

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2022

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

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2022

Efnisyfirlit

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

Könnunarritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2022. 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 2022, efnahag þess 30. júní 2022 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 25/10 2022

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2022 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 5.356 virkir félagsmenn en þann 30. júní 2022 voru þeir 4.974.

Um starfsemi á tímabilinu:

Afkoma samstæðunnar á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	7.658.389.592
Eignir samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	75.378.068.442
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	35.709.432.139
Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	47,4%


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

Að álitum 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.

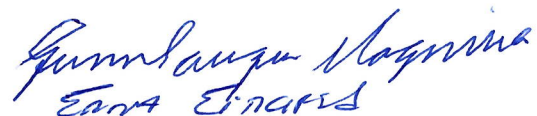
Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfestir hér með samstæðuárshlutareikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 25/10 2022

Í stjórn


Helga Elva Björnsdóttir


Tinnu Sigurðsson


Gunnlaugur Magnússon
Einar Einarsson

Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2022

	Skýr.	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Búsetutekjur og leigutekjur		1.234.923.452	1.085.411.150
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		47.911.222	540.718.708
Aðrar tekjur		25.963.614	17.327.314
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(420.819.871)	(314.602.378)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(102.957.575)	(87.529.066)
Afskriftir fastafjármuna	7, 8	(11.339.658)	(10.326.379)
Rekstrarafkoma		<u>773.681.184</u>	<u>1.230.999.349</u>
Fjármunatekjur		2.833.377	4.441.194
Fjármagnsgjöld		(1.845.962.717)	(1.021.086.096)
	5	<u>(1.843.129.340)</u>	<u>(1.016.644.902)</u>
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu	8	<u>10.642.435.146</u>	<u>6.279.911.714</u>
Afkoma fyrir skatta		<u>9.572.986.990</u>	<u>6.494.266.161</u>
Tekjuskattur	6	(1.914.597.398)	(1.298.853.232)
Afkoma tímabilsins		<u><u>7.658.389.592</u></u>	<u><u>5.195.412.929</u></u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2022

Eignir	Skýr.	30.06.2022	31.12.2021
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	8	73.679.865.178	63.013.455.705
Verk í vinnslu	8	1.258.845.126	198.614.545
Rekstrarfjármunir	8	164.074.956	158.650.473
Óefnislegar eignir	7	22.603.620	25.571.051
		<u>75.125.388.880</u>	<u>63.396.291.774</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		32.195.406	35.798.580
Aðrar skammtímakröfur		36.018.961	29.354.150
Markaðsverðbréf		42.324.086	42.463.848
Handbært fé		142.141.109	374.581.784
		<u>252.679.562</u>	<u>482.198.362</u>
Eignir		<u>75.378.068.442</u>	<u>63.878.490.136</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	9		
Stofnsjóður félagsmanna		27.357.000	29.458.000
Lögbundinn varasjóður		6.839.250	7.364.500
Óráðstafað eigið fé		35.675.235.889	28.014.220.047
Eigið fé		<u>35.709.432.139</u>	<u>28.051.042.547</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	27.691.659.191	26.584.413.009
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	10, 11	350.421.944	0
Búseturéttur	12	690.565.717	694.505.778
Tryggingafé vegna leiguíbúða		111.997.999	107.355.492
Tekjuskattsskuldbinding	13	9.371.804.394	7.457.206.996
		<u>38.216.449.245</u>	<u>34.843.481.275</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		105.310.896	145.438.780
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	11	664.225.961	130.879.781
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	524.266.452	492.501.324
Aðrar skammtímaskuldir		158.383.749	215.146.429
		<u>1.452.187.058</u>	<u>983.966.314</u>
Skuldir		<u>39.668.636.303</u>	<u>35.827.447.589</u>
Eigið fé og skuldir		<u>75.378.068.442</u>	<u>63.878.490.136</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2022

