

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2020

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

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2020

Efnisyfirlit

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

Könnunararitun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2020. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. 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 víðtækar 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 samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2020, efnahag þess 30. júní 2020 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 20. október 2020

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2020 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag sem á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds. Í upphafi árs voru skráðir 5.248 virkir félagsmenn en þann 30. júní 2020 voru þeir 4.915.

Um starfsemi á tímabilinu:

Afkoma samstæðunnar á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	594.289.576
Eignir samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	48.482.680.012
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	17.308.751.153
Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	35,7%

Stjórn félagsins leggur til að afkoma tímabilsins verði flutt til næsta rekstrartímabils, en vísar að öðru leyti í árshlutareikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

Mjög óvenjulegar aðstæður hafa nú skapast vegna Kórónuveirunnar COVID-19. Að mati stjórnenda félagsins er ólíklegt að þetta muni hafa veruleg áhrif á rekstur og fjárhag félagsins.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í samstæðuárshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu.

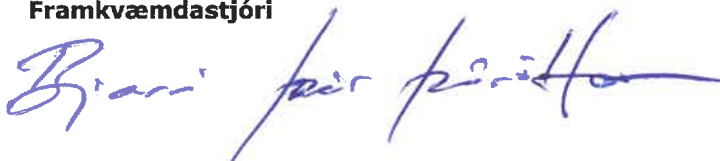
Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfestir hér með samstæðuárshlutareikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 20. október 2020

Í stjórn


Helga E. Björnsdóttir
Janna Rannabjörnsdóttir
Kjartan Sigurðsson
Páll Þórsson

Framkvæmdastjóri


Bjarni Þorsteinsson

Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2020

	Skýr.	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Búsetutekjur og leigutekjur		979.644.952	909.954.946
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		356.327.553	46.432.785
Aðrar tekjur		19.218.654	16.940.578
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(265.093.540)	(233.819.590)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(96.557.872)	(94.283.964)
Afskriftir fastafjármuna	7, 8	(12.514.982)	(10.176.475)
Rekstrarafkoma		981.024.765	635.048.280
Fjármunatekjur		6.098.278	6.702.981
Fjármagnsgjöld		(695.303.817)	(721.483.494)
	5	(689.205.539)	(714.780.513)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu	8	451.042.744	1.181.213.572
Afkoma fyrir skatta		742.861.970	1.101.481.339
Tekjuskattur	6	(148.572.394)	(220.296.268)
Afkoma tímabilsins		594.289.576	881.185.071

Efnahagsreikningur 30. júní 2020

Eignir	Skýr.	30.06.2020	31.12.2019
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	8	44.923.753.709	42.943.192.528
Verk í vinnslu	8	2.797.733.865	3.176.757.480
Rekstrarfjármunir	8	138.648.188	142.723.813
Óefnislegar eignir	7	31.150.301	33.598.700
		<u>47.891.286.063</u>	<u>46.296.272.521</u>
Veltufjármunir			
Rekstrarvörubirgðir		2.785.902	2.785.902
Viðskiptakröfur		39.982.057	45.007.846
Aðrar skammtímakröfur		88.839.732	36.499.725
Markaðsverðbréf		245.421.921	9.960.842
Handbært fé		214.364.337	160.368.026
		<u>591.393.949</u>	<u>254.622.341</u>
Eignir		<u>48.482.680.012</u>	<u>46.550.894.862</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	9		
Stofnsjóður félagsmanna		8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Óráðstafað eigið fé		17.298.741.475	16.704.451.899
Eigið fé		<u>17.308.751.153</u>	<u>16.714.461.577</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	21.333.623.245	20.452.580.590
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	10, 11	1.158.723.183	624.312.146
Búseturéttur	12	763.340.870	788.706.480
Tryggingafé vegna leiguíbúða		106.412.830	100.828.946
Tekjuskattsskuldbinding	13	4.723.076.900	4.574.504.506
		<u>28.085.177.028</u>	<u>26.540.932.668</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		383.265.155	243.831.610
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	11	2.047.535.772	2.424.102.688
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	366.226.848	363.068.528
Aðrar skammtímaskuldir		291.724.056	264.497.791
		<u>3.088.751.831</u>	<u>3.295.500.617</u>
Skuldir		<u>31.173.928.859</u>	<u>29.836.433.285</u>
Eigið fé og skuldir		<u>48.482.680.012</u>	<u>46.550.894.862</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2020

