

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2016

Búseti hsf.
Síðumúla 10
108 Reykjavík
kt. 561184-0709

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2016

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2016. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2016, efnahag þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Búseta hsf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búseta hsf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum 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, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasendum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álit okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Reykjavík, 27. apríl 2017

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason,

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 1.537.567.746 á árinu 2016. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 3.214.925.321. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2016 kr. 31.806.028.248, eigið fé í lok ársins nam kr. 9.412.446.711 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 30%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

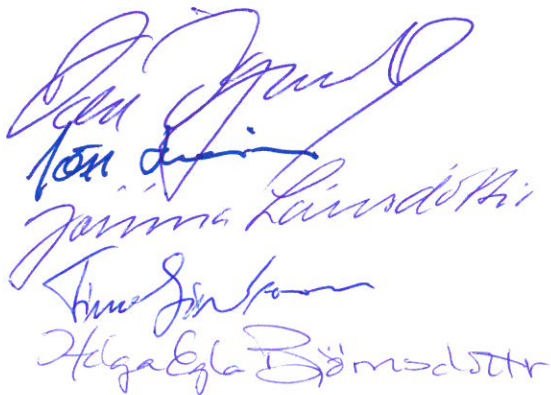
Þann 31. desember 2016 voru félagsmenn Búseta hsf. 4.305 en þeir voru 3.555 þann 31. desember 2015.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur til næsta rekstrarárs.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. apríl 2017

Í stjórn


Páll Jónsson
Tóni Jónsson
Jasmina Lárusdóttir
Tina Jónsson
Helga Elfa Bönsdóttir

Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2016

	Skýr.	Samstæða	
		2016	2015
Búsetutekjur og leigutekjur		1.110.556.420	1.050.722.647
Seldur búseturéttur		397.039.832	68.048.443
Aðrar tekjur		29.971.494	27.941.207
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(373.419.299)	(334.036.310)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(125.009.668)	(86.792.337)
Afskriftir 6		(15.162.616)	(9.347.886)
Rekstrarhagnaður		1.023.976.163	716.535.764
Fjármunatekjur	4	27.008.050	41.186.157
Fjármagnsgjöld	4	(736.830.129)	(708.332.030)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	3.728.026.864	1.516.366.458
Hagnaður fyrir skatta		4.042.180.948	1.565.756.349
Tekjuskattur 5		(827.255.627)	(349.252.970)
Hagnaður ársins		3.214.925.321	1.216.503.379

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eignir		Samstæða	
	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnaði og lóðir	6	27.056.242.322	20.477.572.757
Verk í vinnslu	6	3.934.494.227	3.326.156.990
Rekstrarfjármunir	6	165.616.352	179.628.788
		<u>31.156.352.901</u>	<u>23.983.358.535</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.781.158	2.819.654
Viðskiptakröfur	7	36.790.665	20.147.230
Verðbréf		340.683.853	378.718.862
Næsta árs afborgun skuldabréfa		0	393.288
Aðrar skammtímakröfur	7	80.315.438	48.155.873
Handbært fé	7	189.104.233	347.271.358
		<u>649.675.347</u>	<u>797.506.265</u>
Eignir		<u>31.806.028.248</u>	<u>24.780.864.800</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	8		
Stofngjald		8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		12.062.926.421	9.080.504.930
Ójafnað tap		(2.660.489.388)	(2.892.993.218)
Eigið fé		<u>9.412.446.711</u>	<u>6.197.521.390</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	14.620.682.263	11.533.904.899
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	3.532.859.153	3.295.140.519
Búseturéttur	10	928.195.705	981.036.347
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	87.044.589	85.468.833
Tekjuskattsskuldbinding	12	2.570.336.129	1.743.080.502
		<u>21.739.117.839</u>	<u>17.638.631.100</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	213.616.885	99.319.183
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	0	538.318.486
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	261.452.582	228.433.730
Aðrar skammtímaskuldir	13	179.394.231	78.640.911
		<u>654.463.698</u>	<u>944.712.310</u>
Skuldir		<u>22.393.581.537</u>	<u>18.583.343.410</u>
Eigið fé og skuldir		<u>31.806.028.248</u>	<u>24.780.864.800</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2016

