

Búseti hsf.
Samstæðuársreikningur
2021

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

Búseti hsf.

Samstæðuársreikningur

2021

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 2021. 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 2021, efnahag þess 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, 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 álit 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, 3. maí 2022

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2021 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 5.114 virkir félagsmenn en í árslok 2021 voru þeir 5.356.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2021	2020
Rekstrartekjur samstæðunnar námu.....	3.154.840.746	2.740.981.923
Afkoma samstæðunnar nam.....	8.579.003.115	2.757.577.855
Fjöldi ársverka samstæðunnar nam.....	18	16
	31.12.2021	31.12.2020
Eignir samstæðunnar námu.....	63.878.490.136	52.028.956.856
Bókfært eigið fé samstæðunnar nam.....	28.051.042.547	19.472.039.432
Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam.....	43,9%	37,4%

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2021 og hafði Covid 19 óveruleg áhrif á hann. Á árinu 2021 afhenti félagið 72 nýjar íbúðir við Árskóga 5 – 7 í Mjódd og 26 íbúðir við Beimabryggju 42 í Bryggjuhverfi Reykjavíkur og skilaði það sér í hækkun á tekjum félagsins. Rekstrarkostnaður jókst hjá félaginu á milli ára þar sem farið var í talsvert meira viðhald á eignum félagsins en á árinu áður en einnig vegna fjölgunar íbúða í rekstri. Matsverð fasteigna félagsins hækkaði mikið á árinu sem hafði verulega jákvæð áhrif á afkomu félagsins, eignir og eigið fé. Nú stendur yfir bygging 20 íbúða við Maríugötu í Urriðaholti í Garðabæ. Búseti hefur einnig keypt lóð að Hallgerðargötu í Reykjavík þar sem ætlunin er að byggja 42 íbúðir og er áætluð afhending á fyrri hluta árs 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 hausti 2024. Ennfremur er Búseti í viðræðum við Hafnarfjarðarbæ um lóðir í Hafnarfirði. Helstu óvissuþættir sem félagið býr við í dag eru fyrirséðar hækkanir á aðföngum og mögulegur skortur á aðföngum sem gæti haft umtalsverð áhrif á yfirstandandi og fyrirhugaðar byggingarframkvæmdir hjá félaginu. Félagið stendur hins vegar á traustum fótum og hefur á liðnum árum vaxið mikið og fjárhagsstaða félagsins styrkst. Gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2022 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2021 en ekki er þó gert ráð fyrir að matsverð fasteigna félagsins hækki jafn mikið á árinu 2022 og það gerði á árinu 2021.

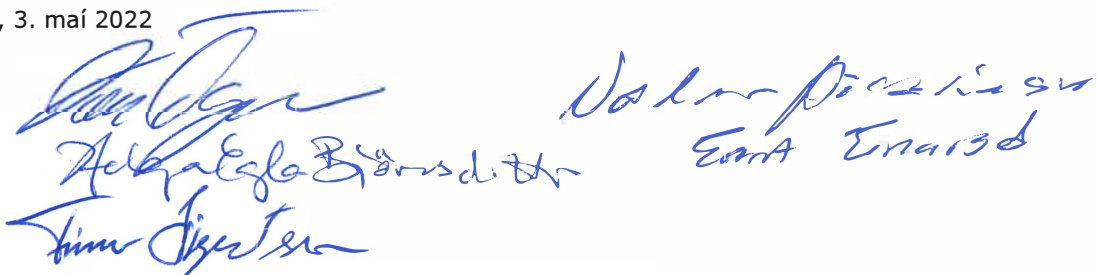
Stjórn félagsins leggur til að afkoma ársins verði flutt til næsta rekstrarárs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