	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	594.289.576	881.185.071
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	12.514.982	10.176.475
Matsbreyting verðbréfa	(3.461.079)	(399.018)
Verðbætur langtímalána	328.853.265	333.181.596
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	6.616.295	7.251.416
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(451.042.744)	(1.181.213.572)
Tekjuskattur	148.572.394	220.296.268
Veltufé frá rekstri	636.342.689	270.478.236
Rekstrartengdar eignir, (hækkun)	(29.565.847)	(40.968.825)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun	46.659.812	98.656.936
Handbært fé frá rekstri	653.436.654	328.166.347
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(1.217.865.504)	(795.286.199)
Selt íbúðarhúsnæði	140.053.698	115.505.700
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(955.177)	(11.054.646)
Keyptar óefnislegar eignir	(5.035.781)	(19.606.188)
Keypt / seld verðbréf	(232.000.000)	(29.999.775)
	(1.315.802.764)	(740.441.108)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(295.083.679)	(3.436.882.769)
Nýjar langtímaskuldir	880.000.000	3.869.006.987
Búseturéttur, breyting	(30.377.530)	(17.025.173)
Tryggingafé, breyting	3.979.509	1.022.640
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	157.844.121	(6.500.266)
	716.362.421	409.621.419
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár	53.996.311	(2.653.342)
Handbært fé í upphafi árs	160.368.026	27.015.655
Handbært fé í lok tímabilsins	214.364.337	24.362.313
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(357.956.105)	(381.050.482)

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Búseti hsf. (félagið) er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

Búseti hsf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

Árshlutareikningur þessi hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar. Dótturfélag Búseta hsf. er Leigufélag Búseta ehf. sem er að fullu í eigu Búseta hsf. Leigufélag Búseta ehf. er með lögheimili að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuárshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er metið á áætluðu gangverði. Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð árshlutareiknings 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.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Laun	93.822.506	81.899.253
Lífeyrissjóður	12.151.817	11.222.844
Önnur launatengd gjöld	9.192.315	8.594.898
Annar starfsmannakostnaður	2.811.469	3.192.027
Eignfærð laun	(21.136.449)	(18.748.311)
	96.841.658	86.160.711

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	38.281.654	32.693.631
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	58.560.004	53.467.080
	96.841.658	86.160.711

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Matsbreyting verðbréfa	3.587.879	399.243
Aðrar vaxtatekjur	2.510.399	6.303.738
	6.098.278	6.702.981
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(684.963.960)	(711.023.843)
Verðbætur á búseturétt	(5.011.920)	(5.588.467)
Verðbætur á tryggingafé	(1.604.375)	(1.662.949)
Önnur vaxtagjöld	(3.723.562)	(3.208.235)
	(695.303.817)	(721.483.494)
	(689.205.539)	(714.780.513)

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 148,6 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2020 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	01.01.-30.06.2020		01.01.-30.06.2019	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	742.861.970		1.101.481.339	
Skatthlutfall	(148.572.394)	20,0%	(220.296.268)	20,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	(148.572.394)	-20,0%	(220.296.268)	-20,0%

7. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	71.450.775	71.450.775
Eignfært á tímabilinu	5.035.781	5.035.781
Staða í lok tímabilsins	76.486.556	76.486.556
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	37.852.075	37.852.075
Afskrift tímabilsins	7.484.180	7.484.180
Staða í lok tímabilsins	45.336.255	45.336.255
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	33.598.700	33.598.700
Bókfært verð í lok tímabilsins	31.150.301	31.150.301
Afskriftarhlutföll	20%	

