# 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 |

# Áritun óháðs endurskoðanda

**Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.**

**Álit**

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2022. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við lög um ársreikninga.

**Grundvöllur fyrir áliti**

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Búseta hsf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

**Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum**

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búseta hsf.

Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

**Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins**

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.
Nægjanlega vissa er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

# Áritun óháðs endurskoðanda

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

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

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

Reykjavík, 25/4 2023

**Deloitte ehf.**

Hólmgrímur Bjarnason

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 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 í árslok 2022 voru þeir 5.273.

| **Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| Rekstrartekjur samstæðunnar námu | 2.853.325.753 | 3.154.840.746 |
| Afkoma samstæðunnar nam | 7.656.970.537 | 8.579.003.115 |
| Fjöldi ársverka samstæðunnar nam | 18 | 18 |

| | **31.12.2022** | **31.12.2021** |
|---|---|---|
| Eignir samstæðunnar námu | 77.472.305.437 | 63.878.490.136 |
| Bókfært eigið fé samstæðunnar nam | 35.708.013.084 | 28.051.042.547 |
| Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam | 46,1% | 43,9% |

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2022. Á árinu 2022 afhenti félagið 19 íbúðir við Naustabryggju 9-11 í Bryggjuhverfi Reykjavíkur. Tekjur félagsins lækka frá árinu 2021, en helsta ástæða þess er sú að töluvert færri nýjir búseturéttir voru seldir árið 2022. Rekstrarkostnaður félagsins jókst byggt á auknu utanhússviðhaldi og öðrum kostnaðarsömum viðhaldsverkefnum. Auk þess hækkaði rekstrarkostnaður vegna hækkunar á fasteignagjöldum og tryggingum. Þá fóru fram endurbætur á 40% fleiri íbúðum 2022 samanborið við árið 2021. Matsverð fasteigna félagsins hækkaði umtalsvert enn eitt árið sem hafði verulega jákvæð áhrif á afkomu félagsins, eignir og eigið fé. Nú stendur yfir bygging 20 íbúða við Maríugötu í Urriðaholti í Garðabæ og er áætluð afhending þeirra um miðjan júní 2023. Félagið er einnig með í byggingu 42 íbúðir að Hallgerðargötu í Reykjavík og er áætluð afhending þeirra á seinni hluta ársins 2024. Auk þess hefur félagið gert samning um kaup á 47 íbúðum að Eirhöfða í Reykjavík en þær eignir verða keyptar fullbúnar og er áætluð afhending að vori 2025. Meðal óvissuþátta sem félagið býr við í dag er markaðsáhætta, en sveiflur á fasteignamarkaði skapa óvissu. Skortur á framboði íbúðarhúsnæðis hefur verið áskorun og stuðlað að ójafnvægi á markaðnum. Þegar fasteignamarkaðurinn þróast eins og sést hefur, á síðustu misserum, myndast mikil eftirspurn eftir búseturéttum. Það er svo að félagið hefur vart undan að fjölga íbúðum í safni sínu til að svara ákalli félagsmanna og sækja gjarnan tugir um hverja íbúð. Félagið stendur á traustum fótum og hefur á síðustu árum vaxið mikið og fjárhagsstaða þess styrkst. Gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2023 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2022 en byggt á núverandi markaðsaðstæðum er útlit fyrir að matsverð fasteigna félagsins hækki ekki jafn mikið á árinu 2023 og það gerði á árinu 2022.

**Tillaga til aðalfundar**
Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður vegna rekstrarársins 2022 og að afkoma ársins verði flutt til næsta rekstrarárs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.
Reykjavík, 25/4 2023

**Í stjórn**

**Framkvæmdastjóri**

# 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** | | 1.774.242.264 | 2.275.650.830 |
| Fjármunatekjur | | 11.849.341 | 9.000.616 |
| Fjármagnsgjöld | | (3.429.195.685) | (2.052.409.251) |
| | 7 | (3.417.346.344) | (2.043.408.635) |
| Matsbreyting íbúðarhúsnæðis | 10 | 11.304.564.272 | 10.527.794.539 |
| **Afkoma fyrir skatta** | | 9.661.460.192 | 10.760.036.734 |
| Tekjuskattur | 8 | (2.004.489.655) | (2.181.033.619) |
| **Afkoma ársins** | | 7.656.970.537 | 8.579.003.115 |

# 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 |
| | | 77.106.964.888 | 63.396.291.774 |
| **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 |
| | | 365.340.549 | 482.198.362 |
| **Eignir** | | 77.472.305.437 | 63.878.490.136 |
| **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** | | 35.708.013.084 | 28.051.042.547 |
| **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 |
| | | 39.181.995.574 | 34.843.481.275 |
| **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 |
| | | 2.582.296.779 | 983.966.314 |
| **Skuldir** | | 41.764.292.353 | 35.827.447.589 |
| **Eigið fé og skuldir** | | 77.472.305.437 | 63.878.490.136 |

# 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 |
| **Veltufé frá rekstri** | 930.252.279 | 1.485.506.183 |
| Rekstrartengdar eignir (hækkun), lækkun | (4.858.362) | 32.470.898 |
| Rekstrartengdar skuldir, hækkun, (lækkun) | 136.907.761 | (74.830.162) |
| **Handbært fé frá rekstri** | 1.062.301.678 | 1.443.146.919 |
| **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 |
| | (2.491.701.479) | (1.199.324.446) |
| **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 framkvæmdalánum | 1.917.220.488 | (1.210.881.680) |
| | 1.347.400.055 | (111.581.297) |
| (Lækkun), hækkun handbærs fjár | (81.999.746) | 132.241.176 |
| Handbært fé í upphafi árs | 374.581.784 | 242.340.608 |
| Handbært fé í lok árs | 292.582.038 | 374.581.784 |
| **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% | |

# Skýringar

## 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 vátryggingamat eigna samstæðunnar í árslok: | Vátryggingamat |
|---|---|
| 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 |

# Skýringar

## 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 búseturétthafi 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 búseturétta er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturétthafa 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.

# Skýringar

## 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 |
| | 2.444.766.019 |

## 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.

# Skýringar

## 18. Reikningsskilaaðferðir

### Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þáttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinninng sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyptra 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 aðlagaðar að þeim sem samstæðan notar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

### Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímapunkti 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 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.

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

# Skýringar

### Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu Búseta til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangvirði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði / fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á 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 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 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 oftar 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 færist 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

| | 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 |
| | 2.542.322.791 | 2.278.522.133 |
| **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 |
| | 56.213.833 | 47.704.784 |
| **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) |
| | 861.657.174 | 671.997.748 |
| **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 |
| | 194.908.240 | 185.686.450 |

**Viðskiptakröfur**

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Innlendar viðskiptakröfur | 35.695.876 | 37.655.567 |
| Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast | (1.856.987) | (1.856.987) |
| | 33.838.889 | 35.798.580 |

# 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 |
| | 38.919.622 | 29.354.150 |

**Handbært fé**

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Bankainnstæður í íslenskum krónum | 292.582.038 | 374.581.784 |
| | 292.582.038 | 374.581.784 |

**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) |
| | 409.544.180 | 0 | 28.515.907.052 | 26.584.413.009 |

**Viðskiptaskuldir**

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Innlendar viðskiptaskuldir | 125.761.584 | 145.438.780 |
| | 125.761.584 | 145.438.780 |

**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 |
| | 264.943.770 | 215.146.429 |