

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2017

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

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2017

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 2017. 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 2017, efnahag þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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 efasemdum 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 álitum 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, 13. apríl 2018

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. 2.242.852.669 á árinu 2017. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 3.789.817.000. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2017 kr. 38.823.863.938, eigið fé í lok ársins nam kr. 13.202.263.711 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

Þann 31. desember 2017 voru félagsmenn Búseta hsf. 5.138 en þeir voru 4.305 þann 31. desember 2016.

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

Að álit 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 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. apríl 2018

Í stjórn


Jónna Lárusd.
Hilga Eglu Björnsd.
Adur Mosessd.



Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2017

	Skýr.	Samstæða	
		2017	2016
Búsetutekjur og leigutekjur		1.389.090.855	1.110.556.420
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		819.257.951	397.039.832
Aðrar tekjur		34.503.863	29.971.494
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(456.467.808)	(373.419.299)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(137.828.243)	(125.009.668)
Afskriftir	6	(16.850.675)	(15.162.616)
Rekstrarhagnaður		1.631.705.943	1.023.976.163
Fjármunatekjur	4	25.408.494	27.008.050
Fjármagnsgjöld	4	(761.696.517)	(736.830.129)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	3.853.161.970	3.728.026.864
Hagnaður fyrir skatta		4.748.579.890	4.042.180.948
Tekjuskattur	5	(958.762.890)	(827.255.627)
Hagnaður ársins		3.789.817.000	3.214.925.321

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Eignir		Samstæða	
	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnaði og lóðir	6	34.323.218.656	27.056.242.322
Verk í vinnslu	6	3.842.605.124	3.934.494.227
Rekstrarfjármunir	6	168.403.648	165.616.352
		38.334.227.428	31.156.352.901
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.758.400	2.781.158
Viðskiptakröfur	7	27.101.236	36.790.665
Verðbréf		174.853.873	340.683.853
Aðrar skammtímakröfur	7	95.067.514	80.315.438
Handbært fé	7	189.855.487	189.104.233
		489.636.510	649.675.347
Eignir		38.823.863.938	31.806.028.248
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	8		
Stofngjald		8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		15.145.455.997	12.062.926.421
Ójafnað tap		(1.953.201.964)	(2.660.489.388)
Eigið fé		13.202.263.711	9.412.446.711
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	16.897.577.977	14.620.682.263
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	74.395.078	3.532.859.153
Búseturéttur	10	897.262.726	928.195.705
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	93.877.629	87.044.589
Tekjuskattsskuldbinding	12	3.529.099.019	2.570.336.129
		21.492.212.429	21.739.117.839
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	210.068.762	213.616.885
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	3.257.628.722	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	300.863.440	261.452.582
Aðrar skammtímaskuldir	13	360.826.874	179.394.231
		4.129.387.798	654.463.698
Skuldir		25.621.600.227	22.393.581.537
Eigið fé og skuldir		38.823.863.938	31.806.028.248

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2017

	Samstæða	
	2017	2016
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	3.789.817.000	3.214.925.321
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	16.850.675	15.162.616
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	1.137.686	0
Matsbreyting verðbréfa	(4.170.020)	(11.964.991)
Verðbætur langtímalána	261.461.562	244.665.320
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	7.422.453	6.158.977
Tryggingasjóður	(60.131.484)	0
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(3.853.161.970)	(3.728.026.864)
Tekjuskattur	958.762.890	827.255.630
Veltufé frá (til) rekstri	1.117.988.792	568.176.009
Rekstartengdar eignir (hækkun) lækkun	(2.287.524)	(7.680.906)
Rekstartengdar skuldir hækkun (lækkun)	48.630.270	53.826.273
Handbært fé frá (til) rekstri	1.164.331.538	614.321.376
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(3.544.113.261)	(3.424.319.886)
Selt íbúðarhúsnæði	385.777.250	55.141.000
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(20.775.657)	(1.150.180)
Afborganir skuldabréfa	0	393.288
Keypt/seld verðbréf	170.000.000	50.000.000
	(3.009.111.668)	(3.319.935.778)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(273.232.329)	(2.714.531.865)
Nýjar langtímaskuldir	2.351.121.458	5.620.000.000
Búseturéttur, breyting	(36.786.852)	(58.751.991)
Tryggingafé, breyting	5.264.460	1.330.985
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(200.835.353)	(300.599.852)
	1.845.531.384	2.547.447.277
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	751.254	(158.167.125)
Handbært fé í upphafi árs	189.104.233	347.271.358
Handbært fé í lok árs	189.855.487	189.104.233
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(552.943.986)	(485.610.983)

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 2017 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 keypra 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.