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, 3. maí 2022

Í stjórn



Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Búsetutekjur og leigutekjur		2.278.522.133	2.023.968.390
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		828.613.829	663.786.987
Aðrar tekjur		47.704.784	53.226.546
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(671.997.748)	(516.036.899)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(185.686.450)	(176.604.635)
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	(21.505.718)	(23.785.226)
Rekstrarafkoma		<u>2.275.650.830</u>	<u>2.024.555.163</u>
Fjármunatekjur		9.000.616	11.053.305
Fjármagnsgjöld		(2.052.409.251)	(1.568.317.578)
	7	<u>(2.043.408.635)</u>	<u>(1.557.264.273)</u>
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	10	<u>10.527.794.539</u>	<u>2.991.955.836</u>
Afkoma fyrir skatta		<u>10.760.036.734</u>	<u>3.459.246.726</u>
Tekjuskattur	8	(2.181.033.619)	(701.668.871)
Afkoma ársins		<u><u>8.579.003.115</u></u>	<u><u>2.757.577.855</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eignir	Skýr.	31.12.2021	31.12.2020
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	10	63.013.455.705	48.561.460.217
Verk í vinnslu	10	198.614.545	2.618.175.276
Rekstrarfjármunir	10	158.650.473	148.316.554
Óefnislegar eignir	9	25.571.051	29.370.194
		<u>63.396.291.774</u>	<u>51.357.322.241</u>
Veltufjármunir			
Rekstrarvörubirgðir		0	775.877
Viðskiptakröfur		35.798.580	60.049.905
Aðrar skammtímakröfur		29.354.150	51.406.933
Markaðsverðbréf		42.463.848	317.061.292
Handbært fé		374.581.784	242.340.608
		<u>482.198.362</u>	<u>671.634.615</u>
Eignir		<u>63.878.490.136</u>	<u>52.028.956.856</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	11		
Stofnsjóður félagsmanna		29.458.000	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		7.364.500	1.888.778
Óráðstafað eigið fé		28.014.220.047	19.462.029.754
Eigið fé		<u>28.051.042.547</u>	<u>19.472.039.432</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	12	26.584.413.009	24.270.467.871
Búseturéttur	14	694.505.778	734.940.539
Tryggingafé vegna leiguíbúða		107.355.492	106.035.306
Tekjuskattsskuldbinding	15	7.457.206.996	5.276.173.377
		<u>34.843.481.275</u>	<u>30.387.617.093</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		145.438.780	170.431.494
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	13	130.879.781	1.341.761.461
Næsta árs afborganir langtímaskulda	12	492.501.324	430.686.084
Aðrar skammtímaskuldir		215.146.429	226.421.292
		<u>983.966.314</u>	<u>2.169.300.331</u>
Skuldir		<u>35.827.447.589</u>	<u>32.556.917.424</u>
Eigið fé og skuldir		<u>63.878.490.136</u>	<u>52.028.956.856</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2021

	2021	2020
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	8.579.003.115	2.757.577.855
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	21.505.718	23.785.226
Sölutap fastafjármuna	81.181	509.887
Matsbreyting verðbréfa	(2.006.405)	(5.100.450)
Verðbætur langtímalána	1.213.243.113	796.594.967
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	20.440.381	13.671.552
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(10.527.794.539)	(2.991.955.836)
Tekjuskattur	2.181.033.619	701.668.871
Veltufé frá rekstri	<u>1.485.506.183</u>	<u>1.296.752.072</u>
Rekstartengdar eignir, lækkun	32.470.898	20.591.724
Rekstartengdar skuldir, (lækkun)	(74.830.162)	(6.308.661)
Handbært fé frá rekstri	<u>1.443.146.919</u>	<u>1.311.035.135</u>
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(1.730.910.290)	(2.462.568.285)
Selt íbúðarhúsnæði	283.103.670	271.399.669
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(21.495.459)	(16.309.215)
Keyptar óefnislegar eignir	(6.626.216)	(9.350.133)
Keypt / seld verðbréf	276.603.849	(302.000.000)
	<u>(1.199.324.446)</u>	<u>(2.518.827.964)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(477.069.676)	(1.521.350.083)
Nýjar langtímaskuldir	1.635.925.015	4.580.000.000
Búseturéttur, breyting	(55.810.281)	(64.606.690)
Tryggingafé, breyting	(3.744.675)	2.375.557
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(1.210.881.680)	(1.706.653.373)
	<u>(111.581.297)</u>	<u>1.289.765.411</u>
Hækkun handbærs fjár	132.241.176	81.972.582
Handbært fé í upphafi árs	242.340.608	160.368.026
Handbært fé í lok árs	<u>374.581.784</u>	<u>242.340.608</u>
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	<u>(825.498.573)</u>	<u>(754.100.184)</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

	2021	2020
Laun	190.400.195	168.407.518
Lífeyrissjóður	26.531.196	23.537.136
Önnur launatengd gjöld	24.733.631	22.235.601
Annar starfsmannakostnaður	10.320.743	6.310.271
Eignfærð laun	(48.684.250)	(43.916.845)
	203.301.515	176.573.681

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	85.935.120	75.521.701
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	117.366.395	101.051.980
	203.301.515	176.573.681

Meðalfjöldi stöðugilda	18	16
------------------------------	----	----

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 22,1 milljónum króna á árinu (2020: 21,0 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 9,5 milljónum (2020: 6,8 milljónir).

