

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2024

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

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2024

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 2024. 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 2024, efnahag þess 30. júní 2024 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 15. október 2024

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2024 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 5.725 virkir félagsmenn en þann 30. júní 2024 voru þeir 5.989.

Um starfsemi á tímabilinu:

Afkoma samstæðunnar á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	632.952.409
Eignir samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	93.528.001.828
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	37.912.793.301
Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	40,5%

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 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, 15. október 2024

Í stjórn



Einar B. Einarsson



Valdimir Pásson

Framkvæmdastjóri



Sami Þor Þorláksson

Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2024

	Skýr. 01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Búsetutekjur og leigutekjur	1.738.300.231	1.386.289.682
Seldir búseturéttir án kaupskyldu	142.735.138	307.082.740
Aðrar tekjur	27.065.056	24.431.129
Rekstur íbúðarhúsnæðis	(503.004.465)	(393.828.480)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	(129.977.403)	(110.546.361)
Afskriftir fastafjármuna 7, 8	(10.078.440)	(11.241.635)
Rekstrarafkoma	1.265.040.117	1.202.187.075
Fjármunatekjur	19.029.620	14.439.675
Fjármagnsgjöld	(2.119.275.309)	(2.098.596.547)
	5 (2.100.245.689)	(2.084.156.872)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu 8	1.626.396.083	540.477.191
Afkoma fyrir skatta	791.190.511	(341.492.606)
Tekjuskattur 6	(158.238.102)	68.298.521
Afkoma tímabilsins	632.952.409	(273.194.085)

Efnahagsreikningur 30. júní 2024

Eignir	Skýr.	30.06.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	8	89.789.726.533	85.067.065.205
Verk í vinnslu	8	2.355.515.322	1.621.547.293
Rekstrarfjármunir	8	310.524.760	246.630.688
Óefnislegar eignir	7	6.340.335	9.594.056
Fyrirframgreitt inn á íbúðir	9	500.000.000	1.096.221.772
		<u>92.962.106.950</u>	<u>88.041.059.014</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		32.062.745	40.435.936
Aðrar skammtímakröfur		39.766.600	44.774.895
Handbært fé		494.065.533	481.427.742
		<u>565.894.878</u>	<u>566.638.573</u>
Eignir		<u>93.528.001.828</u>	<u>88.607.697.587</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	10		
Stofnsjóður félagsmanna		32.939.500	31.487.500
Lögbundinn varasjóður		8.234.875	7.871.875
Óráðstafað eigið fé		37.871.618.926	37.240.481.517
		<u>37.912.793.301</u>	<u>37.279.840.892</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	11	38.050.337.899	35.230.146.314
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	11, 12	534.252.778	1.375.501.691
Búseturéttur	13	684.595.268	692.750.049
Tryggingafé vegna leiguíbúða		151.409.134	140.701.269
Tekjuskattsskuldbinding	14	10.094.990.823	9.936.752.721
		<u>49.515.585.902</u>	<u>47.375.852.044</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		223.700.431	124.991.764
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	12	4.696.688.617	2.871.293.030
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	743.149.968	682.855.356
Aðrar skammtímaskuldir		436.083.609	272.864.501
		<u>6.099.622.625</u>	<u>3.952.004.651</u>
Skuldir		<u>55.615.208.527</u>	<u>51.327.856.695</u>
Eigið fé og skuldir		<u>93.528.001.828</u>	<u>88.607.697.587</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2024

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	632.952.409	(273.194.085)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	10.078.440	11.241.635
Söluhagnaður fastafjármuna	0	(588.333)
Verðbætur langtímalána	1.289.442.788	1.595.347.448
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	15.652.785	22.744.793
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(1.626.396.083)	(540.477.191)
Tekjuskattur	158.238.102	(68.298.521)
Veltufé frá rekstri	479.968.441	746.775.746
Rekstartengdar eignir, lækkun, (hækkun)	14.524.198	(5.847.948)
Rekstartengdar skuldir, hækkun, (lækkun)	201.927.776	(14.953.682)
Handbært fé frá rekstri	696.420.415	725.974.116
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(3.292.820.476)	(885.906.316)
Selt íbúðarhúsnæði	121.999.535	0
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(70.718.791)	(34.556.025)
	(3.241.539.732)	(920.462.341)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(352.294.453)	(291.600.381)
Nýjar langtímaskuldir	1.939.004.588	1.636.617.949
Búseturéttur, breyting	(20.612.936)	(7.506.640)
Tryggingafé, breyting	7.513.235	(4.566.187)
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	984.146.674	(1.075.519.538)
	2.557.757.108	257.425.203
Hækkun handbærs fjár	12.637.791	62.936.978
Handbært fé í upphafi árs	481.427.742	292.582.038
Handbært fé í lok tímabilsins	494.065.533	355.519.016
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(810.096.463)	(481.513.139)

