

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2018

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

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2018

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 2018. 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 2018, efnahag þess 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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, 9. apríl 2019

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason,

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 2.488.313.706 á árinu 2018. Afkoma af rekstrinum var jákvæð sem nemur kr. 1.899.963.346. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2018 kr. 42.274.385.641, eigið fé í lok ársins nam kr. 15.102.227.057 og eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 35,7%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

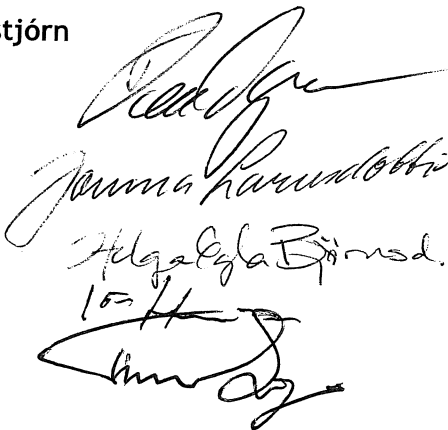
Þann 31. desember 2018 voru félagsmenn Búseta hsf. 5.246 en þeir voru 5.138 þann 31. desember 2017.

Stjórn félagsins leggur til að afkoma ársins verði flutt 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 2018 með undirritun sinni.

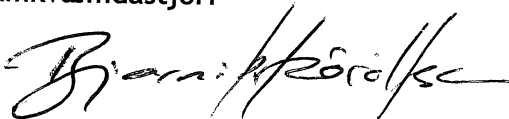
Reykjavík, 9. apríl 2019

Í stjórn



Four handwritten signatures of the board members, including the name Hilgalya Björnsd.

Framkvæmdastjóri



Handwritten signature of the Chief Executive Officer, Bjarni Þórólfsen.

Rekstrarreikningur ársins 2018

		Samstæða	
	Skýr.	2018	2017
Búsetutekjur og leigutekjur		1.651.744.282	1.389.090.855
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		802.032.392	819.257.951
Aðrar tekjur		34.537.032	34.503.863
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(446.350.556)	(456.467.808)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(146.956.613)	(137.828.243)
Afskriftir	6	(17.333.270)	(16.850.675)
Rekstrarafkoma		1.877.673.267	1.631.705.943
Fjármunatekjur	4	10.503.104	25.408.494
Fjármagnsgjöld	4	(1.271.372.857)	(761.696.517)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	1.804.644.979	3.853.161.970
Afkoma fyrir skatta		2.421.448.493	4.748.579.890
Tekjuskattur	5	(521.485.147)	(958.762.890)
Afkoma ársins		1.899.963.346	3.789.817.000

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýr.	Samstæða	
		31.12.2018	31.12.2017
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	40.283.434.419	34.323.218.656
Verk í vinnslu	6	1.723.464.662	3.842.605.124
Rekstrarfjármunir	6	155.339.499	168.403.648
		<u>42.162.238.580</u>	<u>38.334.227.428</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.785.902	2.758.400
Viðskiptakröfur	7	16.300.607	27.101.236
Verðbréf		0	174.853.873
Aðrar skammtímakröfur	7	66.044.897	95.067.514
Handbært fé	7	27.015.655	189.855.487
		<u>112.147.061</u>	<u>489.636.510</u>
Eignir		<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofngjald	8	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Óráðstafað eigið fé		15.092.217.379	13.192.254.033
Eigið fé		<u>15.102.227.057</u>	<u>13.202.263.711</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	19.743.792.027	16.897.577.977
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	811.232.208	74.395.078
Búseturéttur	10	843.113.442	897.262.726
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	96.715.904	93.877.629
Tekjuskattsskuldbinding	12	4.050.584.166	3.529.099.019
		<u>25.545.437.747</u>	<u>21.492.212.429</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	207.849.793	210.068.762
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	981.269.948	3.257.628.722
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	333.444.393	300.863.440
Aðrar skammtímaskuldir	13	104.156.703	360.826.874
		<u>1.626.720.837</u>	<u>4.129.387.798</u>
Skuldir		<u>27.172.158.584</u>	<u>25.621.600.227</u>
Eigið fé og skuldir		<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2018

