

Búseti hsf.
Samstæðuársreikningur
2022

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

Búseti hsf.

Samstæðuársreikningur

2022

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8

Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Búsetutekjur og leigutekjur		2.542.322.791	2.278.522.133
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		254.789.129	828.613.829
Aðrar tekjur		56.213.833	47.704.784
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(861.657.174)	(671.997.748)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(194.908.240)	(185.686.450)
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	(22.518.075)	(21.505.718)
Rekstrarafkoma		<u>1.774.242.264</u>	<u>2.275.650.830</u>
Fjármunatekjur		11.849.341	9.000.616
Fjármagnsgjöld		(3.429.195.685)	(2.052.409.251)
	7	<u>(3.417.346.344)</u>	<u>(2.043.408.635)</u>
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	10	<u>11.304.564.272</u>	<u>10.527.794.539</u>
Afkoma fyrir skatta		<u>9.661.460.192</u>	<u>10.760.036.734</u>
Tekjuskattur	8	(2.004.489.655)	(2.181.033.619)
Afkoma ársins		<u><u>7.656.970.537</u></u>	<u><u>8.579.003.115</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	10	75.845.665.520	63.013.455.705
Verk í vinnslu	10	1.046.921.353	198.614.545
Rekstrarfjármunir	10	194.976.661	158.650.473
Óefnislegar eignir	9	19.401.354	25.571.051
		<u>77.106.964.888</u>	<u>63.396.291.774</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		33.838.889	35.798.580
Aðrar skammtímakröfur		38.919.622	29.354.150
Markaðsverðbréf		0	42.463.848
Handbært fé		292.582.038	374.581.784
		<u>365.340.549</u>	<u>482.198.362</u>
Eignir		<u>77.472.305.437</u>	<u>63.878.490.136</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	11		
Stofnsjóður félagsmanna		29.001.500	29.458.000
Lögbundinn varasjóður		7.250.375	7.364.500
Óráðstafað eigið fé		35.671.761.209	28.014.220.047
Eigið fé		<u>35.708.013.084</u>	<u>28.051.042.547</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	12	28.515.907.052	26.584.413.009
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	12, 13	409.544.180	0
Búseturéttur	14	679.921.492	694.505.778
Tryggingafé vegna leiguíbúða		114.926.199	107.355.492
Tekjuskattsskuldbinding	15	9.461.696.651	7.457.206.996
		<u>39.181.995.574</u>	<u>34.843.481.275</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		125.761.584	145.438.780
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	13	1.638.556.089	130.879.781
Næsta árs afborganir langtímaskulda	12	553.035.336	492.501.324
Aðrar skammtímaskuldir		264.943.770	215.146.429
		<u>2.582.296.779</u>	<u>983.966.314</u>
Skuldir		<u>41.764.292.353</u>	<u>35.827.447.589</u>
Eigið fé og skuldir		<u>77.472.305.437</u>	<u>63.878.490.136</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022

	2022	2021
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	7.656.970.537	8.579.003.115
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	22.518.075	21.505.718
(Söluhagnaður), sölutap fastafjármuna	(303.524)	81.181
Matsbreyting verðbréfa	139.762	(2.006.405)
Verðbætur langtímalána	2.512.422.977	1.213.243.113
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	38.579.069	20.440.381
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(11.304.564.272)	(10.527.794.539)
Tekjuskattur	2.004.489.655	2.181.033.619
	<u>930.252.279</u>	<u>1.485.506.183</u>
Veltufé frá rekstri		
Rekstartengdar eignir (hækkun), lækkun	(4.858.362)	32.470.898
Rekstartengdar skuldir, hækkun, (lækkun)	136.907.761	(74.830.162)
	<u>1.062.301.678</u>	<u>1.443.146.919</u>
Handbært fé frá rekstri		
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(2.481.202.351)	(1.730.910.290)
Selt íbúðarhúsnæði	0	283.103.670
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(48.590.450)	(21.495.459)
Keyptar óefnislegar eignir	(3.780.592)	(6.626.216)
Keypt / seld verðbréf	41.871.914	276.603.849
	<u>(2.491.701.479)</u>	<u>(1.199.324.446)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(522.690.169)	(477.069.676)
Nýjar langtímaskuldir	0	1.635.925.015
Búseturéttur, breyting	(44.763.170)	(55.810.281)
Tryggingafé, breyting	(2.367.094)	(3.744.675)
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánnum	1.917.220.488	(1.210.881.680)
	<u>1.347.400.055</u>	<u>(111.581.297)</u>
(Lækkun), hækkun handbærs fjár	(81.999.746)	132.241.176
Handbært fé í upphafi árs	374.581.784	242.340.608
	<u>292.582.038</u>	<u>374.581.784</u>
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(878.361.023)	(825.498.573)

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

	2022	2021
Laun	199.161.871	190.400.195
Lífeyrissjóður	28.611.200	26.531.196
Önnur launatengd gjöld	25.050.719	24.733.631
Annar starfsmannakostnaður	11.214.745	10.320.743
Eignfærð laun	(45.394.254)	(48.684.250)
	218.644.281	203.301.515

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	103.641.897	85.935.120
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	115.002.384	117.366.395
	218.644.281	203.301.515

Meðalfjöldi stöðugilda

	18	18
--	----	----

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 23,3 milljónum króna á árinu (2021: 22,1 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 10,4 milljónum (2021: 9,5 milljónir).

