

Búseti hsf.
Samstæðuársreikningur
2023

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

Búseti hsf.

Samstæðuársreikningur

2023

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Yfirlit um sjóðstreymi	8
Skýringar	9

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2023. 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 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

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 vissu 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 eininga 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 álitum 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, 16. apríl 2024

Deloitte ehf.


Holmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2023 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 5.273 virkir félagsmenn en í árslok 2023 voru þeir 5.725.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2023	2022
Rekstrartekjur samstæðunnar námu.....	3.477.001.671	2.853.325.753
Afkoma samstæðunnar nam.....	1.571.827.808	7.656.970.537
Fjöldi ársverka samstæðunnar nam.....	19	18
	31.12.2023	31.12.2022
Eignir samstæðunnar námu.....	88.607.697.587	77.472.305.437
Bókfært eigið fé samstæðunnar nam.....	37.279.840.892	35.708.013.084
Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam.....	42,1%	46,1%

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2023. Á árinu afhenti félagið 20 nýjar íbúðir við Maríugötu í Urriðaholti í Garðabæ og fjárfesti í 133 íbúðum af leigufélaginu Heimstaden. Tekjur félagsins hækkuðu frá árinu 2022, en hækkun verðlags hefur bein áhrif á tekjur og gjöld félagsins til hækkunar. Seldir búseturéttir hækkuðu einnig milli ára sem er einna helst vegna þess að fleiri nýjir búseturéttir voru seldir á árinu 2023 samanborið við árið 2022. Hækkun vaxta og verðlags hefur bein áhrif á tekjur og gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning búseturéttarhafa og leigutaka dragi verulega úr vanskilááhættu þrátt fyrir hækkun mánaðarlegs búsetugjalds og leigu.

Árið 2023 litaðist af háu vaxtastigi í samfélaginu og háu verðlagi sem hefur bein áhrif á þau vaxtakjör sem félaginu bjóðast á markaði. Félagið gaf út skuldabréf tvisvar á árinu fyrir samtals 5.188 milljónir króna. Þessir fjármunir voru nýttir að hluta til að endurfjármagna lánalínur vegna nýbygginga auk þess að fjármagna hluta kaupanna á íbúðum við Tangabryggju 2-12 sem keyptar voru af leigufélaginu Heimstaden. Rekstrarkostnaður félagsins hækkaði milli ára, stærsti einstaki kostnaðarliðurinn er vegna viðhalds á fasteignum samstæðunnar, en þessi liður lækkar þó milli ára sem skýrist af því að á árinu 2022 fóru fram kostnaðarsamar utanhússviðgerðir sem var ekki um að ræða í sama mæli árið 2023. Auk þess voru fleiri íbúðir endurbættar við endursölu árið 2022 samanborið við árið 2023. Þess ber að geta að allur kostnaður við viðhald og endurbætur eru gjaldfærður í rekstri félagsins. Næst stærsti einstaki útgjaldaliðurinn, fasteignagjöld og tryggingar, hækkar á milli ára vegna fjölgunar fasteigna og hækkunar fasteignamats. Annar kostnaður hækkar einnig í samræmi við fjölgun fasteigna og aukin umsvif félagsins. Matsverð fasteigna hækkaði umtalsvert enn eitt árið sem hafði verulega jákvæð áhrif á afkomu félagsins, eignir og eigið fé.

Eins og áður kom fram fjárfesti Búseti á árinu 2023 í 133 íbúðum að Tangabryggju 2-12 af leigufélaginu Heimstaden. Búseti fékk afhentar 77 íbúðir á árinu 2023 og 56 íbúðir 1. febrúar 2024. Við kaupin yfirtók Búseti gildandi leigusamninga á fasteignunum og þær því tekjuberandi frá fyrsta degi í safni félagsins. Með tímanum þegar íbúðir losna mun félagið selja nýja búseturétti og á árinu 2023 seldi Búseti 10 búseturétti í eignunum og útlit er fyrir að um 15-20 nýjir búseturéttir í húsunum við Tangabryggju fari í sölu 2024. Þannig breytist formið sem einkennir umræddar fasteignir við Tangabryggju að mestu með tímanum úr hefðbundinni leigu yfir búseturéttarfyrríkomulag. Félagið er nú með í byggingu 42 íbúðir í tveimur húsum við Hallgerðargötu 24 og 26 í Reykjavík og er áætluð afhending þeirra á fjórða ársfjórðungi ársins 2024. Verkið er á áætlun og hófst sala þar í apríl 2024. Auk þess hefur félagið gert samning um kaup á 47 íbúðum af Sérverki að Eirhöfða í Reykjavík. Þær fasteignir verða keyptar fullbúnar og er áætluð afhending um mitt ár 2025.