	Samstæða	
	2018	2017
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	1.899.963.346	3.789.817.000
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	17.333.270	16.850.675
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	0	1.137.686
Matsbreyting verðbréfa	0	(4.170.020)
Verðbætur langtímalána	580.635.701	261.461.562
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	12.863.817	7.422.453
Tryggingasjóður	0	(60.131.484)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(1.804.644.979)	(3.853.161.970)
Tekjuskattur	521.485.147	958.762.890
Veltufé frá (til) rekstri	1.227.636.302	1.117.988.792
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	(4.697.932)	(2.287.524)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	(129.634.890)	48.630.270
Handbært fé frá (til) rekstri	1.093.303.480	1.164.331.538
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(2.560.843.439)	(3.544.113.261)
Selt íbúðarhúsnæði	354.634.847	385.777.250
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(4.269.121)	(20.775.657)
Tryggingasjóður	60.131.484	0
Keypt/seld verðbréf	174.853.873	170.000.000
	(1.975.492.356)	(3.009.111.668)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(364.649.177)	(273.232.329)
Nýjar langtímaskuldir	2.687.694.691	2.351.121.458
Búseturéttur, breyting	(64.072.846)	(36.786.852)
Tryggingafé, breyting	(101.980)	5.264.460
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(1.539.521.644)	(200.835.353)
	719.349.044	1.845.531.384
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(162.839.832)	751.254
Handbært fé í upphafi árs	189.855.487	189.104.233
Handbært fé í lok árs	27.015.655	189.855.487
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(677.873.339)	(552.943.986)

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 2018 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.

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 söliverði 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 solum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2018 og til ársloka 2018 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,4%. 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 31. desember 2018 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2018 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2018 til desember 2018 eða 4,4%.

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 söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

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.

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 færður til gjalda á líftíma viðkomandi láns.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2018	2017
Laun	145.450.338	149.228.399
Lífeyrissjóður	18.590.975	16.423.308
Önnur launatengd gjöld	19.046.018	14.518.003
Annar starfsmannakostnaður	7.800.629	6.741.875
Eignfærð laun	(47.702.969)	(47.755.186)
	<u>143.184.991</u>	<u>139.156.399</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	58.662.947	61.628.958
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	84.522.044	77.527.441
	<u>143.184.991</u>	<u>139.156.399</u>

Stöðugildi að meðaltali hjá félaginu 13 14

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra samstæðunnar á árinu 2018 námu um 27,6 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	2018	2017
Matsbreyting verðbréfa	3.528.061	10.324.551
Aðrar vaxtatekjur	6.975.043	15.083.943
	10.503.104	25.408.494

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(1.254.157.689)	(808.583.893)
Verðbætur á búseturétt	(9.923.562)	(5.853.873)
Verðbætur á tryggingafé	(2.940.255)	(1.568.580)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	0	60.131.484
Önnur vaxtagjöld	(4.351.351)	(5.821.655)
	(1.271.372.857)	(761.696.517)
	(1.260.869.753)	(736.288.023)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 521,5 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2018 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnaði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.842.605.124	15.391.398.660	19.234.003.784	230.887.599
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	-4.262.870.783	4.262.870.783	0	0
Eignfært á árinu	2.560.843.439	0	2.560.843.439	4.269.121
Selt og aflagt á árinu	-417.113.117	(107.300.000)	(524.413.117)	0
Staða í árslok	1.723.464.663	19.546.969.443	21.270.434.106	235.156.720
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	18.931.819.996	18.931.819.996	0
Matsbreyting ársins	0	1.804.644.979	1.804.644.979	0
Staða í árslok	0	20.736.464.975	20.736.464.975	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	62.483.951
Afskrift ársins	0	0	0	17.333.270
Staða í árslok	0	0	0	79.817.221
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.842.605.124	34.323.218.656	38.165.823.780	168.403.648
Bókfært verð í árslok	1.723.464.663	40.283.434.418	42.006.899.081	155.339.499
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnaði 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 2018 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnaði	30.105.416.000
Síðumúli 10	142.300.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 42.007 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 21.061 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptakröfur	18.710.922	29.511.551
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.410.315)	(2.410.315)
	<u>16.300.607</u>	<u>27.101.236</u>

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	22.027.144	26.005.120
Fjármagnstekjuskattur	3.493.733	8.689.677
Tryggingasjóður	0	60.131.484
Krafa vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	40.524.020	0
Aðrar kröfur	0	241.233
	<u>66.044.897</u>	<u>95.067.514</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Bankainnstæður í íslenskum krónum	27.015.655	189.855.487
	<u>27.015.655</u>	<u>189.855.487</u>

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1. 2017	8.120.900	1.888.778	9.402.437.033	9.412.446.711
Afkoma ársins			3.789.817.000	3.789.817.000
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 31.12.2018	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>15.092.217.379</u>	<u>15.102.227.057</u>

Félagið hefur hingað til sérgreint matsbreytingar fasteigna á endurmatsreikningi á meðal eigin fjár en hefur nú breytt framsetningu þannig að matsbreytingar verða færðar beint á ójafnað tap / óráðstafað eigið fé.