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.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Laun	122.828.141	109.243.784
Lífeyrissjóður	16.966.221	15.976.169
Önnur launatengd gjöld	12.879.677	12.022.035
Annar starfsmannakostnaður	6.048.895	5.814.075
Eignfærð laun	(22.852.704)	(25.354.719)
	135.870.230	117.701.344

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	55.745.831	51.213.081
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	80.124.399	66.488.263
	135.870.230	117.701.344

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Aðrar vaxtatekjur	19.029.620	14.439.675
	19.029.620	14.439.675
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(2.102.459.328)	(2.075.315.490)
Verðbætur á búseturétt	(12.458.155)	(17.651.500)
Verðbætur á tryggingafé	(3.194.630)	(5.093.293)
Önnur vaxtagjöld	(1.163.196)	(536.264)
	(2.119.275.309)	(2.098.596.547)
	(2.100.245.689)	(2.084.156.872)

Skýringar

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 158,2 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2024 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	01.01.-30.06.2024		01.01.-30.06.2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	791.190.511		(341.492.606)	
Skatthlutfall	(158.238.102)	20,0%	68.298.521	20,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	(158.238.102)	-20,0%	68.298.521	-20,0%

7. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	91.207.716	91.207.716
Staða í lok tímabilsins	91.207.716	91.207.716
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	81.613.660	81.613.660
Afskrift tímabilsins	3.253.721	3.253.721
Staða í lok tímabilsins	84.867.381	84.867.381
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	9.594.056	9.594.056
Bókfært verð í lok tímabilsins	6.340.335	6.340.335
Afskriftarhlutföll	20%	

Skýringar

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	1.621.547.293	34.289.975.389	35.911.522.682	336.466.790
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(4.925.667)	4.925.667	0	0
Eignfært á tímabilinu	738.893.696	3.210.148.552	3.949.042.248	70.718.791
Selt og aflagt á tímabilinu	0	(118.808.974)	(118.808.974)	0
Staða í lok tímabilsins	2.355.515.322	37.386.240.634	39.741.755.956	407.185.581
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	50.777.089.816	50.777.089.816	0
Matsbreyting tímabilsins	0	1.626.396.083	1.626.396.083	0
Staða í lok tímabilsins	0	52.403.485.899	52.403.485.899	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	89.836.102
Afskrift tímabilsins	0	0	0	6.824.719
Staða í lok tímabilsins	0	0	0	96.660.821
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.621.547.293	85.067.065.205	86.688.612.498	246.630.688
Bókfært verð í lok tímabilsins	2.355.515.322	89.789.726.533	92.145.241.855	310.524.760

Afskriftarhlutföll 3-20%

Íbúðarhúsnæði 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.

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Þann 30. júní 2024 nemur bókfært verð veðsettra eigna 92.145 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 44.513 milljónum króna.

9. Fyrirframgreitt inn á íbúðir

Félagið er búið að greiða 500 milljónir króna inn á verksamning vegna byggingu íbúða við Eirhöfða en íbúðirnar verða ekki afhentar fyrr en á árinu 2025 og er fjárhæðin því færð í efnahagsreikningi á meðal fastafjármuna.

10. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé í ársbyrjun	31.487.500	7.871.875	37.240.481.517	37.279.840.892
Millifært	1.452.000	363.000	(1.815.000)	0
Afkoma tímabilsins			632.952.409	632.952.409
Eigið fé í lok tímabilsins	32.939.500	8.234.875	37.871.618.926	37.912.793.301

Skýringar

11. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Skuldir í íslenskum krónum	534.252.778	1.375.501.691	39.194.014.144	36.192.878.646
	534.252.778	1.375.501.691	39.194.014.144	36.192.878.646
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn. ...	0	0	(236.104.153)	(224.738.363)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(164.422.124)	(55.138.613)
Næsta árs afborganir langtímask.	0	0	(743.149.968)	(682.855.356)
Langtímaskuldir í lok tímabilsins	534.252.778	1.375.501.691	38.050.337.899	35.230.146.314

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024
Næsta árs afborganir	0	743.149.968	743.149.968
Afborganir 01.07.2025-30.06.2026	534.252.778	743.149.968	1.277.402.746
Afborganir 01.07.2026-30.06.2027	0	743.149.968	743.149.968
Afborganir 01.07.2027-30.06.2028	0	743.149.968	743.149.968
Afborganir 01.07.2028-30.06.2029	0	743.149.968	743.149.968
Afborganir 01.07.2029-30.06.2030	0	743.149.968	743.149.968
Afborganir síðar	0	34.735.114.336	34.735.114.336
	534.252.778	39.194.014.144	39.728.266.922

12. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Þann 30. júní 2024 var félagið með um 5.231 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu og kaupa íbúða við Hallgerðargötu, Eirhófða og Tangabryggju. Af þessum 5.231 milljónum eru 4.697 milljónir á gjalddaga fyrir 1. júlí 2025 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en 534 milljónir eru með gjalddaga eftir 1. júlí 2025 og eru því færðar á meðal langtímaskulda þann 30. júní 2024.

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 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.