5. Þóknun til endurskoðanda

	2021	2020
Endurskoðun ársreiknings	5.199.970	6.564.231
Önnur þjónusta	5.890.579	6.158.422
	11.090.549	12.722.653

6. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2021	2020
Afskriftir rekstrarfjármuna	11.080.359	10.206.587
Afskriftir óefnislegra eigna	10.425.359	13.578.639
	21.505.718	23.785.226

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2021	2020
Matsbreyting verðbréfa	2.006.405	5.348.786
Aðrar vaxtatekjur	6.994.211	5.704.519
	9.000.616	11.053.305
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(2.028.491.437)	(1.549.668.269)
Verðbætur á búseturétt	(15.375.520)	(10.840.749)
Verðbætur á tryggingafé	(5.064.861)	(2.830.803)
Önnur vaxtagjöld	(3.477.433)	(4.977.757)
	(2.052.409.251)	(1.568.317.578)
	(2.043.408.635)	(1.557.264.273)

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 2.181 milljónum króna (2020: 701,7 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2022 þar sem tekjuskattsstofn félaga í samstæðu er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2021		2020	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	10.760.036.734		3.459.246.726	
Skatthlutfall	(2.152.007.347)	20,0%	(691.849.345)	20,0%
Ónýtt eldra yfirfæranlegt tap	(29.018.952)	-0,3%	(9.812.366)	-0,3%
Aðrir liðir	(7.320)	0,0%	(7.160)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarr.	(2.181.033.619)	-20,3%	(701.668.871)	-20,3%

9. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	80.800.908	80.800.908
Eignfært á árinu	6.626.216	6.626.216
Staða í árslok	87.427.124	87.427.124
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	51.430.714	51.430.714
Afskrift ársins	10.425.359	10.425.359
Staða í árslok	61.856.073	61.856.073
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	29.370.194	29.370.194
Bókfært verð í árslok	25.571.051	25.571.051
Afskriftarhlutföll	20%	

10. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	2.618.175.276	22.910.226.650	25.528.401.926	207.998.112
Íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(3.420.322.049)	3.420.322.049	0	0
Eignfært á árinu	1.233.593.975	535.878.900	1.769.472.875	23.945.459
Selt og aflagt á árinu	(232.832.657)	(32.000.000)	(264.832.657)	(6.316.203)
Staða í árslok	198.614.545	26.834.427.599	27.033.042.144	225.627.368
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	25.651.233.567	25.651.233.567	0
Matsbreyting ársins		10.527.794.539	10.527.794.539	0
Staða í árslok	0	36.179.028.106	36.179.028.106	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	59.681.558
Afskrift ársins	0	0	0	11.080.359
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(3.785.022)
Staða í árslok	0	0	0	66.976.895
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	2.618.175.276	48.561.460.217	51.179.635.493	148.316.554
Bókfært verð í árslok	198.614.545	63.013.455.705	63.212.070.250	158.650.473
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	42.649.805.000
Síðumúli 10	178.950.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 63.212 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 27.282 milljónum króna.

11. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2021	8.120.900	1.888.778	19.462.029.754	19.472.039.432
Millifært	21.337.100	5.475.722	(26.812.822)	0
Afkoma ársins			8.579.003.115	8.579.003.115
Eigið fé 31.12.2021	29.458.000	7.364.500	28.014.220.047	28.051.042.547

12. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Skuldir í íslenskum krónum	0	0	27.151.625.000	24.849.986.417
Eftirstöðv. lántökukostn.	0	0	27.151.625.000	24.849.986.417
Yfirverð (-afföll)	0	0	(198.672.637)	(191.578.110)
Næsta árs afborganir	0	0	123.961.970	42.745.648
	0	0	(492.501.324)	(430.686.084)
Langtímaskuldir í árslok	0	0	26.584.413.009	24.270.467.871

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 31.12.2021	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2021	Alls skuldir við lánastofnanir 31.12.2021
Næsta árs afborganir	0	492.501.324	492.501.324
Afborganir 2023	0	492.501.324	492.501.324
Afborganir 2024	0	492.501.324	492.501.324
Afborganir 2025	0	492.501.324	492.501.324
Afborganir 2026	0	492.501.324	492.501.324
Afborganir 2027	0	492.501.324	492.501.324
Afborganir síðar	0	24.196.617.056	24.196.617.056
	0	27.151.625.000	27.151.625.000

13. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Í árslok 2021 var félagið með um 131 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Beimabryggju og er öll fjárhæðin á gjalddaga á árinu 2022 og er því færð á meðal skammtímaskulda í árslok 2021. Í árslok 2020 var félagið með um 1.342 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Árskóga og Beimabryggju og var öll fjárhæðin á gjalddaga á árinu 2021 og var því færð á meðal skammtímaskulda í árslok 2020.

