Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

01.01.-30.06.2019

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

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

01.01.-30.06.2019

Efnisyfirlit

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum
Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðenda
Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuársreikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á ársreikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun
Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019, efnahag þess 30. júní 2019 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 17. október 2019

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 973.328.309 á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2019. Afkoma af rekstrinum nam kr. 881.185.071. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar kr. 44.187.374.322, eigið fé í lok tímabilsins nam kr. 15.983.412.128 og eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 36,2%. Í árshlutareikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

Þann 30. júní 2019 voru félagsmenn Búseta hsf. 4.913 en í árslok 2018 voru þeir 5.246.

Stjórn félagsins leggur til að afkoma tímabilsins verði flutt til næsta rekstrartímabils.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í árshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 17. október 2019

Í stjórn

Framkvæmdastjóri

Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2019

		Samstæða	
	Skýr.	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Búsetutekjur og leigutekjur		909.954.946	775.538.772
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		46.432.785	303.237.865
Aðrar tekjur		16.940.578	16.018.006
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(233.819.590)	(197.752.500)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(94.283.964)	(86.275.780)
Afskriftir	6	(10.176.475)	(8.682.636)
Rekstrarafkoma		635.048.280	802.083.727
Fjármunatekjur	4	6.702.981	4.652.846
Fjármagnsgjöld	4	(721.483.494)	(549.640.382)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu	6	1.181.213.572	529.944.747
Afkoma fyrir skatta		1.101.481.339	787.040.938
Tekjuskattur	5	(220.296.268)	(157.411.608)
Afkoma tímabilsins		881.185.071	629.629.330

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

Eignir	Skýr.	Samstæða 30.06.2019	31.12.2018
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	41.352.447.991	40.283.434.419
Verk í vinnslu		2.518.750.861	1.723.464.662
Rekstrarfjármunir	6	175.823.858	155.339.499
		44.047.022.710	42.162.238.580
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.785.902	2.785.902
Viðskiptakröfur	7	23.907.974	16.300.607
Verðbréf		30.398.793	0
Aðrar skammtímakröfur	7	58.896.630	66.044.897
Handbært fé	7	24.362.313	27.015.655
		140.351.612	112.147.061
Eignir		44.187.374.322	42.274.385.641
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé	8		
Stofngjald		8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Óráðstafað eigið fé		15.973.402.450	15.092.217.379
Eigið fé		15.983.412.128	15.102.227.057
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	20.450.711.928	19.743.792.027
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	0	811.232.208
Búseturéttur	10	831.676.736	843.113.442
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	99.401.493	96.715.904
Tekjuskattsskuldbinding	12	4.270.880.434	4.050.584.166
		25.652.670.591	25.545.437.747
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	226.793.536	207.849.793
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	1.786.001.890	981.269.948
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	354.626.281	333.444.393
Aðrar skammtímaskuldir	13	183.869.896	104.156.703
		2.551.291.603	1.626.720.837
Skuldir		28.203.962.194	27.172.158.584
Eigið fé og skuldir		44.187.374.322	42.274.385.641

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2019

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	881.185.071	629.629.330
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	10.176.475	8.682.636
Matsbreyting verðbréfa	(399.018)	(1.694.615)
Verðbætur langtímalána	333.181.596	222.725.728
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	7.251.416	5.951.320
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(1.181.213.572)	(529.944.747)
Tekjuskattur	220.296.268	157.411.608
Veltufé frá (til) rekstri	270.478.236	492.761.260
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	(40.968.825)	(9.797.245)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	98.656.936	123.916.601
Handbært fé frá (til) rekstri	328.166.347	606.880.616
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(795.286.199)	(1.216.964.730)
Keyptar / seldar íbúðir	115.505.700	123.504.340
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(30.660.834)	0
Tryggingasjóður	0	60.131.484
Keypt/seld verðbréf	(29.999.775)	91.249.756
	(740.441.108)	(942.079.150)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(3.436.882.769)	(158.034.402)
Nýjar langtímaskuldir	3.869.006.987	0
Búseturéttur, breyting	(17.025.173)	(15.500.619)
Tryggingafé, breyting	1.022.640	2.981.404
Framkvæmdalán	(6.500.266)	489.879.122
	409.621.419	319.325.505
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(2.653.342)	(15.873.029)
Handbært fé í upphafi árs	27.015.655	189.855.487
Handbært fé í lok tímabils	24.362.313	173.982.458
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(381.050.482)	(320.771.388)

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 tímabilið 01.01.-30.06.2019 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 hærra 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.

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 vaxtaprósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

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.

Tekjuskattsinneign 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 2019 og til 30. júní 2019 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 1,4%. 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 30. júní 2019 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2019 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2019 til júní 2019 eða 1,4%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti 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.