Skýringar

14. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	01.01.-30.06.2024	01.01.-31.12.2023
Staða í ársbyrjun	(9.936.752.721)	(9.461.696.651)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins	(158.238.102)	(475.056.070)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins	0	0
Staða í lok tímabilsins	(10.094.990.823)	(9.936.752.721)
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	30.06.2024	31.12.2023
Varanlegir rekstrarfjármunir	(11.037.482.065)	(10.675.765.529)
Áhrif af yfirfærانlegu skattalegu tapi	942.491.242	739.012.808
	(10.094.990.823)	(9.936.752.721)

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

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	1.926.057.087
Frá afkomu ársins 2033	1.578.654.098
Frá afkomu ársins 2034	1.017.392.170
	<u>4.712.456.212</u>

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 9,4 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2024. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Atburðir eftir lok reikningsskiladags og önnur mál

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

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

Rekstrarniðurstaða keypra 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 afslátta. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

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

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

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

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að 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 nýttist 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 2024 og til júní 2024 hefur vísitala íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 3,7%. 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 2024 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2024 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2024 til júní 2024 eða 3,7%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisryrnun. 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 sóludegi, 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 virðisryrnunarprófi eða oftast ef vísbendingar um virðisryrnun 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.-30.06.2024 01.01.-30.06.2023

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	1.051.701.780	926.467.825
Viðhaldstekjur	172.648.425	157.247.647
Leigutekjur	513.950.026	302.574.210
	<u>1.738.300.231</u>	<u>1.386.289.682</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	16.194.750	14.852.574
Seldar vörur og þjónusta	3.406.806	3.596.071
Tjónabætur	536.951	739.565
Aðrar tekjur	6.926.549	5.242.919
	<u>27.065.056</u>	<u>24.431.129</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Viðhald húsnæðis	186.766.120	143.803.258
Rafmagn, hiti og ræsting	17.738.892	9.476.199
Rekstur sameigna	21.422.969	11.956.346
Fasteignagjöld	169.683.750	138.881.919
Vátryggingar	42.423.261	32.179.698
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	6.673.928	4.301.727
Vöru- og þjónustukaup	3.397.830	1.649.989
Laun og launatengd gjöld	55.745.831	51.213.081
Ýmis kostnaður	3.570.781	5.132.040
Þjónustusamningar	(4.418.897)	(4.765.777)
	<u>503.004.465</u>	<u>393.828.480</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld	80.124.399	66.488.263
Rekstur húsnæðis	5.712.135	4.149.579
Auglýsinga- og markaðskostnaður	3.833.201	2.467.013
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	11.050.797	16.125.630
Sími, internet, pappír og ritföng	3.337.272	3.175.168
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	22.925.630	16.509.653
Afskrifaðar tapaðar kröfur	1.251.498	0
Annar kostnaður	1.742.471	1.631.055
	<u>129.977.403</u>	<u>110.546.361</u>

Viðskiptakröfur

	30.06.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptakröfur	35.171.230	42.292.923
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.108.485)	(1.856.987)
	<u>32.062.745</u>	<u>40.435.936</u>

Aðrar skammtímakröfur

	30.06.2024	31.12.2023
Virðisaukaskattur	20.163.513	25.980.871
Fjármagnstekjuskattur	14.700.729	10.851.105
Kröfur vegna sölu íbúða	4.752.358	7.942.919
Aðrar kröfur	150.000	0
	<u>39.766.600</u>	<u>44.774.895</u>

Sundurliðanir

Handbært fé

	30.06.2024	31.12.2023
Bankainnstæður í íslenskum krónum	494.065.533	481.427.742
	494.065.533	481.427.742

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.110.999.192	3.084.333.786
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	6.595.899	6.677.107
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum	0	0	7.539.828.186	7.341.081.571
Jafngreiðslulán með 3,00% vöxtum	0	0	3.222.698.402	3.140.439.233
Jafngreiðslulán með 3,23% vöxtum	0	0	7.549.207.256	5.323.501.288
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	2.403.028.361	2.340.435.510
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	8.274.039.421	8.056.018.179
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	7.087.617.427	6.900.391.972
Framkv.lán með 11,75% óvtr. vöxtum	0	870.748.913	0	0
Framkv.lán með 11,80% óvtr. vöxtum	534.252.778	504.752.778	0	0
Staða í lok tímabilsins	534.252.778	1.375.501.691	39.194.014.144	36.192.878.646
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökuk.	0	0	(236.104.153)	(224.738.363)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(164.422.124)	(55.138.613)
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(743.149.968)	(682.855.356)
	534.252.778	1.375.501.691	38.050.337.899	35.230.146.314

Viðskiptaskuldir

	30.06.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptaskuldir	223.700.431	124.991.764
	223.700.431	124.991.764

Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2024	31.12.2023
Fyrirframminnheimtar tekjur	305.342.058	151.475.131
Ógreidd laun og launatengd gjöld	43.211.696	40.188.569
Ógreiddir áfallnir vextir	87.529.855	81.039.276
Aðrar skuldir	0	161.525
	436.083.609	272.864.501