagsmuni félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög nr. 2/1995 og starfsreglur stjórnar. Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins samkvæmt lögum og samþykktum þess. Á hluthafafundi fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Hluthafafundur er einnig meginvettvangur fyrir upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok júní hvert ár og taka þar fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Tvisvar sinnum á ári eru haldnir fundir með velferðarsviði Reykjavíkurborgar í tengslum við þróun eignasafns félagsins. Þá er haldinn fundur árlega með Reykjavíkurborg þar sem rekstraráætlun félagsins til fimm ára er lögð fram og staðfest. Stjórn skal upplýsa eigendur um óvenjuleg eða veigamikil atviki í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal beiðni um þær komið á framfæri á vettvangi borgarráðs og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra. Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf Félagsbústaða

Samkvæmt 9. tl. 2. gr. Ársreikningalaga eru Félagsbústaðir eining tengd almannahagsmunum og uppfyllir því kröfur skv. d-lið 66. gr. Sömu laga um ófjárhagslega upplýsingagjöf

Viðskiptalíkan Félagsbústaða

Tilgangur Félagsbústaða er að tryggja framboð af félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík. Íbúðir félagsins eru staðsettar í öllum hverfum borgarinnar og ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun. Það er stefna eiganda Félagsbústaða, Reykjavíkurborgar, að 5% íbúðarhúsnæðis í borginni sé félagslegt leiguhúsnæði og uppbyggingaráætlun Félagsbústaða tekur mið af stefnunni. Félagsbústaðir eru í nánú samstarfi við velferðarsvið Reykjavíkurborgar sem sér um að meta umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði og úthluta þeim íbúðum sem lausar eru hverju sinni með hliðsjón af reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði. Þegar úthlutun hefur farið fram taka Félagsbústaðir við hefðbundnu hlutverki leigusala. Alla tíð hefur verið lögð rík áhersla á að leiguverð íbúða Félagsbústaða sé viðráðanlegt fyrir leigjendur. Einnig er lögð rík áhersla á að veita leigjendum góða þjónustu. Um 92,2% af tekjum félagsins eru leigutekjur.

Umhverfis- og loftlagsmál hafa verið efst á baugi í umræðunni um sjálfbærni undanfarin ár og í auknum mæli fjallað um áhrif loftlagsbreytinga á ójöfnuð í heiminum. Samkvæmt OECD hefur mældur ójöfnuður aldrei verið hærri. Meðaltekjur ríkustu 10% innan OECD eru níu sinnum hærri en fátækustu 10% íbúafjölda innan OECD landanna.

Félagsbústaðir eru einn stærsti fasteignaeigandi íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Það eykur ábyrgð félagsins á að íbúðir í eigu þess og rekstri taki mið af umhverfismálum og loftlagsbreytingum. Í því felst m.a. að greina þær áhættur sem steðja að eignasafninu, leigutökum og nærumhverfinu. Við hönnun og byggingu nýrra húsa á vegum Félagsbústaða er í ríkari mæli horft til umhverfisþátta og alþjóðlegra viðmiða um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda við byggingu og rekstur yfir líftíma þeirra.

Til þess að uppfylla hlutverk sitt og stuðla að viðurkenndum mannréttindum um að hver einstaklingur hafi aðgang að mannsæmandi híbýlum vinna Félagsbústaðir markvisst að því að auka framboð leiguíbúða, halda leiguverði undir markaðsleigu og að því að hækka ekki leiguverð umfram vísitölu neysluverðs. Á árinu 2022 voru skráðar 80 nýjar leigueignir í eignasafn Félagsbústaða. Biðlisti eftir félaglegu leiguhúsnæði hefur lengst milli ára. Sé litið til þinglýstra leigusamninga á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2022 kemur í ljós að meðalleiguverð Félagsbústaða er 63% af leiguverði á almennum markaði.

Stefnur

Félagsbústaðir hafa sett sér stefnu um sjálfbærni og leggja áherslu á sjálfbærni sé samþætt í alla starfsemi félagsins. Unnið er markvisst að því að gera greiningar á UFS áhættum og tækifærum í föstu og venjubundnu verklagi. Félagsbústaðir vilja innleiða sjálfbærnihugsjón, ná markmiðum með skýrum starfsreglum og aðgerðaráætlunum og tryggja þannig að markmið félagsins séu mælanleg og að væntingar til starfsfólks, birgja og annarra hagaðila félagsins séu skýrar.

Aðrar stefnur félagsins sem tengjast sjálfbærnistefnunni eru m.a. eineltis- og áreitnisstefna, jafnlaunastefna, jafnréttisstefna og jafnréttisáætlun, öryggisstefna, stefna um stjórnun verkefna, persónuverndarstefna, innkaupastefna, siðareglur og upplýsingaöryggisstefna.

