

**Búseti hsf.**  
Árshlutareikningur samstæðu  
01.01.-30.06.2021

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

**Búseti hsf.**  
**Árshlutareikningur samstæðu**  
**01.01.-30.06.2021**

**Efnisyfirlit**

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

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2021. 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 2021, efnahag þess 30. júní 2021 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 2021

## Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason  
endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2021 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 5.114 virkir félagsmenn en þann 30. júní 2021 voru þeir 5.415.

Um starfsemi á tímabilinu:

Afkoma samstæðunnar á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	5.195.412.929
Eignir samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	59.168.158.853
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	24.667.452.361
Eiginfjárlutfall samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	41,7%

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 næsta árið.

Stjórn félagsins leggur til að afkoma tímabilsins verði flutt til næsta rekstartímabils, en vísar að öðru leyti í árshlutareikninginn um breytingar á eigin fé 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, 2021

**Í stjórn**

**Framkvæmdastjóri**

## Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2021

	Skýr. 01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Búsetutekjur og leigutekjur .....	1.084.546.613	979.644.952
Seldir búseturéttir án kaupskyldu .....	540.718.708	356.327.553
Aðrar tekjur .....	18.191.851	19.218.654
Rekstur íbúðarhúsnæðis .....	(314.602.378)	(265.093.540)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	(87.529.066)	(96.557.872)
Afskriftir fastafjármuna ..... 7, 8	(10.326.379)	(12.514.982)
<b>Rekstrarafkoma</b>	1.230.999.349	981.024.765
Fjármunatekjur .....	4.441.194	6.098.278
Fjármagnsgjöld .....	(1.021.086.096)	(695.303.817)
	5 (1.016.644.902)	(689.205.539)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu ..... 8	6.279.911.714	451.042.744
<b>Afkoma fyrir skatta</b>	6.494.266.161	742.861.970
Tekjuskattur ..... 6	(1.298.853.232)	(148.572.394)
<b>Afkoma tímabilsins</b>	5.195.412.929	594.289.576

## Efnahagsreikningur 30. júní 2021

Eignir	Skýr.	30.06.2021	31.12.2020
<b>Fastafjármunir</b>			
Íbúðarhúsnæði og lóðir .....	8	57.330.674.081	48.561.460.217
Verk í vinnslu .....	8	623.702.763	2.618.175.276
Rekstrarfjármunir .....	8	146.732.637	148.316.554
Óefnislegar eignir .....	7	28.478.037	29.370.194
		<u>58.129.587.518</u>	<u>51.357.322.241</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Rekstrarvörubirgðir .....		775.877	775.877
Viðskiptakröfur .....		73.992.567	60.049.905
Aðrar skammtímakröfur .....		264.337.539	51.406.933
Markaðsverðbréf .....		41.914.277	317.061.292
Handbært fé .....		657.551.075	242.340.608
		<u>1.038.571.335</u>	<u>671.634.615</u>
<b>Eignir</b>		<u>59.168.158.853</u>	<u>52.028.956.856</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Stofnsjóður félagsmanna .....	9	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður .....		1.888.778	1.888.778
Óráðstafað eigið fé .....		24.657.442.683	19.462.029.754
<b>Eigið fé</b>		<u>24.667.452.361</u>	<u>19.472.039.432</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	10	24.638.762.514	24.270.467.871
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán .....	10, 11	127.946.370	0
Búseturéttur .....	12	713.544.021	734.940.539
Tryggingafé vegna leiguíbúða .....		108.565.934	106.035.306
Tekjuskattsskuldbinding .....	13	6.575.026.609	5.276.173.377
		<u>32.163.845.448</u>	<u>30.387.617.093</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....		164.887.026	170.431.494
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán .....	11	1.445.263.491	1.341.761.461
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	10	445.557.336	430.686.084
Aðrar skammtímaskuldir .....		281.153.191	226.421.292
		<u>2.336.861.044</u>	<u>2.169.300.331</u>
<b>Skuldir</b>		<u>34.500.706.492</u>	<u>32.556.917.424</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>59.168.158.853</u>	<u>52.028.956.856</u>

## Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2021

	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi .....	5.195.412.929	594.289.576
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: .....		
Afskriftir .....	10.326.379	12.514.982
Sölutap fastafjármuna .....	16.248	0
Matsbreyting verðbréfa .....	(1.456.834)	(3.461.079)
Verðbætur langtímalána .....	610.749.572	328.853.265
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé .....	9.872.514	6.616.295
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis .....	(6.279.911.714)	(451.042.744)
Tekjuskattur .....	1.298.853.232	148.572.394
	<hr/>	<hr/>
<b>Veltufé frá rekstri</b>	843.862.326	636.342.689
	<hr/>	<hr/>
Rekstartengdar eignir, (hækkun) .....	(10.222.677)	(29.565.847)
Rekstartengdar skuldir, hækkun .....	49.187.431	46.659.812
	<hr/>	<hr/>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	882.827.080	653.436.654
	<hr/>	<hr/>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu .....	(759.662.294)	(1.217.865.504)
Selt íbúðarhúsnæði .....	50.271.013	140.053.698
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir .....	(3.829.048)	(955.177)
Keyptar óefnislegar eignir .....	(4.037.505)	(5.035.781)
Keypt / seld verðbréf .....	276.603.849	(232.000.000)
	<hr/>	<hr/>
	(440.653.985)	(1.315.802.764)
	<hr/>	<hr/>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Afborganir langtímaskulda .....	(229.672.624)	(295.083.679)
Nýjar langtímaskuldir .....	0	880.000.000
Búseturéttur, breyting .....	(29.331.121)	(30.377.530)
Tryggingafé, breyting .....	592.717	3.979.509
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánnum .....	231.448.400	157.844.121
	<hr/>	<hr/>
	(26.962.628)	716.362.421
	<hr/>	<hr/>
Hækkun handbærs fjár .....	415.210.467	53.996.311
Handbært fé í upphafi árs .....	242.340.608	160.368.026
	<hr/>	<hr/>
Handbært fé í lok tímabilsins .....	657.551.075	214.364.337
	<hr/>	<hr/>
<b>Aðrar upplýsingar</b>		
Greiddur fjármagnskostnaður .....	(403.472.710)	(357.956.105)
	<hr/>	<hr/>

# 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.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Laun .....	96.632.737	93.822.506
Lífeyrissjóður .....	12.242.384	12.151.817
Önnur launatengd gjöld .....	9.092.094	9.192.315
Annar starfsmannakostnaður .....	3.890.076	2.811.469
Eignfærð laun .....	(24.418.196)	(21.136.449)
	<u>97.439.095</u>	<u>96.841.658</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis .....	42.835.879	38.281.654
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	54.603.216	58.560.004
	<u>97.439.095</u>	<u>96.841.658</u>



# Skýringar

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Matsbreyting verðbréfa .....	1.456.834	3.587.879
Aðrar vaxtatekjur .....	2.984.360	2.510.399
	4.441.194	6.098.278
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða .....	(1.009.786.256)	(684.963.960)
Verðbætur á búseturétt .....	(7.934.603)	(5.011.920)
Verðbætur á tryggingafé .....	(1.937.911)	(1.604.375)
Önnur vaxtagjöld .....	(1.427.326)	(3.723.562)
	(1.021.086.096)	(695.303.817)
	(1.016.644.902)	(689.205.539)

## 6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 1.299 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2021 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	01.01.-30.06.2021		01.01.-30.06.2020	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta .....	6.494.266.161		742.861.970	
Skatthlutfall .....	(1.298.853.232)	20,0%	(148.572.394)	20,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn. ....	(1.298.853.232)	-20,0%	(148.572.394)	-20,0%

## 7. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>		
Staða í ársbyrjun .....	80.800.908	80.800.908
Eignfært á tímabilinu .....	4.037.505	4.037.505
Staða í lok tímabilsins .....	84.838.413	84.838.413
<b>Afskriftir</b>		
Staða í ársbyrjun .....	51.430.714	51.430.714
Afskrift tímabilsins .....	4.929.662	4.929.662
Staða í lok tímabilsins .....	56.360.376	56.360.376
<b>Bókfært verð</b>		
Bókfært verð í ársbyrjun .....	29.370.194	29.370.194
Bókfært verð í lok tímabilsins .....	28.478.037	28.478.037
Afskriftarhlutföll .....	20%	