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.176.757.480	20.283.914.797	23.460.672.277	195.834.849
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(1.562.518.437)	1.562.518.437	0	0
Eignfært á tímabilinu	1.337.865.504		1.337.865.504	955.177
Selt og aflagt á tímabilinu	(154.370.682)	(33.000.000)	(187.370.682)	0
Staða í lok tímabilsins	2.797.733.865	21.813.433.234	24.611.167.099	196.790.026
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	22.659.277.731	22.659.277.731	0
Matsbreyting tímabilsins		451.042.744	451.042.744	0
Staða í lok tímabilsins	0	23.110.320.475	23.110.320.475	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	53.111.036
Afskrift tímabilsins	0	0	0	5.030.802
Staða í lok tímabilsins	0	0	0	58.141.838
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.176.757.480	42.943.192.528	46.119.950.008	142.723.813
Bókfært verð í lok tímabilsins	2.797.733.865	44.923.753.709	47.721.487.574	138.648.188
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 18 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur á meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Þann 30. júní 2020 nemur bókfært verð veðsettra eigna 47.721 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 25.090 milljónum króna.

9. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé í ársbyrjun	8.120.900	1.888.778	16.704.451.899	16.714.461.577
Afkoma tímabilsins			594.289.576	594.289.576
Eigið fé í lok tímabilsins	8.120.900	1.888.778	17.298.741.475	17.308.751.153

10. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Skuldir í íslenskum krónum	1.158.723.183	624.312.146	21.882.820.718	20.968.836.985
	1.158.723.183	624.312.146	21.882.820.718	20.968.836.985
Ógjaldf. eftirst. lántökukostn. og affalla	0	0	(182.970.625)	(153.187.867)
Næsta árs afborganir langtímask.	0	0	(366.226.848)	(363.068.528)
Langtímaskuldir í lok tímabilsins	1.158.723.183	624.312.146	21.333.623.245	20.452.580.590

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 30.06.2020	Skuldir við lánastofnanir 30.06.2020	Alls skuldir við lánastofnanir 30.06.2020
Næsta árs afborganir	0	366.226.848	366.226.848
Afborganir 01.07.2021-30.06.2022	1.158.723.183	366.226.848	1.524.950.031
Afborganir 01.07.2022-30.06.2023	0	366.226.848	366.226.848
Afborganir 01.07.2023-30.06.2024	0	366.226.848	366.226.848
Afborganir 01.07.2024-30.06.2025	0	366.226.848	366.226.848
Afborganir 01.07.2025-30.06.2026	0	366.226.848	366.226.848
Afborganir síðar	0	19.685.459.630	19.685.459.630
	1.158.723.183	21.882.820.718	23.041.543.901

11. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Þann 30. júní 2020 var félagið með um 3.206 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Keilugranda, Árskóga og Tangabryggju. Af þessum 3.206 milljónum eru 2.048 milljónir á gjalddaga fyrir 1. júlí 2021 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en 1.159 milljónir eru með gjalddaga eftir 1. júlí 2021 og eru því færðar á meðal langtímaskulda þann 30. júní 2020.

12. 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 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.

13. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Staða í ársbyrjun	(4.574.504.506)	(4.050.584.166)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins	(148.572.394)	(523.920.340)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins	0	0
Staða í lok tímabilsins	(4.723.076.900)	(4.574.504.506)

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	30.06.2020	31.12.2019
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.961.024.197)	(4.854.305.568)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	237.947.297	279.801.062
	(4.723.076.900)	(4.574.504.506)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýttist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:

Frá afkomu ársins 2020	49.061.830
Frá afkomu ársins 2021	345.379.281
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	5.845.654
Frá afkomu ársins 2030	4.472.324
	1.189.736.475

14. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 6,4 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2020. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