Áreiðanleikakönnunarferli

Samkvæmt mikilvægisgreiningu á UFS þáttum hafa Félagsbústaðir greint helstu áhættuþætti sem snúa að sjálfbærni. Félagsbústaðir eru með til staðar upplýsinga- og skjalastefnu og upplýsingaöryggisstefnu sem m.a. er ætlað að tryggja öryggi gagna og upplýsinga félagsins. Þá hefur félagið skilgreint aðgerðir til að tryggja að markmiðum sjálfbærnistefunnar sé fylgt eftir og metur árlega árangur af aðgerðum. Hér að neðan má sjá hvernig Félagsbústaðir nálgast helstu áhættuþætti og gerð grein fyrir því hvaða aðgerðir var farið í á rekstarárinu til að tryggja framgang sjálfbærnimarkmiða.

Yfirlit yfir mælikvarða er unnið unnið í samræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq og útreikningar loftlagsáhrifa er samkvæmt Greenhouse Gas Protocol.



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Umhverfi og loftlagsmál

Félagsbústaðir hafa skilgreint megináhættuþætti í umhverfinu. en þeir eru: loftslagsbreytingar, umhverfisáhrif innan virðis_keðjunnar, loftgæði innanhúss og ágangur á náttúruauðlindir. Árangur ársins varðaði helst verkefnalok íbúða m.t.t. umhverfisáhrifa í takt við Heimsmarkmið 11 um sjálfbærar borgir og samfélag. Félagið heldur áfram að fylgjast með og minnka losun gróðurhúsalofttegunda ásamt því að stuðla að umhverfisfræðslu í samræmi við Heimsmarkmið 13 um aðgerðir í loftslagsmálum.

Megináhætta:

- Áhrif loftslagsbreytinga á eignir
- Umhverfisáhrif í virðis_keðjunni
- Loftgæði innanhúss
- Ágangur á náttúruauðlindir

Lykilmælikvarðar:

- Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda
- Fjöldi vottaðra bygginga
- Fjöldi lífsferilsgreininga á byggingum
- Heildarfjármagn sem árlega er fjárfest í loftlagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun

Árangur:

- Hönnun 8 íbúða húss sem skv. útreikningum hefur 40% minna kolefnisspor en viðmiðunarhús. Húsið er lífsferils- og líftímakostnaðargreint
- Landrask nýbygginga lágmarkað
- Annað vistvænt hús í hönnun á árinu 2022
- Lokið var við byggingu fyrsta Svansvottaða fjölbýlishússins hjá Félagsbústöðum á árinu 2022
- Bygging fjölbýlishúss á þéttingareit í grónu hverfi hófst á árinu 2022 og lýkur skv. áætlunum á árinu 2023.
- Gólfefni, málning og fleiri vörur vegna standsetninga íbúða á milli leigjenda og við almennt viðhald eru svansvottaðar
- Kvartanir vegna loftgæða teknar fyrir á kerfisbundin hátt og settar í forgang
- Samningar við hreingerningafyrirtæki kveða á um notkun umhverfisvottaðra efna og hafa Félagsbústaðir skrifað undir samninga við þau hreingerningafyrirtæki sem þjónusta félagið
- Innleiðing á breytingu og flokkun sorps og sorphirðu

Markmið:

- Minnka losun gróðurhúsalofttegunda um 40% árið 2030 miðað við árið 2017 og skilgreina aðgerðir til að ná því markmiði. Meðal annars með notkun bifreiða sem ganga fyrir endurnýtanlegri orku í stað jarðefnaeldsneytis, í innri starfsemi, eins og hægt er
- Draga úr áhrifum loftslagsbreytinga með notkun umhverfisvænna byggingarefna
- Hanna og byggja umhverfisvæn hús og lækka kolefnisspor bygginga
- Byggja hús sem er lífferilsgreint og líftímakostnaðargreint
- Gera ríkar kröfur í rammasamningum um umhverfisvottun í efnisvali og vörunotkun
- Gera kröfur í útboðsgögnum vegna nýbygginga og viðhalds til notkunar á umhverfisvottuðum og umhverfisvænum vörum
- Stuðla með markvissum hætti að góðum loftgæðum innanhúss, í nýbyggingum, viðhaldi í eldri byggingum og skjótu viðbragði við málum er upp koma
- Gera kröfur um umhverfisvottuð hreinsiefni vegna þrifa í sameignum fjölbýlishúsa félagsins



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Félagslegir þættir

Félagsbústaðir setja markmið sín út frá megináhættum sjálfbærni félagsins. Áhættur félagslegra þátta eru: félagsleg áhrif í virðiskeðjunni, einsleitur mannauður og stöðnun í hæfni og framþróun starfsfólks, heilsa og öryggis starfsfólks og verktaka ásamt samskiptum við leigjendur og nærsamfélagið. Á árinu náðist góður árangur í að samþykkja stefnur og voru jafnréttismál meðal annars tekin fyrir í takt við Heimsmarkmið 10 um aukinn jöfnuð. Félagið innleiddi breytingar sem höfða bæði til starfsfólks og leigjenda með það markmið að stuðla að bættri þjónustu og farsælu samstarfi sem Heimsmarkmið 11 leggur einnig upp með þar sem þátttaka íbúa í skipulagsmálum stuðlar að sjálfbærari borgum og samfélögum.