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 eignfærður og afskrifaður á líftíma lánsins.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Laun	81.899.253	76.712.404
Lífeyrissjóður	11.222.844	8.529.449
Önnur launatengd gjöld	8.594.898	7.398.851
Annar starfsmannakostnaður	3.192.027	2.652.529
Eignfærð laun	(18.748.311)	(13.548.258)
	86.160.711	81.744.975

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	32.693.631	29.922.538
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	53.467.080	51.822.437
	86.160.711	81.744.975

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	Samstæða	
	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Matsbreyting verðbréfa	399.243	1.694.615
Aðrar vaxtatekjur	6.303.738	2.958.231
	6.702.981	4.652.846
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(711.023.843)	(542.177.404)
Verðbætur á búseturétt	(5.588.467)	(5.034.497)
Verðbætur á tryggingafé	(1.662.949)	(1.526.375)
Önnur vaxtagjöld	(3.208.235)	(902.106)
	(721.483.494)	(549.640.382)
	(714.780.513)	(544.987.536)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 220,3 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2019 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	1.723.464.663	19.546.969.443	21.270.434.106	235.156.720
Eignfært á tímabilinu	795.286.199	0	795.286.199	30.660.834
Selt og aflagt á tímabilinu	0	(112.200.000)	(112.200.000)	0
Staða 30.06.2019	2.518.750.862	19.434.769.443	21.953.520.305	265.817.554
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	20.736.464.975	20.736.464.975	0
Matsbreyting tímabilsins	0	1.181.213.572	1.181.213.572	0
Staða 30.06.2019	0	21.917.678.547	21.917.678.547	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	79.817.221
Afskrift tímabilsins	0	0	0	10.176.475
Staða 30.06.2019	0	0	0	89.993.696
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.723.464.663	40.283.434.418	42.006.899.081	155.339.499
Bókfært verð 30.06.2019	2.518.750.862	41.352.447.990	43.871.198.852	175.823.858
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.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir (framhald)

Brunabótamat fasteigna samstæðunnar þann 30.06.2019 greinist þannig:

	Brunabótamat
Íbúðarhúsnæði	31.863.670.000
Síðumúli 10	156.100.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í lok tímabilsins nemur bókfært verð veðsettra eigna 43.871 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 22.773 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	30.06.2019	31.12.2018
Innlendar viðskiptakröfur	26.318.289	18.710.922
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.410.315)	(2.410.315)
	23.907.974	16.300.607

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	30.06.2019	31.12.2018
Virðisaukaskattur	17.946.917	22.027.144
Fjármagnstekjuskattur	3.731.393	3.493.733
Kröfur vegna sölu íbúða	37.218.320	40.524.020
	58.896.630	66.044.897

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	30.06.2019	31.12.2018
Bankainnstæður í íslenskum krónum	24.362.313	27.015.655
	24.362.313	27.015.655

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2018	8.120.900	1.888.778	13.192.254.033	13.202.263.711
Afkoma ársins			1.899.963.346	1.899.963.346
Eigið fé 1.1.2019	8.120.900	1.888.778	15.092.217.379	15.102.227.057
Afkoma tímabilsins			881.185.071	881.185.071
Eigið fé 30.06.2019	8.120.900	1.888.778	15.973.402.450	15.983.412.128

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 30.06.2019	31.12.2018	Skuldir við lánastofnanir 30.06.2019	31.12.2018
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	2.978.236.439	3.002.448.893
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.161.549	7.253.036
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	74.732.933	74.004.626
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	6.641.724.545	2.709.448.943
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.675.563.844	5.619.921.091
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.591.936.901	2.565.508.293
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	0	25.640.346
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.139.041.384	2.179.345.828
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	384.478.397	380.141.253
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.340.008	4.457.184
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	339.138.408	3.500.042.348
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	61.312.279	63.557.790
Jafngreiðslulán með 7,55% óvtr. vöxtum	0	0	43.372.228	43.963.470
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(135.700.706)	(98.496.681)
Framkvæmdalán með 6,45% óvtr. vöxtum	0	811.232.208	0	0
	0	811.232.208	20.805.338.209	20.077.236.420
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(354.626.281)	(333.444.393)
Langtímaskuldir 30.06.2019	0	811.232.208	20.450.711.928	19.743.792.027

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	354.626.281	354.626.281
Afborganir 01.07.2020-30.06.2021	0	354.626.281	354.626.281
Afborganir 01.07.2021-30.06.2022	0	354.626.281	354.626.281
Afborganir 01.07.2022-30.06.2023	0	354.626.281	354.626.281
Afborganir 01.07.2023-30.06.2024	0	354.626.281	354.626.281
Afborganir síðar	0	19.032.206.804	19.032.206.804
	0	20.805.338.209	20.805.338.209

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 búseturétthafi 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 rekstraraðstæður 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 búseturétta er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturétthafa 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 kýs og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 99,4 milljónum króna þann 30. júní 2019.

