

Búseti hsf.
Samstæðuársreikningur
2020

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

Búseti hsf.

Samstæðuársreikningur

2020

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 2020. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningssskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2020, efnahag þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, 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 alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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 vissa 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.

Áritun óháðs endurskoðanda

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

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

Reykjavík, 27. apríl 2021

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 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 í árslok 2020 voru þeir 5.114.

Um starfsemi á árinu:

Afkoma samstæðunnar á árinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	2.757.577.855
Eignir samstæðunnar í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	52.028.956.856
Bókfært eigið fé í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	19.472.039.432
Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	37,4%
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	16

Stjórnendur hafa metið áhrif COVID-19 faraldursins á rekstur og reikningsskil félagsins sem óveruleg. Vegna eðlis starfseminnar hefur faraldurinn ekki haft teljandi áhrif á tekjur og afkomu félagsins eða getu þess til að standa við fjárhagslegar skuldbindingar sínar og ekki er gert ráð fyrir að breyting verði á því á árinu 2021.



Stjórn félagsins leggur til að afkoma ársins verði flutt til næsta rekstrarárs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.


Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í samstæðuársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. apríl 2021

Í stjórn


Helga Björnsdóttir



Gunnar Magnússon

Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Búsetutekjur og leigutekjur		2.023.968.390	1.855.983.367
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		663.786.987	297.505.796
Aðrar tekjur		53.226.546	32.980.045
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(516.036.899)	(490.131.817)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(176.604.635)	(172.694.738)
Afskriftir rekstrarfjármuna	5	(23.785.226)	(21.837.009)
Rekstrarafkoma		2.024.555.163	1.501.805.644
Fjármunatekjur		11.053.305	9.356.283
Fjármagnsgjöld		(1.568.317.578)	(1.297.819.823)
	6	(1.557.264.273)	(1.288.463.540)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	9	2.991.955.836	1.922.812.756
Afkoma fyrir skatta		3.459.246.726	2.136.154.860
Tekjuskattur	7	(701.668.871)	(523.920.340)
Afkoma ársins		2.757.577.855	1.612.234.520

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

Eignir	Skýr.	31.12.2020	31.12.2019
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	9	48.561.460.217	42.943.192.528
Verk í vinnslu	9	2.618.175.276	3.176.757.480
Rekstrarfjármunir	9	148.316.554	142.723.813
Óefnislegar eignir	8	29.370.194	33.598.700
		<u>51.357.322.241</u>	<u>46.296.272.521</u>
Veltufjármunir			
Rekstrarvörubirgðir		775.877	2.785.902
Viðskiptakröfur		60.049.905	45.007.846
Aðrar skammtímakröfur		51.406.933	36.499.725
Markaðsverðbréf		317.061.292	9.960.842
Handbært fé		242.340.608	160.368.026
		<u>671.634.615</u>	<u>254.622.341</u>
Eignir		<u>52.028.956.856</u>	<u>46.550.894.862</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnsjóður félagsmanna	10	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Óráðstafað eigið fé		19.462.029.754	16.704.451.899
Eigið fé		<u>19.472.039.432</u>	<u>16.714.461.577</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	11	24.270.467.871	20.452.580.590
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	11, 12	0	624.312.146
Búseturéttur	13	734.940.539	788.706.480
Tryggingafé vegna leiguíbúða		106.035.306	100.828.946
Tekjuskattsskuldbinding	14	5.276.173.377	4.574.504.506
		<u>30.387.617.093</u>	<u>26.540.932.668</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		170.431.494	243.831.610
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	12	1.341.761.461	2.424.102.688
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	430.686.084	363.068.528
Aðrar skammtímaskuldir		226.421.292	264.497.791
		<u>2.169.300.331</u>	<u>3.295.500.617</u>
Skuldir		<u>32.556.917.424</u>	<u>29.836.433.285</u>
Eigið fé og skuldir		<u>52.028.956.856</u>	<u>46.550.894.862</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2020