	Samstæða	
	2016	2015
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	3.214.925.321	1.216.503.379
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	15.162.616	9.347.886
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	0	(279.140)
Matsbreyting verðbréfa	(11.964.991)	(28.020.464)
Verðbætur langtímalána	244.665.320	239.305.873
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	6.158.977	9.464.964
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(3.728.026.864)	(1.516.366.458)
Tekjuskattur	827.255.630	349.252.970
Veltufé frá (til) rekstri	568.176.009	279.209.010
Rekstartengdar eignir (hækkun) lækkun	(7.680.906)	10.382.945
Rekstartengdar skuldir hækkun (lækkun)	53.826.273	14.455.764
Handbært fé frá (til) rekstri	614.321.376	304.047.719
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(3.424.319.886)	(1.654.707.141)
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	53.990.820	(29.834.015)
Afborganir skuldabréfa	393.288	1.831.284
Keypt/seld verðbréf	50.000.000	(141.996.543)
	(3.319.935.778)	(1.824.706.415)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(2.714.531.865)	(228.164.037)
Nýjar langtímaskuldir	5.620.000.000	23.797.387
Búseturéttur, breyting	(58.751.991)	(48.798.795)
Tryggingafé, breyting	1.330.985	3.628.601
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(300.599.852)	1.917.379.237
	2.547.447.277	1.667.842.393
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(158.167.125)	147.183.697
Handbært fé í upphafi árs	347.271.358	200.087.661
Handbært fé í lok árs	189.104.233	347.271.358
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(485.610.983)	(459.561.193)

Skýringar

1. Starfsemi

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

Ársreikningur Búseta hsf. hefur að geyma samstæðureikning Búseta og dótturfélags þess Leigufélag Búseta ehf. (samstæðureikningur). Ársreikningar og hlutdeild í húsfélögum eru ekki hluti af samstæðureikningi Búseta.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2016 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar.

Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreiknings móðurfélagsins og ársreikninga félaga sem eru undir stjórn þess (dótturfélög) á reikningsskiladegi. Ráðandi yfirstjórn í fyrirtækjunum fæst með því að móðurfélagið hefur vald til þess að ákveða fjármála- og rekstrarstefnu þeirra, í því skyni að hafa hag af rekstri þeirra.

Samstæðan er samin í samræmi við kaupverðsreglu og í því tilviki sem eignarhald í dótturfélagi er minna en 100% er færð upp hlutdeild minnihluta í eigin fé og rekstrarafkomu. Þar sem hlutdeild minnihluta nemur óverulegum fjárhæðum er hún ekki sýnd sérstaklega í ársreikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð herra en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarniðurstaða keyptra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í samstæðurekstrarreikningi frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Meðal markmiða samstæðureikningsskilanna er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt út við gerð reikningsskilanna. Ef við á eru gerðar leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaga til að samræma þau við reikningsskilaaðferðir samstæðunnar.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar móðurfélagið hefur vald til ákvörðunartöku um fjármál og rekstur dótturfélagsins. Eignarhlutar í dótturfélögum er færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og eru eignarhlutar í hlutdeildarfélögum færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til utan fjármagnskostnaðar vegna eigna í byggingu en hann er eignfærður.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2016 og til ársloka 2016 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 13,8%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2016 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2016 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2016 til desember 2016 eða 13,8%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádræmum uppsöfnuðum afskriftum og virðisyrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfaeign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lækkun á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlækkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

Birgðir

Vörubirgðir og aðrar vörur í vinnslu eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er eignfærður og afskrifaður á líftíma lánsins.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2016	2015
Laun	129.259.055	106.830.194
Lífeyrissjóður	12.677.781	10.460.968
Önnur launatengd gjöld	14.058.298	11.310.148
Annar starfsmannakostnaður	7.541.175	6.341.297
Eignfærð laun	(44.811.558)	(37.266.577)
	<u>118.724.751</u>	<u>97.676.030</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:		
Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	53.590.613	43.515.877
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	65.134.138	54.160.153
	<u>118.724.751</u>	<u>97.676.030</u>
Stöðugildi að meðaltali	12	10,2

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2016 námu um 28,5 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	2016	2015
Matsbreyting verðbréfa	11.146.615	28.313.868
Aðrar vaxtatekjur	15.861.435	12.872.289
	27.008.050	41.186.157

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(726.633.202)	(693.191.872)
Verðbætur á búseturétt	(5.914.206)	(8.708.677)
Verðbætur á tryggingafé	(1.065.549)	(2.433.802)
Önnur vaxtagjöld	(3.217.172)	(3.997.679)
	(736.830.129)	(708.332.030)
	(709.822.079)	(667.145.873)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 827,3 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2016 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðar-húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar-fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.326.156.991	9.126.941.594	12.453.098.585	210.437.114
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(2.859.642.702)	2.859.642.702	0	0
Eignfært á árinu	3.529.955.938	18.500.000	3.548.455.938	1.150.180
Selt og aflagt á árinu	(61.976.000)	(27.500.000)	(89.476.000)	0
Staða í árslok	3.934.494.227	11.977.584.296	15.912.078.523	211.587.294
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	11.350.631.162	11.350.631.162	0
Matsbreyting ársins	0	3.728.026.864	3.728.026.864	0
Staða í árslok	0	15.078.658.026	15.078.658.026	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	30.808.326
Afskrift ársins	0	0	0	15.162.616
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	0
Staða í árslok	0	0	0	45.970.942
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.326.156.991	20.477.572.756	23.803.729.747	179.628.788
Bókfært verð í árslok	3.934.494.227	27.056.242.322	30.990.736.549	165.616.352
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 2 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir (framhald)