5. Þóknun til endurskoðanda

	2022	2021
Endurskoðun ársreiknings	5.318.128	5.199.970
Önnur þjónusta	4.511.876	5.890.579
	9.830.004	11.090.549

6. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2022	2021
Afskriftir rekstrarfjármuna	12.567.786	11.080.359
Afskriftir óefnislegra eigna	9.950.289	10.425.359
	22.518.075	21.505.718

Skýringar

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2022	2021
Matsbreyting verðbréfa	(139.762)	2.006.405
Aðrar vaxtatekjur	11.989.103	6.994.211
	11.849.341	9.000.616
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(3.385.331.231)	(2.028.491.437)
Verðbætur á búseturétt	(30.178.884)	(15.375.520)
Verðbætur á tryggingafé	(8.400.185)	(5.064.861)
Önnur vaxtagjöld	(5.285.385)	(3.477.433)
	(3.429.195.685)	(2.052.409.251)
	(3.417.346.344)	(2.043.408.635)

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 2.004,5 milljónum króna (2021: 2.181,0 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2023 þar sem tekjuskattsstofn félaga í samstæðu er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2022		2021	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	9.661.460.192		10.760.036.734	
Skatthlutfall	(1.932.292.038)	20,0%	(2.152.007.347)	20,0%
Ónýtt eldra yfirfæranlegt tap	(72.190.096)	-0,7%	(29.018.952)	-0,3%
Aðrir liðir	(7.521)	0,0%	(7.320)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarr.	(2.004.489.655)	-20,7%	(2.181.033.619)	-20,3%

9. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	87.427.124	87.427.124
Eignfært á árinu	3.780.592	3.780.592
Staða í árslok	91.207.716	91.207.716
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	61.856.073	61.856.073
Afskrift ársins	9.950.289	9.950.289
Staða í árslok	71.806.362	71.806.362
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	25.571.051	25.571.051
Bókfært verð í árslok	19.401.354	19.401.354
Afskriftarhlutföll	20%	

10. 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
Íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(23.974.327)	23.974.327	0	0
Eignfært á árinu	872.281.135	1.503.671.216	2.375.952.351	49.710.450
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(2.310.515)
Staða í árslok	1.046.921.353	28.362.073.142	29.408.994.495	273.027.303
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	36.179.028.106	36.179.028.106	0
Matsbreyting ársins		11.304.564.272	11.304.564.272	0
Staða í árslok	0	47.483.592.378	47.483.592.378	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	66.976.895
Afskrift ársins	0	0	0	12.567.786
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(1.494.039)
Staða í árslok	0	0	0	78.050.642
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	198.614.545	63.013.455.705	63.212.070.250	158.650.473
Bókfært verð í árslok	1.046.921.353	75.845.665.520	76.892.586.873	194.976.661
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 18 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
Íbúðarhúsnæði	50.608.985.000
Síðumúli 10	208.850.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 76.893 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 31.254 milljónum króna.

11. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2022	29.458.000	7.364.500	28.014.220.047	28.051.042.547
Millifært	(456.500)	(114.125)	570.625	0
Afkoma ársins			7.656.970.537	7.656.970.537
Eigið fé 31.12.2022	29.001.500	7.250.375	35.671.761.209	35.708.013.084

12. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Skuldir í íslenskum krónum	409.544.180	0	29.141.357.807	27.151.625.000
	409.544.180	0	29.141.357.807	27.151.625.000
Eftirstöðv. lántökukostn.	0	0	(193.165.228)	(198.672.637)
Yfirverð (-afföll)	0	0	120.749.809	123.961.970
Næsta árs afborganir	0	0	(553.035.336)	(492.501.324)
Langtímaskuldir í árslok	409.544.180	0	28.515.907.052	26.584.413.009

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 31.12.2022	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2022	Alls skuldir við lánastofnanir 31.12.2022
Næsta árs afborganir	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir 2024	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir 2025	409.544.180	553.035.336	962.579.516
Afborganir 2026	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir 2027	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir 2028	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir síðar	0	25.823.145.791	25.823.145.791
	409.544.180	29.141.357.807	29.550.901.987

13. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Í árslok 2022 var félagið með um 2.048 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Maríugötu og Hallgerðargötu og kaupa og endurbóta á íbúðum við Naustabryggju. Af þessum 2.048 milljónum eru 1.639 milljónir á gjalddaga á árinu 2023 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 409 milljónir eru með gjalddaga síðar og eru því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2022. Í árslok 2021 var félagið með um 131 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Beimabryggju og var öll fjárhæðin á gjalddaga á árinu 2022 og var því færð á meðal skammtímaskulda í árslok 2021.