Meðal óvissupátta sem félagið býr við er markaðsáhætta, en sveiflur á fasteignamarkaði skapa ávallt 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 2024 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2023 en byggt á núverandi markaðsaðstæðum er erfitt að segja til um þróun fasteignaverðs, ekki síst vegna óvæntrar og skarprar eftirspurnar meðal Grindvíkinga. Með öðrum orðum er erfitt að segja til um þróun matsverðs fasteigna félagsins á árinu 2024. Vegna skorts á lóðum og umframeftirspurnar er hugsanlegt að þróun matsverðs verði nálægt því sem sést hefur á síðustu árum.

Skýrsla stjórnar

Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður vegna rekstrarársins 2023 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, rekstrarangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.

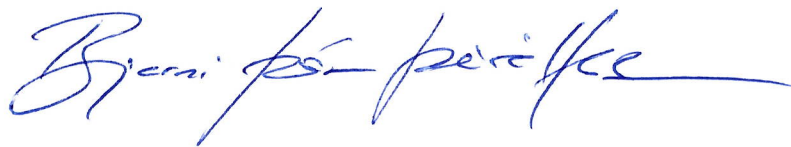
Reykjavík, 16. apríl 2024

Í stjórn


Helga Egla Björnsdóttir
Váfr. Dóttir


Ólafur Mæsdóttir
Ólafur Mæsdóttir
Ólafur Mæsdóttir
Ólafur Mæsdóttir

Framkvæmdastjóri


Bjarni Þór Þorvaldsson

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Búsetutekjur og leigutekjur		2.932.087.513	2.542.322.791
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		493.861.639	254.789.129
Aðrar tekjur		51.052.519	56.213.833
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(906.334.273)	(861.657.174)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(234.513.804)	(194.908.240)
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	(22.381.091)	(22.518.075)
Rekstrarafkoma		2.313.772.503	1.774.242.264
Fjármunatekjur		52.407.407	11.849.341
Fjármagnsgjöld		(3.612.793.470)	(3.429.195.685)
	7	(3.560.386.063)	(3.417.346.344)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	10	3.293.497.438	11.304.564.272
Afkoma fyrir skatta		2.046.883.878	9.661.460.192
Tekjuskattur	8	(475.056.070)	(2.004.489.655)
Afkoma ársins		1.571.827.808	7.656.970.537

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	10	85.067.065.205	75.845.665.520
Verk í vinnslu	10	1.621.547.293	1.046.921.353
Rekstrarfjármunir	10	246.630.688	194.976.661
Óefnislegar eignir	9	9.594.056	19.401.354
Fyrirframgreitt inn á íbúðir	11	1.096.221.772	0
		<u>88.041.059.014</u>	<u>77.106.964.888</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		40.435.936	33.838.889
Aðrar skammtímakröfur		44.774.895	38.919.622
Handbært fé		481.427.742	292.582.038
		<u>566.638.573</u>	<u>365.340.549</u>
Eignir		<u>88.607.697.587</u>	<u>77.472.305.437</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	12		
Stofnsjóður félagsmanna		31.487.500	29.001.500
Lögbundinn varasjóður		7.871.875	7.250.375
Óráðstafað eigið fé		37.240.481.517	35.671.761.209
Eigið fé		<u>37.279.840.892</u>	<u>35.708.013.084</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	13	35.230.146.314	28.515.907.052
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	13, 14	1.375.501.691	409.544.180
Búseturéttur	15	692.750.049	679.921.492
Tryggingafé vegna leiguíbúða		140.701.269	114.926.199
Tekjuskattsskuldbinding	16	9.936.752.721	9.461.696.651
		<u>47.375.852.044</u>	<u>39.181.995.574</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		124.991.764	125.761.584
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	2.871.293.030	1.638.556.089
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	682.855.356	553.035.336
Aðrar skammtímaskuldir		272.864.501	264.943.770
		<u>3.952.004.651</u>	<u>2.582.296.779</u>
Skuldir		<u>51.327.856.695</u>	<u>41.764.292.353</u>
Eigið fé og skuldir		<u>88.607.697.587</u>	<u>77.472.305.437</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2023