	2020	2019
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	2.757.577.855	1.612.234.520
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	23.785.226	21.837.009
Sölugjafar fastafjármuna	509.887	425.769
Matsbreyting verðbréfa	(5.100.450)	39.158
Verðbætur langtímalána	796.594.967	545.863.812
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	13.671.552	11.624.946
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(2.991.955.836)	(1.922.812.756)
Tekjuskattur	701.668.871	523.920.340
	<u>1.296.752.072</u>	<u>793.132.798</u>
Veltufé frá rekstri		
Rekstrartengdar eignir, lækkun, (hækkun)	20.591.724	(94.377.273)
Rekstrartengdar skuldir (lækkun), hækkun	(6.308.661)	196.322.904
	<u>1.311.035.135</u>	<u>895.078.429</u>
Handbært fé frá rekstri		
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(2.462.568.285)	(2.331.438.171)
Selt íbúðarhúsnæði	271.399.669	181.724.020
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(16.309.215)	(17.394.761)
Keyptar óefnislegar eignir	(9.350.133)	(25.851.031)
Keypt / seld verðbréf	(302.000.000)	(10.000.000)
	<u>(2.518.827.964)</u>	<u>(2.202.959.943)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(1.521.350.083)	(5.556.625.052)
Nýjar langtímaskuldir	4.580.000.000	5.803.865.125
Búseturéttur, breyting	(64.606.690)	(63.356.181)
Tryggingafé, breyting	2.375.557	1.437.315
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(1.706.653.373)	1.255.912.678
	<u>1.289.765.411</u>	<u>1.441.233.885</u>
Hækkun handbærs fjár	81.972.582	133.352.371
Handbært fé í upphafi árs	160.368.026	27.015.655
	<u>242.340.608</u>	<u>160.368.026</u>
Handbært fé í lok árs		
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(754.100.184)	(737.396.796)

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.

Ársreikningur þessi hefur að geyma ársreikning 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

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

3. 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.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2020	2019
Laun	168.407.518	157.987.097
Lífeyrissjóður	23.537.136	22.354.875
Önnur launatengd gjöld	22.235.601	19.706.702
Annar starfsmannakostnaður	6.310.271	7.228.130
Eignfærð laun	(43.916.845)	(45.158.187)
	<u>176.573.681</u>	<u>162.118.617</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	75.521.701	68.702.797
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	101.051.980	93.415.820
	<u>176.573.681</u>	<u>162.118.617</u>

Meðalfjöldi stöðugilda

	16	15
--	----	----

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 21,0 milljónum króna á árinu (2019: 20,9 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 6,8 milljónum (2019: 7,2 milljónir).

Skýringar

5. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2020	2019
Afskriftir rekstrarfjármuna	10.206.587	9.276.533
Afskriftir óefnislegra elgna	13.578.639	12.560.476
	<u>23.785.226</u>	<u>21.837.009</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2020	2019
Matsbreyting verðbréfa	5.348.786	648.315
Aðrar vaxtatekjur	5.704.519	8.707.968
	<u>11.053.305</u>	<u>9.356.283</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(1.549.668.269)	(1.283.757.615)
Verðbætur á búseturétt	(10.840.749)	(8.949.219)
Verðbætur á tryggingafé	(2.830.803)	(2.675.727)
Önnur vaxtagjöld	(4.977.757)	(2.437.262)
	<u>(1.568.317.578)</u>	<u>(1.297.819.823)</u>
	<u>(1.557.264.273)</u>	<u>(1.288.463.540)</u>

7. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 701,7 milljónum króna (2019: 523,9 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2021 þar sem tekjuskattsstofn félaga í samstæðu er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2020		2019	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	3.459.246.726		2.136.154.860	
Skatthlutfall	(691.849.345)	20,0%	(427.230.972)	20,0%
Ónýt eldra yfirfærnanlegt tap	(9.812.366)	-0,3%	(96.682.368)	-4,5%
Aðrir liðir	(7.160)	0,0%	(7.000)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	<u>(701.668.871)</u>	-20,3%	<u>(523.920.340)</u>	-24,5%

8. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	71.450.775	71.450.775
Eignfært á árinu	9.350.133	9.350.133
Staða í árslok	<u>80.800.908</u>	<u>80.800.908</u>
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	37.852.075	37.852.075
Afskrift ársins	13.578.639	13.578.639
Staða í árslok	<u>51.430.714</u>	<u>51.430.714</u>
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	33.598.700	33.598.700
Bókfært verð í árslok	29.370.194	29.370.194
Afskriftarhlutföll	20%	