Tekjuskattsinnægn 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 2017 og til ársloka 2017 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 9,0%. 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 2017 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2017 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2017 til desember 2017 eða 9,0%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. 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. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2017	2016
Laun	149.228.399	129.259.055
Lífeyrissjóður	16.423.308	12.677.781
Önnur launatengd gjöld	14.518.003	15.554.298
Annar starfsmannakostnaður	6.741.875	6.045.175
Eignfærð laun	(47.755.186)	(44.811.558)
	<u>139.156.399</u>	<u>118.724.751</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	61.628.958	53.590.613
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	77.527.441	65.134.138
	<u>139.156.399</u>	<u>118.724.751</u>

Stöðugildi að meðaltali hjá félaginu	14	12
--	----	----

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra samstæðunnar á árinu 2017 námu um 34,3 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	2017	2016
Matsbreyting verðbréfa	10.324.551	11.146.615
Aðrar vaxtatekjur	15.083.943	15.861.435
	25.408.494	27.008.050

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(808.583.893)	(726.633.202)
Verðbætur á búseturétt	(5.853.873)	(5.914.206)
Verðbætur á tryggingafé	(1.568.580)	(1.065.549)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	60.131.484	0
Önnur vaxtagjöld	(5.821.655)	(3.217.172)
	(761.696.517)	(736.830.129)
	(736.288.023)	(709.822.079)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 958,8 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2017 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	3.934.494.227	11.977.584.296	15.912.078.523	211.587.294
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	-3.448.714.364	3.448.714.364	0	0
Eignfært á árinu	3.544.113.261	0	3.544.113.261	22.670.657
Selt og aflagt á árinu	-187.288.000	(34.900.000)	(222.188.000)	(3.370.352)
Staða í árslok	3.842.605.124	15.391.398.660	19.234.003.784	230.887.599
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	15.078.658.026	15.078.658.026	0
Matsbreyting ársins	0	3.853.161.970	3.853.161.970	0
Staða í árslok	0	18.931.819.996	18.931.819.996	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	45.970.942
Afskrift ársins	0	0	0	16.850.675
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(337.666)
Staða í árslok	0	0	0	62.483.951
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.934.494.227	27.056.242.322	30.990.736.549	165.616.352
Bókfært verð í árslok	3.842.605.124	34.323.218.656	38.165.823.780	168.403.648
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 2017 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnaði	25.186.239.000
Síðumúli 10	130.900.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 38.166 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 20.550 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Innlendar viðskiptakröfur	29.511.551	40.087.930
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.410.315)	(3.297.265)
	<u>27.101.236</u>	<u>36.790.665</u>

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Virðisaukaskattur	26.005.120	39.375.036
Fjármagnstekjuskattur	8.689.677	6.221.007
Tryggingasjóður	60.131.484	0
Kröfur vegna sölu íbúða	0	34.335.000
Aðrar kröfur	241.233	384.395
	<u>95.067.514</u>	<u>80.315.438</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Bankainnstæður í íslenskum krónum	189.855.487	189.100.233
Sjóður	0	4.000
	<u>189.855.487</u>	<u>189.104.233</u>

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
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 1.1.2017	8.120.900	1.888.778	12.062.926.421	(2.660.489.388)	9.412.446.711
Millifært			(770.632.394)	770.632.394	0
Hagnaður ársins			3.853.161.970	(63.344.970)	3.789.817.000
Eigið fé 31.12.2017	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>15.145.455.997</u>	<u>(1.953.201.964)</u>	<u>13.202.263.711</u>

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.057.450.474	3.130.341.810
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.416.345	7.666.445
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	72.560.040	72.164.043
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.510.415.689	3.139.593.142
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.513.162.668	2.497.804.380
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	25.004.288	24.739.668
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.143.411.583	2.138.409.038
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	371.583.455	368.450.657
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.665.533	4.912.406
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.453.303.730	3.430.216.588
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	67.966.960	73.115.010
Jafngreiðslulán með 7,30% óvtr. vöxtum	0	0	45.111.121	46.121.658
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(73.610.469)	(51.400.000)
Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum	74.395.078	0	0	0
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr. vöxtum	0	2.311.670.533	0	0
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	0	350.236.572	0	0
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	0	870.952.048	0	0
	74.395.078	3.532.859.153	17.198.441.417	14.882.134.845
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(300.863.440)	(261.452.582)
Langtímaskuldir í árslok	74.395.078	3.532.859.153	16.897.577.977	14.620.682.263
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:				
		Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	0	300.863.440	300.863.440
Afborganir 2019	74.395.078	74.395.078	301.959.008	376.354.086
Afborganir 2020	0	0	303.097.508	303.097.508
Afborganir 2021	0	0	304.280.622	304.280.622
Afborganir 2022	0	0	305.510.098	305.510.098
Afborganir síðar	0	0	15.682.730.741	15.682.730.741
	74.395.078	74.395.078	17.198.441.417	17.272.836.495

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 rekstraráðstæður 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 búseturéttanna 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 gagnþilboð 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 93,9 milljónum króna í árslok 2017.