	2023	2022
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	1.571.827.808	7.656.970.537
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	22.381.091	22.518.075
Söluhagnaður fastafjármuna	(588.333)	(303.524)
Matsbreyting verðbréfa	0	139.762
Verðbætur langtímalána	2.485.151.824	2.512.422.977
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	39.075.150	38.579.069
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(3.293.497.438)	(11.304.564.272)
Tekjuskattur	475.056.070	2.004.489.655
Veltufé frá rekstri	<u>1.299.406.172</u>	<u>930.252.279</u>
Rekstartengdar eignir, (hækkun)	(31.653)	(4.858.362)
Rekstartengdar skuldir, hækkun	7.150.911	136.907.761
Handbært fé frá rekstri	<u>1.306.525.430</u>	<u>1.062.301.678</u>
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(7.716.320.878)	(2.481.202.351)
Selt íbúðarhúsnæði	109.628.000	0
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(63.639.487)	(48.590.450)
Keyptar óefnislegar eignir	0	(3.780.592)
Keypt / seld verðbréf	0	41.871.914
	<u>(7.670.332.365)</u>	<u>(2.491.701.479)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(621.812.572)	(522.690.169)
Nýjar langtímaskuldir	4.976.242.282	0
Búseturéttur, breyting	(13.754.883)	(44.763.170)
Tryggingafé, breyting	13.283.360	(2.367.094)
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	2.198.694.452	1.917.220.488
	<u>6.552.652.639</u>	<u>1.347.400.055</u>
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár	188.845.704	(81.999.746)
Handbært fé í upphafi árs	292.582.038	374.581.784
Handbært fé í lok árs	<u>481.427.742</u>	<u>292.582.038</u>
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	<u>(1.085.872.724)</u>	<u>(878.361.023)</u>

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

	2023	2022
Laun	225.376.981	199.161.871
Lífeyrissjóður	32.641.829	28.611.200
Önnur launatengd gjöld	25.264.458	25.050.719
Annar starfsmannakostnaður	15.051.306	11.214.745
Eignfærð laun	(49.185.981)	(45.394.254)
	249.148.593	218.644.281

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	116.161.555	103.641.897
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	132.987.038	115.002.384
	249.148.593	218.644.281

Meðalfjöldi stöðugilda

19

18

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 28,1 milljónum króna á árinu (2022: 23,3 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 10,9 milljónum (2022: 10,4 milljónir).

5. Þóknun til endurskoðanda

	2023	2022
Endurskoðun ársreiknings	5.770.715	5.318.128
Önnur þjónusta	4.589.249	4.511.876
	10.359.964	9.830.004

6. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2023	2022
Afskriftir rekstrarfjármuna	12.573.793	12.567.786
Afskriftir óefnislegra eigna	9.807.298	9.950.289
	22.381.091	22.518.075

Skýringar

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2023	2022
Matsbreyting verðbréfa	0	(139.762)
Aðrar vaxtatekjur	52.407.407	11.989.103
	52.407.407	11.849.341
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(3.571.905.427)	(3.385.331.231)
Verðbætur á búseturétt	(26.583.440)	(30.178.884)
Verðbætur á tryggingafé	(12.491.710)	(8.400.185)
Önnur vaxtagjöld	(1.812.893)	(5.285.385)
	(3.612.793.470)	(3.429.195.685)
	(3.560.386.063)	(3.417.346.344)

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 475,1 milljónum króna (2022: 2.004,5 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 þar sem tekjuskattsstofn félaga í samstæðu er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2023		2022	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	2.046.883.878		9.661.460.192	
Skatthlutfall	(409.376.776)	20,0%	(1.932.292.038)	20,0%
Ónýtt eldra yfirfæranlegt tap	(65.671.215)	-3,2%	(72.190.096)	-0,7%
Aðrir liðir	(8.079)	0,0%	(7.521)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarr.	(475.056.070)	-23,2%	(2.004.489.655)	-20,7%

9. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	91.207.716	91.207.716
Staða í árslok	91.207.716	91.207.716
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	71.806.362	71.806.362
Afskrift ársins	9.807.298	9.807.298
Staða í árslok	81.613.660	81.613.660
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	19.401.354	19.401.354
Bókfært verð í árslok	9.594.056	9.594.056
Afskriftarhlutföll	20%	

10. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	1.046.921.353	28.362.073.142	29.408.994.495	273.027.303
Íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(1.184.907.693)	1.184.907.693	0	0
Eignfært á árinu	1.759.533.633	4.860.565.473	6.620.099.106	65.639.487
Selt og aflagt á árinu	0	(117.570.919)	(117.570.919)	(2.200.000)
Staða í árslok	1.621.547.293	34.289.975.389	35.911.522.682	336.466.790
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	47.483.592.378	47.483.592.378	0
Matsbreyting ársins		3.293.497.438	3.293.497.438	0
Staða í árslok	0	50.777.089.816	50.777.089.816	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	78.050.642
Afskrift ársins	0	0	0	12.573.793
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(788.333)
Staða í árslok	0	0	0	89.836.102
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.046.921.353	75.845.665.520	76.892.586.873	194.976.661
Bókfært verð í árslok	1.621.547.293	85.067.065.205	86.688.612.498	246.630.688
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 19 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.

Fasteigna- og váttryggingamat eigna samstæðunnar greinist þannig í árslok:

	Fasteigna- mat	Váttrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	81.009.720.000	59.042.955.000
Síðumúli 10	181.500.000	218.350.000
Aðrar lausafjártryggingar		25.000.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 86.689 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 40.521 milljónum króna.

11. Fyrirframgreitt inn á íbúðir

Í árslok 2023 hafði félagið greitt 596 milljónir króna inn á kaup á íbúðum við Tangabryggju 10-12 en íbúðirnar eru ekki afhentar fyrr en 1. febrúar 2024. Einnig var félagið búið að greiða 500 milljónir króna inn á verksamning vegna byggingu íbúða við Eirhöfða en íbúðirnar verða ekki afhentar fyrr en á árinu 2025. Alls eru því færðar í efnahagsreikningi á meðal fastafjármuna 1.096 milljónir króna vegna framangreinds.

12. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2023	29.001.500	7.250.375	35.671.761.209	35.708.013.084
Millifært	2.486.000	621.500	(3.107.500)	0
Afkoma ársins			1.571.827.808	1.571.827.808
Eigið fé 31.12.2023	31.487.500	7.871.875	37.240.481.517	37.279.840.892

13. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Skuldir í íslenskum krónum	1.375.501.691	409.544.180	36.192.878.646	29.141.357.807
	1.375.501.691	409.544.180	36.192.878.646	29.141.357.807
Eftirstöðv. lántökukostn.	0	0	(224.738.363)	(193.165.228)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(55.138.613)	120.749.809
Næsta árs afborganir	0	0	(682.855.356)	(553.035.336)
Langtímaskuldir í árslok	1.375.501.691	409.544.180	35.230.146.314	28.515.907.052

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 31.12.2023	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2023	Alls skuldir við lánastofnanir 31.12.2023
Næsta árs afborganir	0	682.855.356	682.855.356
Afborganir 2025	870.748.913	682.855.356	1.553.604.269
Afborganir 2026	504.752.778	682.855.356	1.187.608.134
Afborganir 2027	0	682.855.356	682.855.356
Afborganir 2028	0	682.855.356	682.855.356
Afborganir 2029	0	682.855.356	682.855.356
Afborganir síðar	0	32.095.746.510	32.095.746.510
	1.375.501.691	36.192.878.646	37.568.380.337

14. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Í árslok 2023 var félagið með um 4.247 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Hallgerðargötu og Eirhöfða og kaupa og endurbóta á íbúðum við Tangabryggju. Af þessum 4.247 milljónum eru 2.871 milljónir á gjalddaga á árinu 2024 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 1.376 milljónir eru með gjalddaga síðar og eru því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2023. 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 voru 1.639 milljónir á gjalddaga á árinu 2023 og voru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 409 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2022.

15. 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 rekstraræðstæður 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 búsetaréttanna 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

16. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2023	2022
Staða í ársbyrjun	(9.461.696.651)	(7.457.206.996)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(475.056.070)	(2.004.489.655)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(9.936.752.721)	(9.461.696.651)
Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	31.12.2023	31.12.2022
Varanlegir rekstrarfjármunir	(10.675.765.529)	(9.950.649.857)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	739.012.808	488.953.206
	(9.936.752.721)	(9.461.696.651)
Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:		
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
Frá hagnaði ársins 2033		1.578.654.098
		3.695.064.042

17. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 18,5 milljónir króna á árinu 2023. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

18. Ábyrgðir og önnur mál

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

19. 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 þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinninn 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 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 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 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 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 erlendra mynt eru umreiknaðar miðað við gengi myntar árslok og er áfallinn gengismunur færður í rekstrarreikning á meðal fjármagnsliða.