15. Leigusamningar

Þann 1. janúar 2019 tók nýr alþjóðlegur reikningsskilastaðall, IFRS 16 Leigusamningar, gildi. Staðallinn gerir kröfu um að færð verði leiguskuldbinding og nýtingaréttur til eignar vegna allra leigusamninga, með fáum undantekningum. Ákveðið hefur verið að Reikningsskilaráð muni semja reikningsskilareglu um meðferð leigusamninga, og hefur ráðið þegar ákveðið að í reglunni verði að finna ákvæði þess efnis að öllum félögum sem gera reikningsskil sín í samræmi við lög um ársreikninga verði heimilt að beita sömu (þ.e. óbreyttum) reikningsskilaaðferðum við færslu og flokkun leigusamninga vegna árána 2019 og 2020 og þau beittu á árinu 2018. Stjórnendur félagsins hafa kosið að nýta sér þá heimild í þessum reikningsskilum.

Innihald reglu Reikningsskilaráðs um leigusamninga er óljóst við samþykkt þessa árshlutareiknings. Verði niðurstaðan sú að félaginu verði skylt að færa rekstrarleigusamninga í efnahagsreikning munu áhrif þess verða nokkur á reikningsskil félagsins að mati stjórnenda þess.

16. Ábyrgðir og önnur mál

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

Félagið rekur dómsmál fyrir Landsrétti sem upphaflega var höfðað á hendur Íbúðalánasjóði til greiðslu vaxta af fjárframlagi Búseta í Tryggingasjóð. Búseti hefur þegar fengið fjárframlagið endurgreitt auk verðtryggingar. Félagið heldur því fram að framlagið hafi borið vexti á meðan það var í umsjón Íbúðalánasjóðs og að sjóðnum beri að standa skil á þeim. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í árshlutareikninginn vegna þessa.

17. COVID-19

Mjög óvenjulegar aðstæður hafa nú skapast vegna Kórónuveirunnar COVID-19. Að mati stjórnenda félagsins er ólíklegt að þetta muni hafa veruleg áhrif á rekstur og fjárhag félagsins.

18. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Árshlutareikningur samstæðunnar tekur til árshlutareikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirlit. Yfirlit eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, þar áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinninn sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirlit yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyptra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söluþingi eftir því sem við á. Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir og reikningsskilaaðferðir þeirra aðlagðar að þeim sem samstæðan notar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskila.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirlit yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímapunkti þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afslátta. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til. Lántökukostnaður er eignfærður og afskrifaður línulega yfir líftíma lánsins.

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í krónur á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning. Peningalegar eignir og skuldir í erlendri mynt eru umreiknaðar miðað við gengi myntar árslok og er áfallinn gengismunur færður í rekstrarreikning á meðal fjármagnsliða.

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 Búseta til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangvirði 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 virði 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 2020 og til júní 2020 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 1,12%. 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 2020 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2020 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2020 til júní 2020 eða 1,12%.

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, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast samstæðunni og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Eignir þessar eru afskrifaðar með kerfisbundnum hætti á áætluðum nýtingartíma viðkomandi eigna og eru reiknaðar afskriftir hvers tímabils færðar í rekstrarreikning. Val á afskriftaraðferð skal miðast við notkun á viðkomandi eign á nýtingartíma hennar. Ef þessar eignir hafa ekki ákveðinn nýtingartíma er þó heimilt að meta þær árlega í samræmi við settar reikningasskilareglur og skulu þær sæta árlegu virðisrýrnunarprófi eða oftast ef vísbendingar um virðisrýrnun hafa komið fram.

Verðbréf

Skuldabréf og aðrar langtímakröfur sem áætlað er að eiga fram á gjalddaga eru metnar á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Markaðsverðbréf eru verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og keypt í þeim tilgangi að hagnast á skammtímaverðbreytingum. Markaðsverðbréf eru færð á markaðsverði og færast matsbreyting í rekstrarreikning á því tímabili sem hún fellur til.