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar í árslok 2016 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	22.567.437.000
Síðumúli 10	122.530.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 30.991 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 18.415 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Innlendar viðskiptakröfur	40.087.930	24.047.230
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.297.265)	(3.900.000)
	36.790.665	20.147.230

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Virðisaukaskattur	39.375.036	45.781.247
Fjármagnstekjuskattur	6.221.007	2.374.626
Skuldabréfaeign	384.395	0
Krafa vegna sölu íbúða	34.335.000	0
	80.315.438	48.155.873

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Bankainnstæður í íslenskum krónum	189.100.233	347.234.475
Sjóður	4.000	36.883
	189.104.233	347.271.358

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1. 2015	8.120.900	1.888.778	7.867.411.764	(2.896.403.431)	4.981.018.011
Millifært			(303.273.292)	303.273.292	0
Hagnaður ársins			1.516.366.458	(299.863.079)	1.216.503.379
Eigið fé 1.1.2016	8.120.900	1.888.778	9.080.504.930	(2.892.993.218)	6.197.521.390
Millifært			(745.605.373)	745.605.373	0
Hagnaður ársins			3.728.026.864	(513.101.543)	3.214.925.321
Eigið fé 31.12.2016	8.120.900	1.888.778	12.062.926.421	(2.660.489.388)	9.412.446.711

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.130.341.410	3.187.789.684
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.666.445	7.869.664
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	72.164.043	71.477.863
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	3.108.193.542	0
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.477.804.380	0
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	0	453.630.904
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.163.148.706	4.152.835.631
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	368.450.657	363.878.347
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.912.406	5.116.000
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.430.216.588	3.395.052.252
Jafngreiðslulán með 5,15% vöxtum	0	0	73.115.010	77.734.628
Jafngreiðslulán með 8,75% óvtr. vöxtum	0	0	46.121.658	46.953.656
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr. vöxtum	2.311.670.533	0	0	0
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	350.236.572	666.920.889	0	0
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	870.952.048	1.906.318.056	0	0
Framkvæmdalán með 7,70% óvtr. vöxtum	0	721.901.574	0	0
	3.532.859.153	3.295.140.519	14.882.134.845	11.762.338.629
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(261.452.582)	(228.433.730)
Langtímaskuldir í árslok	3.532.859.153	3.295.140.519	14.620.682.263	11.533.904.899

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	261.452.582	261.452.582
Afborganir 2018	3.532.859.153	262.006.838	3.794.865.991
Afborganir 2019	0	263.102.407	263.102.407
Afborganir 2020	0	264.240.907	264.240.907
Afborganir 2021	0	265.424.021	265.424.021
Afborganir síðar	0	13.565.908.091	13.565.908.091
	3.532.859.153	14.882.134.845	18.414.993.998

10. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraradstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búsetaréttar er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 87 milljónum króna í árslok 2016.

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2015	(1.393.827.532)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2015	(349.252.970)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2016	0
Staða 1.1.2016	(1.743.080.502)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2016	(827.255.627)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2017	0
Staða 31.12.2016	(2.570.336.129)

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Samstæða	31.12.2016	31.12.2015
Varanlegir rekstrarfjármunir	(3.276.365.089)	(2.517.170.538)
Áhrif af yfirferanlegu skattalegu tapi	706.028.960	774.090.036
	(2.570.336.129)	(1.743.080.502)

Yfirferanlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

	Samstæða 31.12.2016
Frá hagnaði ársins 2017	293.949.603
Frá hagnaði ársins 2018	1.172.364.142
Frá hagnaði ársins 2019	703.454.503
Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
	3.530.144.798

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Innlendar viðskiptaskuldir	213.616.885	99.319.183
	213.616.885	99.319.183
Aðrar skammtímaskuldir	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Virðisaukaskattur	31.937	45.182
Fyrirframinnheimtar tekjur	86.066.940	27.034.294
Ógreidd laun og launatengd gjöld	17.216.119	15.126.093
Ógreiddir áfallnir vextir	41.098.390	36.385.339
Ógreiddur lántökukostnaður	34.490.834	0
Aðrar skuldir	490.011	50.003
	179.394.231	78.640.911
Næsta árs afborganir langtímaskulda	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Skuldir við lánastofnanir	261.452.582	228.433.730
	261.452.582	228.433.730