Skattamál

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

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

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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

Varanlegir rekstrarfjármunir

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

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

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu virði eignarinnar og er fært undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2023 og til ársloka 2023 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,8%. 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 2023 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2023 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2023 til desember 2023 eða 4,8%.

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 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.

	2023	2022
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	1.930.751.071	1.680.024.235
Viðhaldstekjur	323.687.116	296.272.692
Leigutekjur	677.649.326	566.025.864
	<u>2.932.087.513</u>	<u>2.542.322.791</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	29.445.705	26.540.664
Seldar vörur og þjónusta	9.101.015	19.503.345
Tjónabætur	1.689.371	0
Aðrar tekjur	10.816.428	10.169.824
	<u>51.052.519</u>	<u>56.213.833</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Viðhald og endurbætur húsnæðis	383.514.188	411.216.605
Rafmagn, hiti og ræsting	20.357.034	15.341.407
Rekstur sameigna	33.360.402	26.209.311
Fasteignagjöld	282.195.494	247.074.444
Vátryggingar	65.984.790	54.114.835
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	8.806.658	7.462.588
Vöru- og þjónustukaup	4.955.215	4.021.986
Laun og launatengd gjöld	116.161.555	103.641.897
Ýmis kostnaður	727.144	1.329.676
Þjónustusamningar	(9.728.207)	(8.755.575)
	<u>906.334.273</u>	<u>861.657.174</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	132.987.038	115.002.384
Rekstur húsnæðis	9.094.993	9.864.175
Auglýsinga- og markaðskostnaður	9.253.697	6.545.325
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	26.220.146	23.965.564
Sími, internet, pappír og ritföng	5.051.328	4.493.594
Útgáfa bókar vegna afmælis Búseta	7.124.306	0
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	39.791.295	29.519.032
Tryggingar	1.775.000	1.775.000
Annar kostnaður	3.216.001	3.743.166
	<u>234.513.804</u>	<u>194.908.240</u>
Viðskiptakröfur		
	31.12.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptakröfur	42.292.923	35.695.876
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(1.856.987)	(1.856.987)
	<u>40.435.936</u>	<u>33.838.889</u>

Sundurliðanir

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2023	31.12.2022
Virðisaukaskattur	25.980.871	36.249.275
Fjármagnstekjuskattur	10.851.105	2.525.306
Kröfur vegna sölu íbúða	7.942.919	0
Aðrar kröfur	0	145.041
	44.774.895	38.919.622

Handbært fé

	31.12.2023	31.12.2022
Bankainnstæður í íslenskum krónum	481.427.742	292.582.038
	481.427.742	292.582.038

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.084.333.786	3.001.341.484
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	6.677.107	6.738.123
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum	0	0	7.341.081.571	6.905.272.931
Jafngreiðslulán með 3,00% vöxtum	0	0	3.140.439.233	2.958.731.836
Jafngreiðslulán með 3,23% vöxtum	0	0	5.323.501.288	0
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	2.340.435.510	2.202.683.374
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	8.056.018.179	7.577.206.189
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	6.900.391.972	6.489.383.870
Framkvæmdalán með 11,75% óvtr. vöxtum	870.748.913	409.544.180	0	0
Framkvæmdalán með 11,80% óvtr. vöxtum	504.752.778	0	0	0
Staða í árslok	1.375.501.691	409.544.180	36.192.878.646	29.141.357.807
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(224.738.363)	(193.165.228)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(55.138.613)	120.749.809
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(682.855.356)	(553.035.336)
	1.375.501.691	409.544.180	35.230.146.314	28.515.907.052

Viðskiptaskuldir

	31.12.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptaskuldir	124.991.764	125.761.584
	124.991.764	125.761.584

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2023	31.12.2022
Fyrirframinnheimtar tekjur	151.475.131	160.608.612
Ógreidd laun og launatengd gjöld	40.188.569	39.677.463
Ógreiddir áfallnir vextir	81.039.276	64.657.695
Aðrar skuldir	161.525	0
	272.864.501	264.943.770