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2018	(3.529.099.019)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2018	(521.485.147)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2019	0
Staða 1.1.2019	(4.050.584.166)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2019	(220.296.268)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2019	0
Staða 30.06.2019	(4.270.880.434)

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

Samstæða	30.06.2019	31.12.2018
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.689.961.517)	(4.454.006.965)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	419.081.083	403.422.799
	(4.270.880.434)	(4.050.584.166)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegri afkomu sem hér segir:

	Samstæða 30.06.2019
Frá afkomu ársins 2019	623.954.338
Frá afkomu ársins 2020	180.239.879
Frá afkomu ársins 2021	427.942.392
Frá afkomu ársins 2022	360.950.481
Frá afkomu ársins 2023	328.356.075
Frá afkomu ársins 2024	2.176.213
Frá afkomu ársins 2025	46.939.929
Frá afkomu ársins 2026	13.771.581
Frá afkomu ársins 2027	755.923
Frá afkomu ársins 2028	32.027.184
Frá afkomu ársins 2029	78.291.416
	2.095.405.411

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	Samstæða	
	30.06.2019	31.12.2018
Innlendar viðskiptaskuldir	226.793.536	207.849.793
	226.793.536	207.849.793

Aðrar skammtímaskuldir	Samstæða	
	30.06.2019	31.12.2018
Virðisaukaskattur	224.995	320.882
Fyrirframinnheimtar tekjur	96.074.837	24.517.801
Ógreidd laun og launatengd gjöld	32.369.356	21.180.081
Ógreiddir áfallnir vextir	53.079.182	55.491.010
Aðrar skuldir	2.121.526	2.646.929
	183.869.896	104.156.703

Næsta árs afborganir langtímaskulda	Samstæða	
	30.06.2019	31.12.2018
Skuldir við lánastofnanir	354.626.281	333.444.393
	354.626.281	333.444.393

14. Skuldir við lánastofnanir

Þann 30. júní 2019 var félagið með um 1.786 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Skógarveg, Keilugranda og Árskóga. Öll fjárhæðin er á gjalddaga fyrir 1. júlí 2020 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda þann 30.06.2018.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 6,7 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2019. Búsetugjöldin eru 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.

Á árinu 2018 sendi félagið Ríkisskattsstjóra erindi þar sem óskað var eftir því að staðfest væri að félagið væri ekki tekjuskattsskylt meðal annars þar sem það er ekki rekið í hagnaðarskyni. Ríkisskattstjóri hafnaði því erindi en félagið hefur kært þann úrskurð til Yfirskattanefndar. Ef niðurstaða Yfirskattanefndar verður jákvæð þýðir það að félagið mun ekki þurfa að reikna og færa í árshlutareikninginn reiknaða tekjuskattsskuldbindingu eins og gert hefur verið. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í árshlutareikninginn vegna þessa, það er, tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í árshlutareikninginn nú með sambærilegum hætti og árið áður.

Í janúar 2018 fékk Búseti greiddar rúmlega 60 milljónir króna vegna slita á Tryggingasjóði sem var í vörslu Íbúðalánasjóðs en þessar 60 milljónir höfðu verið tekjufærðar í ársreikningi ársins 2017. Um var að ræða verðbættar greiðslur en án vaxta. Búseti fór fram á það á árinu 2018 að fá einnig greidda vexti vegna inneignarinnar hjá Tryggingasjóði en Íbúðalánasjóður hafnaði því. Búið er að þingfesta dómsmál á hendur Íbúðalánasjóði þar sem sjóðurinn er aðallega krafinn um greiðslu rúmlega 125 milljóna króna en til vara rúmlega 44 milljón króna vegna þessa. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í árshlutareikninginn vegna þessa.

Sundurliðanir

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	593.023.289	482.694.662
Viðhaldstekjur	106.322.116	90.436.792
Leigutekjur	210.609.541	202.407.318
	909.954.946	775.538.772
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	11.262.445	11.525.125
Seldar vörur og þjónusta	1.841.944	2.163.321
Aðrar tekjur	3.836.189	2.329.560
	16.940.578	16.018.006
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Rafmagn, hiti og ræsting	7.897.028	6.996.178
Viðhald húsnæðis	76.274.074	54.346.512
Rekstur sameignar	3.137.002	2.925.327
Vátryggingar húsnæðis	17.816.805	16.195.801
Fasteignagjöld	87.301.931	80.845.439
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	3.662.963	2.126.692
Laun og launatengd gjöld	32.693.631	29.922.538
Vöru- og þjónustukaup	1.147.816	1.813.899
Annar kostnaður	3.888.340	2.580.114
	233.819.590	197.752.500
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Launa og launatengd gjöld	53.467.080	51.822.437
Rekstur húsnæðis	2.077.877	1.928.661
Auglýsinga- og markaðskostnaður	1.302.989	1.772.930
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	19.381.934	16.510.672
Pappír, prentun, ritföng og sími	3.130.055	3.354.854
Skrifstofutæki og áhöld	12.673.166	9.152.961
Fundir og ráðstefnur	13.230	783.079
Annar kostnaður	2.237.633	950.186
	94.283.964	86.275.780