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2016	(1.743.080.502)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2016	(827.255.627)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2017	0
Staða 1.1.2017	(2.570.336.129)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2017	(958.762.890)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2018	0
Staða 31.12.2017	(3.529.099.019)

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

Samstæða	31.12.2017	31.12.2016
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.071.750.977)	(3.276.365.089)
Áhrif af yfirferanlegu skattalegu tapi	542.651.958	706.028.960
	(3.529.099.019)	(2.570.336.129)

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

	Samstæða 31.12.2017
Frá hagnaði ársins 2018	648.672.812
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
Frá hagnaði ársins 2027	755.923
	2.713.259.788

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Innlendar viðskiptaskuldir	210.068.762	213.616.885
	210.068.762	213.616.885

Aðrar skammtímaskuldir

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Virðisaukaskattur	13.313	31.937
Fyrirframinnheimtar tekjur	160.322.582	86.066.940
Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	129.254.250	0
Ógreidd laun og launatengd gjöld	16.274.196	17.216.119
Ógreiddir áfallnir vextir	48.592.026	41.098.390
Ógreiddur lántökukostnaður	0	34.490.834
Aðrar skuldir	6.370.507	490.011
	360.826.874	179.394.231

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Skuldir við lánastofnanir	300.863.440	261.452.582
	300.863.440	261.452.582

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2017 var félagið með um 3.332 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3.332 milljónum voru 3.258 milljónir á gjalddaga á árinu 2018 og eru því færðar meðal skammtímaskulda en afgangurinn 74 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar meðal langtímaskulda í árslok 2017. Í árslok 2016 voru öll framkvæmdalán félagsins með gjalddaga á árinu 2018 og voru þá færð á meðal langtímaskulda.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 11,5 milljónir króna á árinu 2017. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggður og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hvernar 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 hafði 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. Í janúar 2018 fékk Búseti greiddar rúmlega 60 milljónir króna úr tryggingasjóðnum og var fjárhæðin færð til tekna á meðal fjármagnsgjalda og á móti sem skammtímakrafa í árslok 2017.

Sundurliðanir

Samstæða

2017

2016

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	864.008.524	637.930.248
Viðhaldstekjur	136.383.067	106.921.420
Leigutekjur	388.699.264	365.704.752
	<u>1.389.090.855</u>	<u>1.110.556.420</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	24.462.730	21.088.694
Seldar vörur og þjónusta	5.455.497	3.153.529
Tjónabætur	0	898.887
Húsaleigutekjur	0	239.844
Aðrar tekjur	4.585.636	4.590.540
	<u>34.503.863</u>	<u>29.971.494</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Rafmagn, hiti og ræsting	11.922.417	11.279.422
Viðhald húsnæðis	178.809.543	148.285.986
Rekstur sameigna	17.388.074	14.000.946
Vátryggingar húsnæðis	24.400.446	23.303.820
Fasteignagjöld	151.461.250	117.770.185
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	4.045.285	2.087.224
Laun og launatengd gjöld	61.628.958	53.590.613
Vöru- og þjónustukaup	4.843.285	2.673.796
Tap af sölu eigna	1.137.687	0
Annar kostnaður	830.863	427.307
	<u>456.467.808</u>	<u>373.419.299</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Launa og launatengd gjöld	77.527.441	65.134.138
Rekstur húsnæðis	4.517.550	4.566.239
Auglýsinga- og markaðskostnaður	6.742.197	10.747.161
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	22.311.757	16.038.551
Pappír, prentun, ritföng og sími	5.892.137	5.194.801
Skrifstofutæki og áhöld	16.805.562	15.892.617
Tryggingar	1.319.714	1.250.000
Afskrifaðar tapaðar kröfur	(603.946)	1.356.891
Annar kostnaður	3.315.831	4.829.270
	<u>137.828.243</u>	<u>125.009.668</u>