## 8. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
<b>Kostnaðarverð</b>				
Staða í ársbyrjun .....	2.618.175.276	22.910.226.650	25.528.401.926	207.998.112
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu .....	(2.521.302.150)	2.521.302.150	0	0
Eignfært á tímabilinu .....	759.662.294		759.662.294	5.629.048
Selt og aflagt á tímabilinu .....	(232.832.657)	(32.000.000)	(264.832.657)	(4.273.528)
Staða í lok tímabilsins .....	623.702.763	25.399.528.800	26.023.231.563	209.353.632
<b>Matsbreyting</b>				
Staða í ársbyrjun .....	0	25.651.233.567	25.651.233.567	0
Matsbreyting tímabilsins .....		6.279.911.714	6.279.911.714	0
Staða í lok tímabilsins .....	0	31.931.145.281	31.931.145.281	0
<b>Afskriftir</b>				
Staða í ársbyrjun .....	0	0	0	59.681.558
Afskrift tímabilsins .....	0	0	0	5.396.717
Selt og aflagt á tímabilinu .....				(2.457.280)
Staða í lok tímabilsins .....	0	0	0	62.620.995
<b>Bókfært verð</b>				
Bókfært verð í ársbyrjun .....	2.618.175.276	48.561.460.217	51.179.635.493	148.316.554
Bókfært verð í lok tímabilsins .....	623.702.763	57.330.674.081	57.954.376.844	146.732.637
Afskriftarhlutföll .....				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 16 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 2021 nemur bókfært verð veðsettra eigna 57.954 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 26.862 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	19.462.029.754	19.472.039.432
Afkoma tímabilsins .....			5.195.412.929	5.195.412.929
Eigið fé í lok tímabilsins .....	8.120.900	1.888.778	24.657.442.683	24.667.452.361

## 10. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Skuldir í íslenskum krónum .....	127.946.370	0	25.231.063.365	24.849.986.417
	127.946.370	0	25.231.063.365	24.849.986.417
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn. ....	0	0	(188.976.083)	(191.578.110)
Yfirverð (-afföll) .....	0	0	42.232.568	42.745.648
Næsta árs afborganir langtímask. ....	0	0	(445.557.336)	(430.686.084)
Langtímaskuldir í lok tímabilsins .....	127.946.370	0	24.638.762.514	24.270.467.871

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
Næsta árs afborganir .....	0	445.557.336	445.557.336
Afborganir 01.07.2022-30.06.2023 .....	127.946.370	445.557.336	573.503.706
Afborganir 01.07.2023-30.06.2024 .....	0	445.557.336	445.557.336
Afborganir 01.07.2024-30.06.2025 .....	0	445.557.336	445.557.336
Afborganir 01.07.2025-30.06.2026 .....	0	445.557.336	445.557.336
Afborganir 01.07.2026-30.06.2027 .....	0	445.557.336	445.557.336
Afborganir síðar .....	0	22.557.719.349	22.557.719.349
	127.946.370	25.231.063.365	25.359.009.735

## 11. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Þann 30. júní 2021 var félagið með um 1.573 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Árskóga og Beimabryggju. Af þessum 1.573 milljónum eru 1.445 milljónir á gjalddaga fyrir 1. júlí 2022 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en 128 milljónir eru með gjalddaga eftir 1. júlí 2022 og eru því færðar á meðal langtímaskulda þann 30. júní 2021.

## 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.-30.06.2021	01.01.-31.12.2020
Staða í ársbyrjun .....	(5.276.173.377)	(4.574.504.506)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins .....	(1.298.853.232)	(701.668.871)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins .....	0	0
Staða í lok tímabilsins .....	(6.575.026.609)	(5.276.173.377)
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	30.06.2021	31.12.2020
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	(6.754.590.354)	(5.478.302.206)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi .....	179.563.745	202.128.829
	(6.575.026.609)	(5.276.173.377)

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

Frá afkomu ársins 2021 .....	52.114.312
Frá afkomu ársins 2022 .....	358.357.202
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 .....	32.684.278
Frá afkomu ársins 2031 .....	24.790.374
	<u>897.818.725</u>

## 14. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 7,5 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2021. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

## 15. Önnur mál

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

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 næsta árið.

## 16. Reikningsskilaaðferðir

### Samstæða

Árshlutareikningur samstæðunnar tekur til árshlutareikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yferráð. Yferráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinnning sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yferráð 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 yferráð 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 vaxtaprósentu.

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.

## 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 2021 og til júní 2021 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 9,29%. 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 2021 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2021 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2021 til júní 2021 eða 9,29%.