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	7.658.389.592	5.195.412.929
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	11.339.658	10.326.379
Sölutap fastafjármuna	26.844	16.248
Matsbreyting verðbréfa	139.762	(1.456.834)
Verðbætur langtímalána	1.394.254.308	610.749.572
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	21.819.683	9.872.514
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(10.642.435.146)	(6.279.911.714)
Tekjuskattur	1.914.597.398	1.298.853.232
	<u>358.132.099</u>	<u>843.862.326</u>
Veltufé frá rekstri		
Rekstartengdar eignir, (hækkun)	(1.989.609)	(10.222.677)
Rekstartengdar skuldir, hækkun	2.359.436	49.187.431
	<u>358.501.926</u>	<u>882.827.080</u>
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(1.183.454.908)	(759.662.294)
Selt íbúðarhúsnæði	0	50.271.013
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(11.679.287)	(3.829.048)
Keyptar óefnislegar eignir	(2.144.267)	(4.037.505)
Keypt / seld verðbréf	0	276.603.849
	<u>(1.197.278.462)</u>	<u>(440.653.985)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(256.315.026)	(229.672.624)
Búseturéttur, breyting	(21.170.624)	(29.331.121)
Tryggingafé, breyting	53.387	592.717
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	883.768.124	231.448.400
	<u>606.335.861</u>	<u>(26.962.628)</u>
(Lækkun), hækkun handbærs fjár	(232.440.675)	415.210.467
Handbært fé í upphafi árs	374.581.784	242.340.608
	<u>142.141.109</u>	<u>657.551.075</u>
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(429.281.228)	(403.472.710)

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

	<u>01.01.-30.06.2022</u>	<u>01.01.-30.06.2021</u>
Laun	99.861.270	96.632.737
Lífeyrissjóður	13.934.216	12.242.384
Önnur launatengd gjöld	10.763.912	9.092.094
Annar starfsmannakostnaður	4.615.708	3.890.076
Eignfærð laun	(15.874.918)	(24.418.196)
	<u>113.300.188</u>	<u>97.439.095</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	51.652.725	42.835.879
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	61.647.463	54.603.216
	<u>113.300.188</u>	<u>97.439.095</u>

Skýringar

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Matsbreyting verðbréfa	(139.762)	1.456.834
Aðrar vaxtatekjur	2.973.139	2.984.360
	2.833.377	4.441.194
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(1.822.258.449)	(1.009.786.256)
Verðbætur á búseturétt	(17.230.563)	(7.934.603)
Verðbætur á tryggingafé	(4.589.120)	(1.937.911)
Önnur vaxtagjöld	(1.884.585)	(1.427.326)
	(1.845.962.717)	(1.021.086.096)
	(1.843.129.340)	(1.016.644.902)

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 1.915 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2022 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	01.01.-30.06.2022		01.01.-30.06.2021	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	9.572.986.990		6.494.266.161	
Skatthlutfall	(1.914.597.398)	20,0%	(1.298.853.232)	20,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	(1.914.597.398)	-20,0%	(1.298.853.232)	-20,0%

7. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	87.427.124	87.427.124
Eignfært á tímabilinu	2.144.267	2.144.267
Staða í lok tímabilsins	89.571.391	89.571.391
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	61.856.073	61.856.073
Afskrift tímabilsins	5.111.698	5.111.698
Staða í lok tímabilsins	66.967.771	66.967.771
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	25.571.051	25.571.051
Bókfært verð í lok tímabilsins	22.603.620	22.603.620
Afskriftarhlutföll	20%	