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 kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

15. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2021	2020
Staða í ársbyrjun	(5.276.173.377)	(4.574.504.506)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(2.181.033.619)	(701.668.871)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(7.457.206.996)	(5.276.173.377)
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	31.12.2021	31.12.2020
Varanlegir rekstrarfjármunir	(7.633.138.878)	(5.478.302.206)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	175.931.882	202.128.829
	(7.457.206.996)	(5.276.173.377)

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

Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
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
	<u>879.659.413</u>

16. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 14,3 milljónir króna á árinu 2021. 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 yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, þer 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 keyptrar 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 afslátta. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

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

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

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

Skattamál

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

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

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

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún 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 2021 og til ársloka 2021 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 17,61%. 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 2021 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2021 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2021 til desember 2021 eða 17,61%.

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

Verðbréf

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

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

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.

Sundurliðanir

	2021	2020
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	1.509.030.923	1.328.866.546
Viðhaldstekjur	282.913.414	239.398.321
Leigutekjur	486.577.796	455.703.523
	<u>2.278.522.133</u>	<u>2.023.968.390</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	24.325.339	24.429.500
Seldar vörur og þjónusta	14.130.749	18.550.020
Aðrar tekjur	9.248.696	10.247.026
	<u>47.704.784</u>	<u>53.226.546</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Viðhald húsnæðis	291.147.470	177.376.631
Rafmagn, hiti og ræsting	15.609.926	14.587.358
Rekstur sameigna	15.554.654	11.711.168
Fasteignagjöld	214.640.427	190.598.649
Vátryggingar	46.373.543	42.717.283
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	7.052.821	5.249.941
Vöru- og þjónustukaup	3.643.391	5.261.846
Laun og launatengd gjöld	85.935.120	75.521.701
Ýmis kostnaður	905.619	1.934.589
Þjónustusamningar	(8.865.223)	(8.922.267)
	<u>671.997.748</u>	<u>516.036.899</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	117.366.395	101.051.980
Rekstur húsnæðis	5.996.610	4.650.281
Auglýsinga- og markaðskostnaður	7.038.878	5.040.299
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	22.953.119	36.671.319
Sími, internet, pappír og ritföng	6.029.809	4.604.609
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	20.769.761	20.680.323
Tryggingar	1.700.000	1.600.000
Afskrifaðar tapaðar kröfur	364.192	(360.931)
Annar kostnaður	3.467.686	2.666.755
	<u>185.686.450</u>	<u>176.604.635</u>
Viðskiptakröfur		
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Innlendar viðskiptakröfur	37.655.567	63.302.261
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(1.856.987)	(3.252.356)
	<u>35.798.580</u>	<u>60.049.905</u>

Sundurliðanir

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2021	31.12.2020
Virðisaukaskattur	27.504.427	32.175.967
Fjármagnstekjuskattur	1.751.651	959.953
Kröfur vegna sölu íbúða	0	2.833.947
Krafa vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	0	15.437.066
Aðrar kröfur	98.072	0
	<u>29.354.150</u>	<u>51.406.933</u>

Handbært fé

	31.12.2021	31.12.2020
Bankainnstæður í íslenskum krónum	374.581.784	242.340.608
	<u>374.581.784</u>	<u>242.340.608</u>

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	2.876.911.604	2.880.426.114
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	6.659.146	6.813.876
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum	0	0	6.411.979.339	4.674.356.222
Jafngreiðslulán með 3,00% vöxtum	0	0	2.751.374.758	0
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	2.046.182.338	1.980.818.452
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	7.034.589.991	6.805.823.428
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	6.023.927.824	5.827.168.385
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	0	2.659.848.539
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	0	14.731.401
Staða í árslok	0	0	27.151.625.000	24.849.986.417
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(198.672.637)	(191.578.110)
Yfirverð (-afföll)	0	0	123.961.970	42.745.648
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(492.501.324)	(430.686.084)
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26.584.413.009</u>	<u>24.270.467.871</u>

Viðskiptaskuldir

	31.12.2021	31.12.2020
Innlendar viðskiptaskuldir	145.438.780	170.431.494
	<u>145.438.780</u>	<u>170.431.494</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2021	31.12.2020
Virðisaukaskattur	0	573.121
Fyrirframinnheimtar tekjur	60.237.223	135.908.495
Ógreiddar eftirstöðvar kaupsamnings	59.250.000	0
Ógreidd laun og launatengd gjöld	35.153.968	28.215.416
Ógreiddir áfallnir vextir	60.505.238	57.128.230
Aðrar skuldir	0	4.596.030
	<u>215.146.429</u>	<u>226.421.292</u>