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.002.448.893	3.057.450.474
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.253.036	7.416.345
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	74.004.626	72.560.040
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	2.709.448.943	0
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.619.921.091	5.510.415.689
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.565.508.293	2.513.162.668
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	25.640.346	25.004.288
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.179.345.828	2.143.411.583
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	380.141.253	371.583.455
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.457.184	4.665.533
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.500.042.348	3.453.303.730
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	63.557.790	67.966.960
Jafngreiðslulán með 7,55% óvtr. vöxtum	0	0	43.963.470	45.111.121
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(98.496.681)	(73.610.469)
Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum	0	74.395.078	0	0
Framkvæmdalán með 6,45% óvtr. vöxtum	811.232.208	0	0	0
	811.232.208	74.395.078	20.077.236.420	17.198.441.417
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(333.444.393)	(300.863.440)
Langtímaskuldir í árslok	811.232.208	74.395.078	19.743.792.027	16.897.577.977

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	333.444.393	333.444.393
Afborganir 2020	811.232.208	333.659.917	1.144.892.125
Afborganir 2021	0	334.843.031	334.843.031
Afborganir 2022	0	336.072.507	336.072.507
Afborganir 2023	0	337.350.163	337.350.163
Afborganir síðar	0	18.401.866.409	18.401.866.409
	811.232.208	20.077.236.420	20.888.468.628

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 erfðar 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.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 96,7 milljónum króna í árslok 2018.

12. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2017	(2.570.336.129)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2017	(958.762.890)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2018	0
Staða 1.1.2018	(3.529.099.019)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2018	(521.485.147)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2019	0
Staða 31.12.2018	(4.050.584.166)

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

Samstæða	31.12.2018	31.12.2017
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.454.006.965)	(4.071.750.977)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	403.422.799	542.651.958
	(4.050.584.166)	(3.529.099.019)

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

	Samstæða 31.12.2018
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
	2.017.113.995

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptaskuldir	207.849.793	210.068.762
	<u>207.849.793</u>	<u>210.068.762</u>
Aðrar skammtímaskuldir	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	320.882	13.313
Fyrirframinnheimtar tekjur	24.517.801	160.322.582
Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	0	129.254.250
Ógreidd laun og launatengd gjöld	21.180.081	16.274.196
Ógreiddir áfallnir vextir	55.491.010	48.592.026
Aðrar skuldir	2.646.929	6.370.507
	<u>104.156.703</u>	<u>360.826.874</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Skuldir við lánastofnanir	333.444.393	300.863.440
	<u>333.444.393</u>	<u>300.863.440</u>

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2018 var félagið með um 1.792 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg, Keilugranda og Árskóga. Af þessum 1.792 milljónum voru 981 milljónir á gjalddaga á árinu 2019 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 811 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2018. 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 voru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 74 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2017.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 12,3 milljónir króna á árinu 2018. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

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

Á árinu 2018 sendi félagið Ríkisskattstjóra 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. Ríkisskattsjóri hafnaði því erindi en félagið hefur kært þann úrskurð til Yfirkattanefndar. Ef niðurstaða Yfirkattanefndar verður jákvæð þýðir það að félagið mun ekki þurfa að reikna og færa í ársreikninginn reiknaða tekjuskattsskuldbindingu eins og gert hefur verið. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í ársreikninginn vegna þessa, það er, tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn 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. Til stendur að þingfesta dómsmál á hendur Íbúðalánasjóði þar sem sjóðurinn er aðallega krafinn um greiðslu rúmlega 138 milljóna króna en til vara rúmlega 51 milljón króna vegna þessa. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í ársreikninginn vegna þessa fyrirhugaða dómsmáls.

Sundurliðanir

Samstæða

2018

2017

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	1.051.911.460	864.008.524
Viðhaldstekjur	191.682.813	136.383.067
Leigutekjur	408.150.009	388.699.264
	<u>1.651.744.282</u>	<u>1.389.090.855</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	25.549.123	24.462.730
Seldar vörur og þjónusta	4.156.537	5.455.497
Aðrar tekjur	4.831.372	4.585.636
	<u>34.537.032</u>	<u>34.503.863</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Rafmagn, hiti og ræsting	13.668.747	11.922.417
Viðhald húsnæðis	165.566.285	178.809.543
Rekstur sameigna	11.119.535	17.388.074
Vátryggingar húsnæðis	31.695.082	24.400.446
Fasteignagjöld	158.025.267	151.461.250
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	3.074.847	4.045.285
Laun og launatengd gjöld	58.662.947	61.628.958
Vöru- og þjónustukaup	4.004.768	4.843.285
Tap af sölu eigna	0	1.137.687
Annar kostnaður	533.078	830.863
	<u>446.350.556</u>	<u>456.467.808</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Launa og launatengd gjöld	84.522.044	77.527.441
Rekstur húsnæðis	3.643.977	4.517.550
Auglýsinga- og markaðskostnaður	3.911.143	6.742.197
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	27.057.871	22.311.757
Pappír, prentun, ritföng og sími	5.486.693	5.892.137
Skrifstofutæki og áhöld	17.671.649	16.805.562
Tryggingar	1.250.000	1.319.714
Afskrifaðar tapaðar kröfur	182.219	(603.946)
Annar kostnaður	3.231.017	3.315.831
	<u>146.956.613</u>	<u>137.828.243</u>