14. 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 kýs og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

15. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2022	2021
Staða í ársbyrjun	(7.457.206.996)	(5.276.173.377)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(2.004.489.655)	(2.181.033.619)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(9.461.696.651)	(7.457.206.996)
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	31.12.2022	31.12.2021
Varanlegir rekstrarfjármunir	(9.950.649.857)	(7.633.138.878)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	488.953.206	175.931.882
	(9.461.696.651)	(7.457.206.996)

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

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
Frá hagnaði ársins 2031	56.152.095
Frá hagnaði ársins 2032	1.926.057.087
	<u>2.444.766.019</u>

16. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 17,2 milljónir króna á árinu 2022. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

17. Ábyrgðir og önnur mál

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

18. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreikninga 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 keyptrar eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söluþegi 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.

Tekjuskattsinneign 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 ársloka 2022 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 12,67%. 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 2022 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2022 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2022 til desember 2022 eða 12,67%.

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 mótreakningur 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

	2022	2021
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	1.680.024.235	1.509.030.923
Viðhaldstekjur	296.272.692	282.913.414
Leigutekjur	566.025.864	486.577.796
	<u>2.542.322.791</u>	<u>2.278.522.133</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	26.540.664	24.325.339
Seldar vörur og þjónusta	19.503.345	14.130.749
Aðrar tekjur	10.169.824	9.248.696
	<u>56.213.833</u>	<u>47.704.784</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Viðhald og endurbætur húsnæðis	411.216.605	291.147.470
Rafmagn, hiti og ræsting	15.341.407	15.609.926
Rekstur sameigna	26.209.311	15.554.654
Fasteignagjöld	247.074.444	214.640.427
Vátryggingar	54.114.835	46.373.543
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	7.462.588	7.052.821
Vöru- og þjónustukaup	4.021.986	3.643.391
Laun og launatengd gjöld	103.641.897	85.935.120
Ýmis kostnaður	1.329.676	905.619
Þjónustusamningar	(8.755.575)	(8.865.223)
	<u>861.657.174</u>	<u>671.997.748</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	115.002.384	117.366.395
Rekstur húsnæðis	9.864.175	5.996.610
Auglýsinga- og markaðskostnaður	6.545.325	7.038.878
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	23.965.564	22.953.119
Sími, internet, pappír og ritföng	4.493.594	6.029.809
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	29.519.032	20.769.761
Tryggingar	1.775.000	1.700.000
Afskrifaðar tapaðar kröfur	0	364.192
Annar kostnaður	3.743.166	3.467.686
	<u>194.908.240</u>	<u>185.686.450</u>
Viðskiptakröfur		
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Innlendar viðskiptakröfur	35.695.876	37.655.567
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(1.856.987)	(1.856.987)
	<u>33.838.889</u>	<u>35.798.580</u>

Sundurliðanir

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2022	31.12.2021
Virðisaukaskattur	36.249.275	27.504.427
Fjármagnstekjuskattur	2.525.306	1.751.651
Aðrar kröfur	145.041	98.072
	<u>38.919.622</u>	<u>29.354.150</u>

Handbært fé

	31.12.2022	31.12.2021
Bankainnstæður í íslenskum krónum	292.582.038	374.581.784
	<u>292.582.038</u>	<u>374.581.784</u>

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.001.341.484	2.876.911.604
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	6.738.123	6.659.146
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum	0	0	6.905.272.931	6.411.979.339
Jafngreiðslulán með 3,00% vöxtum	0	0	2.958.731.836	2.751.374.758
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	2.202.683.374	2.046.182.338
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	7.577.206.189	7.034.589.991
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	6.489.383.870	6.023.927.824
Framkvæmdalán með 8,15% óvtr. vöxtum	409.544.180	0	0	0
Staða í árslok	409.544.180	0	29.141.357.807	27.151.625.000
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(193.165.228)	(198.672.637)
Yfirverð (-afföll)	0	0	120.749.809	123.961.970
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(553.035.336)	(492.501.324)
	<u>409.544.180</u>	<u>0</u>	<u>28.515.907.052</u>	<u>26.584.413.009</u>

Viðskiptaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptaskuldir	125.761.584	145.438.780
	<u>125.761.584</u>	<u>145.438.780</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Fyrirframinnheimtar tekjur	160.608.612	60.237.223
Ógreiddar eftirstöðvar kaupsamnings	0	59.250.000
Ógreidd laun og launatengd gjöld	39.677.463	35.153.968
Ógreiddir áfallnir vextir	64.657.695	60.505.238
	<u>264.943.770</u>	<u>215.146.429</u>