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2016 var félagið með um 3.532 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Þessi lán eru með gjalddaga 2018 og því eru þau færð meðal langtímaskulda í árslok 2016. Í árslok 2015 var félagið með um 3.833 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Austurkór, Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Af þessum 3.833 milljónum voru 538 milljónir á gjalddaga á árinu 2016 og voru því færðar meðal skammtímaskulda en afgangurinn 3.295 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar meðal langtímaskulda í árslok 2015.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 11,3 milljónir króna á árinu 2016. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

Á árinu 2012 festi Búseti kaup á stórum byggingareit við Smíðjunaft. Framkvæmdir eru í fullum gangi og er um 120 íbúðir seldar af 204 íbúðaeiningum. Um þriðjungur eigna var afhentur til búseturéttareiganda árið 2016. Annar þriðjungur verður afhendur sumarið 2017 og 80 einingar um mitt ár 2018. Framkvæmdir ganga vel. Eftirfarandi lóðir hefur Búseti fengið úthlutað frá Reykjavíkurborg þar sem byggðar verða um 170 íbúðir. Hluti af samkomulagi við borgina er forkaupsréttur á um 10% eininga til handa Félagsbústöðum sem hluti af blöndun byggðar.

- Skógarvegur 16. Byggja má 20 íbúðir sem allar hafa stæði í bílakjallara. Lóðin er að fullu greidd á árinu 2016, reiknað er með að framkvæmdir hefjist á haustdögum og eru teikningar lang komnar.
- Keilugrandi 1. Deiliskipulag gerir ráð fyrir um 78 íbúðareiningum, þar af um 6-7 einingar í sérstöku búsetuúrræði. Niðurrif eldri bygginga er hafið.
- Árskógar 5-7. Deiliskipulag í vinnslu sem gerir ráð fyrir um 72 íbúðareiningum, þar af hluti með stæði í bílakjallara.

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga. Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggtur og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hverrar íbúðar í samræmi við lög nr. 97 frá árinu 1993 og á árinu 1998 var greiðslum í sjóðinn hætt í kjölfar breytinga laganna. Sjóðnum er ætlað að bæta hugsanlega byggingargalla íbúða í 15 ár frá byggingu húsa. Íbúðalánasjóður hefur ekki svarað erindum félagsins um stöðu tryggingasjóðsins þrátt fyrir margar ítrekanir þar um á undanförunum árum. Í ljósi stöðu Íbúðalánasjóðs og að ekki liggja fyrir upplýsingar um hlutdeild Búseta í sjóðnum var inneignin vegna varúðarsjónarmiða færð niður í krónur 0 í ársreikningi félagsins árið 2013. Eftir sem áður mun félagið halda áfram að reyna að fá upplýsingar um hlutdeild félagsins í sjóðnum og freista þess að fá það greitt.

Sundurliðanir

Samstæða
2016 2015

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	637.930.248	589.206.153
Viðhaldstekjur	106.921.420	102.126.121
Leigutekjur	365.704.752	359.390.373
	<u>1.110.556.420</u>	<u>1.050.722.647</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	21.088.694	12.604.550
Seldar vörur og þjónusta	3.153.529	4.721.270
Tjónabætur	898.887	1.694.143
Hagnaður af sölu eigna	0	279.140
Húsaleigutekjur	239.844	2.910.175
Aðrar tekjur	4.590.540	5.731.929
	<u>29.971.494</u>	<u>27.941.207</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Rafmagn, hiti og ræsting	11.279.422	13.299.968
Viðhald húsnæðis	148.285.986	126.739.962
Rekstur sameignar	8.044.845	10.773.957
Vátryggingar húsnæðis	23.303.820	18.662.763
Fasteignagjöld	117.770.185	109.769.089
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	2.087.224	3.906.176
Laun og launatengd gjöld	53.590.613	43.515.877
Vöru- og þjónustukaup	2.673.796	1.979.270
Annar kostnaður	6.383.408	5.389.248
	<u>373.419.299</u>	<u>334.036.310</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld	65.134.138	54.160.153
Rekstur húsnæðis	4.566.239	5.117.720
Auglýsinga- og markaðskostnaður	10.747.161	4.717.948
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	16.038.551	8.268.273
Pappír, prentun, ritföng og sími	5.194.801	3.902.136
Skrifstofutæki, áhöld og rekstur tölukerfis	15.892.617	7.898.704
Tryggingar	1.250.000	1.373.219
Afskrifaðar tapaðar kröfur	1.356.891	(1.243.390)
Annar kostnaður	4.829.270	2.597.574
	<u>125.009.668</u>	<u>86.792.337</u>