Megináhætta:

- Félagsleg áhrif í virðiskeðjunni
- Einsleitur mannauður og stöðnun í hæfni og framþróun starfsfólks
- Heilsa og öryggi starfsfólks og verktaka
- Samskipti við nærsamfélagið og leigjendur

Lykilmælikvarðar:

- Launamunur kynja
- Fjöldi leiguíbúða
- Meðalleiguverð
- Virk jafnréttisáætlun til staðar
- Niðurstöður þjónustukannana

Árangur:

- Jafnlaunastaðfesting frá Jafnréttisstofu liggur fyrir
- Jafnlaunastefna, jafnréttisstefna og starfskjarastefna samþykkt á árinu 2022
- Öryggisstefna samþykkt á árinu 2022
- Ferli við móttöku starfsfólks hefur verið innleitt
- Fast skipulag húsfunda með leigjendum í húsum í heildareigu Félagsbústaða
- Niðurstöður þjónustukannana nýttar til úrbóta og betri þjónustu
- Bætt upplýsingagjöf með breytingum á vefsíðu félagsins
- Fjöldi leigjeininga á árinu 2022 var í lok árs 3.051 og meðalleiguverð 149.538 kr.
- Kynjahlutfall í stjórnunarstöðum milli karla og kvenna hélst áfram jafnt

Markmið:

- Ljúka vinnu við jafnlaunastaðfestingu og jafnréttisáætlun
- Koma á fastmótuðu ferli við móttöku nýs starfsfólks
- Koma öryggisstefnu í framkvæmd
- Viðhalda reglubundinni fræðslu til starfsfólks um vinnuvernd og aðgerðir gegn ofbeldi, áreitni og einelti
- Stuðla að öruggu og farsælu samfélagi leigjenda
- Þjónusta Félagsbústaða stuðli að aukinni velsæld leigjenda
- Reglubundnar þjónustukannanir meðal leigjenda



Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.

Stjórnarhættir

Megináhættur stjórnarhátta Félagsbústaða eru: yfirsýn stjórnar og stjórnenda, samskipti við hagaðila og viðskiptasiðferði. Árið 2021 ákvað félagið að stjórn og framkvæmdastjóri skyldu árlega yfirfara sjálfbærnistefnu sína og hefur félagið staðið við það hlutverk og ábyrgð. Árið 2022 lagði stjórn áherslu á að áhættugreina meginferla, koma á fót áhættunefnd til að vinna að því að lágmarka áhættuþætti, endurskoða einstaka stefnur og huga að öðrum aðilum innan virðiskeðjunnar við ákvarðanatöku.

Megináhætta:

- Yfirsýn stjórnar og stjórnenda
- Samskipti við hagaðila
- Viðskiptasiðferði

Lykilmælikvarðar:

- Hlutfall kvenna í stjórn og nefndum
- Stefna um siðferði og aðgerðir gegn spillingu
- Votta upplýsingaöryggiskerfi t.d. ISO 27001
- Persónuverndarstefna til staðar
- Ferlar fyrir uppljóstrara til staðar
- Skuldbindingar eða sáttmálar sem félagið hefur gengist undir tengt sjálfbærni

Árangur:

- Sjálfsmat stjórnar framkvæmt með aðstoð utanaðkomandi ráðgjafa árlega
- Meginferlar starfseminnar eru áhættugreindir
- Sjálfbærniskýrsla gerð árlega
- Áhættunefnd skipuð af stjórn félagsins
- Undirbúningur fyrir áhættumat tölvukerfa hafinn á árinu 2022
- Óformlegt samtal hefur farið fram við birgja um sjálfbærnitengd málefni og drög að siðareglum liggja fyrir
- Sjálfbærnistefnan hefur verið tengd öðrum stefnum og umræður um hana og fræðsla farið fram
- Endurskoðuð innkaupastefna samþykkt
- Drög að innkaupareglum liggja fyrir

Markmið:

- Starfshættir stjórnar séu gagnsærir og fylgi góðum stjórnarháttum
- Að fyrir liggi greining á áhættum
- Áhættunefnd starfi í umboði stjórnar
- Fyrir liggi öryggismat á áhættum og öryggi tölvukerfa
- Eiga samtal við birgja um sjálfbærnitengd málefni og siðareglur
- Áfram unnið að innleiðingu sjálfbærnistefnu með skýrri aðgerðaaáætlun
- Endurskoða innkaupastefnu m.a. með hliðsjón af sjálfbærnistefnu
- Endurskoða innkaupareglur