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 söluverði, 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.-30.06.2021 01.01.-30.06.2020

## Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur .....	717.149.662	640.866.567
Viðhaldstekjur .....	129.772.545	114.322.805
Leigutekjur .....	237.624.406	224.455.580
	<u>1.084.546.613</u>	<u>979.644.952</u>

## Aðrar tekjur

Félagsgjöld .....	12.212.509	11.481.875
Seldar vörur og þjónusta .....	1.892.469	2.837.173
Aðrar tekjur .....	4.086.873	4.899.606
	<u>18.191.851</u>	<u>19.218.654</u>

## Rekstur íbúðarhúsnæðis

Viðhald húsnæðis .....	131.092.752	98.807.001
Rafmagn, hiti og ræsting .....	7.159.678	7.099.793
Rekstur sameigna .....	5.319.812	7.104.577
Fasteignagjöld .....	106.471.017	91.100.887
Vátryggingar .....	22.797.887	21.307.007
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða .....	2.557.767	2.914.822
Vöru- og þjónustukaup .....	798.264	1.497.957
Laun og launatengd gjöld .....	42.835.879	38.281.654
Ýmis kostnaður .....	439.553	1.006.067
Þjónustusamningar .....	(4.870.231)	(4.026.225)
	<u>314.602.378</u>	<u>265.093.540</u>

## Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld .....	54.603.216	58.560.004
Rekstur húsnæðis .....	2.699.484	2.479.683
Auglýsinga- og markaðskostnaður .....	4.367.447	1.881.484
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	12.059.760	18.222.642
Sími, internet, pappír og ritföng .....	2.907.939	2.176.480
Aðkeypt tölvaþjónusta og skrifstofuáhöld .....	9.520.961	10.841.118
Afskrifaðar tapaðar kröfur .....	(494.655)	0
Annar kostnaður .....	1.864.914	2.396.461
	<u>87.529.066</u>	<u>96.557.872</u>

## Viðskiptakröfur

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Innlendar viðskiptakröfur .....	77.250.268	63.302.261
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast .....	(3.257.701)	(3.252.356)
	<u>73.992.567</u>	<u>60.049.905</u>

## Aðrar skammtímakröfur

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Virðisaukaskattur .....	28.958.840	32.175.967
Fjármagnstekjuskattur .....	2.546.042	959.953
Kröfur vegna sölu íbúða .....	0	2.833.947
Krafa vegna sölu íbúða til Félagsbústaða .....	232.832.657	15.437.066
	<u>264.337.539</u>	<u>51.406.933</u>



## Sundurliðanir

### Handbært fé

	30.06.2021	31.12.2020
Bankainnstæður í íslenskum krónum .....	657.551.075	242.340.608
	657.551.075	242.340.608

### Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum .....	0	0	2.875.859.307	2.880.426.114
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum .....	0	0	6.746.936	6.813.876
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum .....	0	0	4.755.636.803	4.674.356.222
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum .....	0	0	2.014.981.332	1.980.818.452
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum .....	0	0	6.925.254.614	6.805.823.428
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum .....	0	0	5.929.825.599	5.827.168.385
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum .....	0	0	2.707.859.161	2.659.848.539
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum .....	0	0	14.899.613	14.731.401
Framkvæmdalán með 4,65% óvtr. vöxtum ..	127.946.370	0	0	0
Staða í lok tímabilsins .....	127.946.370	0	25.231.063.365	24.849.986.417
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar .	0	0	(188.976.083)	(191.578.110)
Yfirverð (-afföll) .....	0	0	42.232.568	42.745.648
Skuldir við lánast. - næsta árs afb. ....	0	0	(445.557.336)	(430.686.084)
	127.946.370	0	24.638.762.514	24.270.467.871

### Viðskiptaskuldir

	30.06.2021	31.12.2020
Innlendar viðskiptaskuldir .....	164.887.026	170.431.494
	164.887.026	170.431.494

### Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2021	31.12.2020
Virðisaukaskattur .....	470.396	573.121
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	183.393.207	135.908.495
Ógreidd laun og launatengd gjöld .....	38.954.584	28.215.416
Ógreiddir áfallnir vextir .....	58.087.430	57.128.230
Aðrar skuldir .....	247.574	4.596.030
	281.153.191	226.421.292