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnaði	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	(2.761.611.853)	2.761.611.853	0	0
Eignfært á árinu	2.357.400.331		2.357.400.331	20.789.215
Selt og aflagt á árinu	(154.370.682)	(135.300.000)	(289.670.682)	(8.625.952)
Staða í árslok	2.618.175.276	22.910.226.650	25.528.401.926	207.998.112
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	22.659.277.731	22.659.277.731	0
Matsbreyting ársins		2.991.955.836	2.991.955.836	0
Staða í árslok	0	25.651.233.567	25.651.233.567	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	53.111.036
Afskrift ársins	0	0	0	10.206.587
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(3.636.065)
Staða í árslok	0	0	0	59.681.558
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.176.757.480	42.943.192.528	46.119.950.008	142.723.813
Bókfært verð í árslok	2.618.175.276	48.561.460.217	51.179.635.493	148.316.554
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnaði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 17 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.

Fasteignamat og váttryggingamat eigna samstæðunnar í árslok:

	Váttrygginga- mat
Íbúðarhúsnaði	36.554.640.000
Síðumúli 10	159.000.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 51.180 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 26.192 milljónum króna.

10. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2020	8.120.900	1.888.778	16.704.451.899	16.714.461.577
Afkoma ársins			2.757.577.855	2.757.577.855
Eigið fé 31.12.2020	8.120.900	1.888.778	19.462.029.754	19.472.039.432

Skýringar

11. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Skuldir í íslenskum krónum	0	624.312.146	24.849.986.417	20.968.836.985
	0	624.312.146	24.849.986.417	20.968.836.985
Ógjaldf. eftirstöðv. lántökukostn.	0	0	(191.578.110)	(153.187.867)
Yfirverð (-afföll)	0	0	42.745.648	0
Næsta árs afborganir langtímask.	0	0	(430.686.084)	(363.068.528)
Langtímaskuldir í árslok	0	624.312.146	24.270.467.871	20.452.580.590

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við		
	lánastofnanir framkvæmdalán 31.12.2020	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2020	Alls skuldir við lánastofnanir 31.12.2020
Næsta árs afborganir	0	430.686.084	430.686.084
Afborganir 2022	0	430.686.084	430.686.084
Afborganir 2023	0	430.686.084	430.686.084
Afborganir 2024	0	430.686.084	430.686.084
Afborganir 2025	0	430.686.084	430.686.084
Afborganir 2026	0	430.686.084	430.686.084
Afborganir síðar	0	22.265.869.913	22.265.869.913
	0	24.849.986.417	24.849.986.417

12. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Í árslok 2020 var félagið með um 1.342 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Árskóga og Beimabryggju og er öll fjárhæðin á gjalddaga á árinu 2021 og því færð á meðal skammtímaskulda í árslok 2020. Í árslok 2019 var félagið með um 3.048 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Skógarveg, Keilugranda, Árskóga og Beimabryggju. Af þessum 3.048 milljónum voru 2.424 milljónir á gjalddaga á árinu 2020 og voru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 624 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2019.

13. 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 gagnatilboð 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

14. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

	Innæign / (skuldbinding)	
	2020	2019
Staða í ársbyrjun	(4.574.504.506)	(4.050.584.166)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(701.668.871)	(523.920.340)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(5.276.173.377)	(4.574.504.506)

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

	31.12.2020	31.12.2019
Varanlegir rekstrarfjármunir	(5.478.302.206)	(4.854.305.568)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	202.128.829	279.801.062
	(5.276.173.377)	(4.574.504.506)

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

Frá hagnaði ársins 2021	187.136.832
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
Frá hagnaði ársins 2028	32.027.184
Frá hagnaði ársins 2029	5.845.654
Frá hagnaði ársins 2030	32.684.278
	<u>1.010.644.150</u>

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 10,2 milljónir króna á árinu 2020. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

Stjórnendur hafa metið áhrif COVID-19 faraldursins á rekstur og reikningsskil félagsins sem óveruleg. Vegna eðlis starfseminnar hefur faraldurinn ekki haft teljandi áhrif á tekjur og afkomu félagsins eða getu þess til að standa við fjárhagslegar skuldbindingar sínar og ekki er gert ráð fyrir að breyting verði á því á árinu 2021.

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

Skýringar

17. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, þer 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 yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyptrar eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi 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 reikningsskilanna.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímamarki þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttar. 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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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

Skýringar

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 söliverði 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 ársloka 2020 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 6,59%. 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 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 desember 2020 eða 6,59%.

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 söliverðs 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.