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	198.614.545	26.834.427.599	27.033.042.144	225.627.368
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(23.974.327)	23.974.327	0	0
Eignfært á tímabilinu	1.084.204.908	0	1.084.204.908	12.299.287
Selt og aflagt á tímabilinu	0	0	0	(2.042.675)
Staða í lok tímabilsins	1.258.845.126	26.858.401.926	28.117.247.052	235.883.980
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	36.179.028.106	36.179.028.106	0
Matsbreyting tímabilsins	0	10.642.435.146	10.642.435.146	0
Staða í lok tímabilsins	0	46.821.463.252	46.821.463.252	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	66.976.895
Afskrift tímabilsins	0	0	0	6.227.960
Selt og aflagt á tímabilinu	0	0	0	(1.395.831)
Staða í lok tímabilsins	0	0	0	71.809.024
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	198.614.545	63.013.455.705	63.212.070.250	158.650.473
Bókfært verð í lok tímabilsins	1.258.845.126	73.679.865.178	74.938.710.304	164.074.956
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 2022 nemur bókfært verð veðsettra eigna 74.939 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 29.361 milljónum króna.

9. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé í ársbyrjun	29.458.000	7.364.500	28.014.220.047	28.051.042.547
Millifært	(2.101.000)	(525.250)	2.626.250	0
Afkoma tímabilsins			7.658.389.592	7.658.389.592
Eigið fé í lok tímabilsins	27.357.000	6.839.250	35.675.235.889	35.709.432.139

10. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Skuldir í íslenskum krónum	350.421.944	0	28.289.488.687	27.151.625.000
	350.421.944	0	28.289.488.687	27.151.625.000
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(195.918.932)	(198.672.637)
Yfirverð (-afföll)	0	0	122.355.888	123.961.970
Næsta árs afborganir langtímask.	0	0	(524.266.452)	(492.501.324)
Langtímaskuldir í lok tímabilsins	350.421.944	0	27.691.659.191	26.584.413.009

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 30.06.2022	Skuldir við lánastofnanir 30.06.2022	Alls skuldir við lánastofnanir 30.06.2022
Næsta árs afborganir	0	524.266.452	524.266.452
Afborganir 01.07.2023-30.06.2024	350.421.944	524.266.452	874.688.396
Afborganir 01.07.2024-30.06.2025	0	524.266.452	524.266.452
Afborganir 01.07.2025-30.06.2026	0	524.266.452	524.266.452
Afborganir 01.07.2026-30.06.2027	0	524.266.452	524.266.452
Afborganir 01.07.2027-30.06.2028	0	524.266.452	524.266.452
Afborganir síðar	0	25.143.889.975	25.143.889.975
	350.421.944	28.289.488.687	28.639.910.631

11. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Þann 30. júní 2022 var félagið með um 1.014 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Beimabryggju, Naustabryggju, Maríugötu og Hallgerðargötu. Af þessum 1.014 milljónum eru 664 milljónir á gjalddaga fyrir 1. júlí 2023 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en 350 milljónir eru með gjalddaga eftir 1. júlí 2023 og eru því færðar á meðal langtímaskulda þann 30. júní 2022.

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 rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara 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.-30.06.2022	01.01.-31.12.2021
Staða í ársbyrjun	(7.457.206.996)	(5.276.173.377)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins	(1.914.597.398)	(2.181.033.619)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins	0	0
Staða í lok tímabilsins	<u>(9.371.804.394)</u>	<u>(7.457.206.996)</u>
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	30.06.2022	31.12.2021
Varanlegir rekstrarfjármunir	(9.788.378.033)	(7.633.138.878)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	416.573.639	175.931.882
	<u>(9.371.804.394)</u>	<u>(7.457.206.996)</u>

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

Frá afkomu ársins 2022	360.950.481
Frá afkomu ársins 2023	328.356.075
Frá afkomu ársins 2024	2.176.213
Frá afkomu ársins 2025	46.939.929
Frá afkomu ársins 2026	13.771.581
Frá afkomu ársins 2027	755.923
Frá afkomu ársins 2028	32.027.184
Frá afkomu ársins 2029	5.845.654
Frá afkomu ársins 2030	32.684.278
Frá afkomu ársins 2031	56.152.095
Frá afkomu ársins 2032	<u>1.203.208.778</u>
	<u>2.082.868.191</u>

14. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 7,4 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2022. 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.