Önnur verðbréf eru flokkuð sem fjárfestingaverðbréf. Fjárfestingaverðbréf eru færð á gangvirði sem er markaðsvirði ef það er byggt á áreiðanlegum forsendum, t.d. skráð á opinberu verðbréfaþingi. Matsbreytingar eru færðar á gangvirðisreikning meðal eigin fjár á því tímabili þegar þær verða til. Ef ekki er hægt að meta markaðsvirðið með áreiðanlegum hætti eru fjárfestingaverðbréfin færð á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Rekstrarvörubirgðir

Rekstrarvörubirgðir eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

Skýringar

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.

Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.

Sundurliðanir

	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	640.866.567	593.023.289
Viðhaldstekjur	114.322.805	106.322.116
Leigutekjur	224.455.580	210.609.541
	979.644.952	909.954.946
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	11.481.875	11.262.445
Seldar vörur og þjónusta	2.837.173	1.841.944
Aðrar tekjur	4.899.606	3.836.189
	19.218.654	16.940.578
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Viðhald húsnæðis	98.807.001	76.274.074
Rafmagn, hiti og ræsting	7.099.793	7.897.028
Rekstur sameigna	3.078.352	3.137.002
Fasteignagjöld	91.100.887	87.301.931
Vátryggingar	21.307.007	17.816.805
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	2.914.822	3.662.963
Vöru- og þjónustukaup	1.497.957	1.147.816
Laun og launatengd gjöld	38.281.654	32.693.631
Ýmis kostnaður	1.006.067	3.888.340
	265.093.540	233.819.590
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	58.560.004	53.467.080
Rekstur húsnæðis	2.479.683	2.077.877
Auglýsinga- og markaðskostnaður	1.881.484	1.316.219
Aðkeypt sérfræðipjónusta	18.222.642	19.381.934
Sími, internet, pappír og ritföng	2.176.480	3.130.055
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	10.841.118	12.673.166
Annar kostnaður	2.396.461	2.237.633
	96.557.872	94.283.964
Viðskiptakröfur		
	30.06.2020	31.12.2019
Innlendar viðskiptakröfur	42.958.923	47.984.712
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.976.866)	(2.976.866)
	39.982.057	45.007.846
Aðrar skammtímakröfur		
	30.06.2020	31.12.2019
Virðisaukaskattur	39.992.164	35.434.924
Fjármagnstekjuskattur	1.530.584	1.064.801
Kröfur vegna sölu íbúða	47.316.984	0
	88.839.732	36.499.725
Handbært fé		
	30.06.2020	31.12.2019
Bankainnstæður í íslenskum krónum	214.364.337	160.368.026
	214.364.337	160.368.026

Sundurliðanir

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	2.912.963.105	2.942.259.501
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	6.909.045	7.020.174
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum	0	0	887.470.792	0
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	1.957.533.991	1.941.292.041
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	6.723.843.935	6.666.110.565
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.756.590.210	5.706.778.961
Jafngreiðslulán með 3,75% vöxtum	0	0	777.057.570	769.486.505
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.833.082.254	2.807.385.246
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	27.369.816	27.281.921
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	0	58.488.199
Jafngreiðslulán með 7,00% óvtr. vöxtum	0	0	0	42.733.872
Framkvæmdalán með 6,50% óvtr. vöxtum ..	1.158.723.183	624.312.146	0	0
Staða í lok tímabilsins	1.158.723.183	624.312.146	21.882.820.718	20.968.836.985
Ógjaldf. eftirst. lántökukostn. og affalla	0	0	(182.970.625)	(153.187.867)
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(366.226.848)	(363.068.528)
	1.158.723.183	624.312.146	21.333.623.245	20.452.580.590

Viðskiptaskuldir

	30.06.2020	31.12.2019
Innlendar viðskiptaskuldir	383.265.155	243.831.610
	383.265.155	243.831.610

Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2020	31.12.2019
Virðisaukaskattur	170.965	4.696
Fyrirframinnheimtar tekjur	207.293.791	188.488.410
Ógreidd laun og launatengd gjöld	31.707.861	24.245.048
Ógreiddir áfallnir vextir	50.974.924	50.214.867
Aðrar skuldir	1.576.515	1.544.770
	291.724.056	264.497.791