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 ávinninn sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yferráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyþra 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.

Tekjuskattsinn eign 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 2022 og til júní 2022 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 11,5%. 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 2022 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2022 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2022 til júní 2022 eða 11,5%.

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 söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

Óefnislegar eignir

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

Verðbréf

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

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

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.-30.06.2022 01.01.-30.06.2021

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	817.199.320	717.149.662
Viðhaldstekjur	145.765.885	129.772.545
Leigutekjur	271.958.247	238.488.943
	<u>1.234.923.452</u>	<u>1.085.411.150</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	13.604.250	12.212.509
Seldar vörur og þjónusta	5.873.103	1.027.932
Aðrar tekjur	6.486.261	4.086.873
	<u>25.963.614</u>	<u>17.327.314</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Viðhald húsnæðis	201.344.430	131.092.752
Rafmagn, hiti og ræsting	7.983.904	7.159.678
Rekstur sameigna	8.096.278	5.319.812
Fasteignagjöld	122.671.329	106.471.017
Vátryggingar	27.131.320	22.797.887
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	3.418.602	2.557.767
Vöru- og þjónustukaup	908.348	798.264
Laun og launatengd gjöld	51.652.725	42.835.879
Ýmis kostnaður	1.784.236	439.553
Þjónustusamningar	(4.171.301)	(4.870.231)
	<u>420.819.871</u>	<u>314.602.378</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld	61.647.463	54.603.216
Rekstur húsnæðis	4.807.689	2.699.484
Auglýsinga- og markaðskostnaður	2.509.761	4.367.447
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	14.238.165	12.059.760
Sími, internet, pappír og ritföng	2.237.877	2.907.939
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	15.192.488	9.520.961
Afskrifaðar tapaðar kröfur	0	(494.655)
Annar kostnaður	2.324.132	1.864.914
	<u>102.957.575</u>	<u>87.529.066</u>

Viðskiptakröfur

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Innlendar viðskiptakröfur	34.052.393	37.655.567
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(1.856.987)	(1.856.987)
	<u>32.195.406</u>	<u>35.798.580</u>

Aðrar skammtímakröfur

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Virðisaukaskattur	26.672.164	27.504.427
Fyrirframgreiddur kostnaður	7.137.700	0
Fjármagnstekjuskattur	2.064.056	1.751.651
Aðrar kröfur	145.041	98.072
	<u>36.018.961</u>	<u>29.354.150</u>

Sundurliðanir

Handbært fé

	30.06.2022	31.12.2021
Bankainnstæður í íslenskum krónum	142.141.109	374.581.784
	142.141.109	374.581.784

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	2.956.270.120	2.876.911.604
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	6.743.438	6.659.146
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum	0	0	6.692.851.131	6.411.979.339
Jafngreiðslulán með 3,00% vöxtum	0	0	2.865.877.296	2.751.374.758
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	2.135.400.064	2.046.182.338
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	7.343.523.335	7.034.589.991
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	6.288.823.303	6.023.927.824
Framkvæmdalán með 5,5% óvtr. vöxtum	350.421.944	0	0	0
Staða í lok tímabilsins	350.421.944	0	28.289.488.687	27.151.625.000
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar ..	0	0	(195.918.932)	(198.672.637)
Yfirverð (-afföll)	0	0	122.355.888	123.961.970
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(524.266.452)	(492.501.324)
	350.421.944	0	27.691.659.191	26.584.413.009

Viðskiptaskuldir

	30.06.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptaskuldir	105.310.896	145.438.780
	105.310.896	145.438.780

Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2022	31.12.2021
Fyrirframinnheimtar tekjur	62.771.960	60.237.223
Ógreiddar eftirstöðvar kaupsamnings	0	59.250.000
Ógreidd laun og launatengd gjöld	37.982.113	35.153.968
Ógreiddir áfallnir vextir	56.897.765	60.505.238
Aðrar skuldir	731.911	0
	158.383.749	215.146.429