

Búseti hsf.
Samstæðuársreikningur
2019

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

Búseti hsf.

Samstæðuársreikningur

2019

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 2019. 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 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, 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 og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. 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 glöggar 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 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, 12 / 5 2020

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2019 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Búseti hsf. er húsnaðissamvinnufélag 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 5.246 virkir félagsmenn en í árslok 2019 voru þeir 5.248.

Um starfsemi á árinu:

Afkoma samstæðunnar á árinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	1.612.234.520
Eignir samstæðunnar í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	46.550.894.862
Bókfært eigið fé í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	16.714.461.577
Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	35,9%
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	14,9

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. staðfestir hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 12 / 5 2020

Í stjórn


þátttakandi
Helga Egla Björnsdóttir
Stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri


Bjarni Þorsteinsson

Rekstrarreikningur ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Búsetutekjur og leigutekjur		1.855.983.367	1.651.744.282
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		297.505.796	802.032.392
Aðrar tekjur		32.980.045	34.537.032
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(490.131.817)	(446.350.556)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(172.694.738)	(146.956.613)
Afskriftir fastafjármuna	7, 8	(21.837.009)	(17.333.270)
Rekstrarafkoma		1.501.805.644	1.877.673.267
Fjármunatekjur		9.356.283	10.503.104
Fjármagnsgjöld		(1.297.819.823)	(1.271.372.857)
	5	(1.288.463.540)	(1.260.869.753)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	8	1.922.812.756	1.804.644.979
Afkoma fyrir skatta		2.136.154.860	2.421.448.493
Tekjuskattur	6	(523.920.340)	(521.485.147)
Afkoma ársins		1.612.234.520	1.899.963.346

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	8	42.943.192.528	40.283.434.419
Verk í vinnslu	8	3.176.757.480	1.723.464.662
Rekstrarfjármunir	8	142.723.813	135.031.354
Óefnislegar eignir	7	33.598.700	20.308.145
		<u>46.296.272.521</u>	<u>42.162.238.580</u>
Veltufjármunir			
Rekstrarvörubirgðir		2.785.902	2.785.902
Viðskiptakröfur		45.007.846	16.300.607
Aðrar skammtímakröfur		36.499.725	66.044.897
Markaðsverðbréf		9.960.842	0
Handbært fé		160.368.026	27.015.655
		<u>254.622.341</u>	<u>112.147.061</u>
Eignir		<u>46.550.894.862</u>	<u>42.274.385.641</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	9		
Stofnsjóður félagsmanna		8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Óráðstafað eigið fé		16.704.451.899	15.092.217.379
Eigið fé		<u>16.714.461.577</u>	<u>15.102.227.057</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	20.452.580.590	19.743.792.027
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	10, 11	624.312.146	811.232.208
Búseturéttur	12	788.706.480	843.113.442
Tryggingafé vegna leiguíbúða		100.828.946	96.715.904
Tekjuskattsskuldbinding	13	4.574.504.506	4.050.584.166
		<u>26.540.932.668</u>	<u>25.545.437.747</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		243.831.610	207.849.793
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	11	2.424.102.688	981.269.948
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	363.068.528	333.444.393
Aðrar skammtímaskuldir		264.497.791	104.156.703
		<u>3.295.500.617</u>	<u>1.626.720.837</u>
Skuldir		<u>29.836.433.285</u>	<u>27.172.158.584</u>
Eigið fé og skuldir		<u>46.550.894.862</u>	<u>42.274.385.641</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2019

	2019	2018
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	1.612.234.520	1.899.963.346
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	21.837.009	17.333.270
Sölutap fastafjármuna	425.769	0
Matsbreyting verðbréfa	39.158	0
Verðbætur langtímalána	545.863.812	580.635.701
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	11.624.946	12.863.817
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(1.922.812.756)	(1.804.644.979)
Tekjuskattur	523.920.340	521.485.147
Veltufé frá rekstri	<u>793.132.798</u>	<u>1.227.636.302</u>
Rekstartengdar eignir, (hækkun)	(94.377.273)	(4.697.932)
Rekstartengdar skuldir, hækkun, (lækkun)	196.322.904	(129.634.890)
Handbært fé frá rekstri	<u>895.078.429</u>	<u>1.093.303.480</u>
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(2.331.438.171)	(2.560.843.439)
Selt íbúðarhúsnæði	181.724.020	354.634.847
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(17.394.761)	(528.924)
Keyptar óefnislegar eignir	(25.851.031)	(3.740.197)
Tryggingasjóður	0	60.131.484
Keypt / seld verðbréf	(10.000.000)	174.853.873
	<u>(2.202.959.943)</u>	<u>(1.975.492.356)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(5.556.625.052)	(364.649.177)
Nýjar langtímaskuldir	5.803.865.125	2.687.694.691
Búseturéttur, breyting	(63.356.181)	(64.072.846)
Tryggingafé, breyting	1.437.315	(101.980)
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	1.255.912.678	(1.539.521.644)
	<u>1.441.233.885</u>	<u>719.349.044</u>
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár	133.352.371	(162.839.832)
Handbært fé í upphafi árs	27.015.655	189.855.487
Handbært fé í lok árs	<u>160.368.026</u>	<u>27.015.655</u>
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	<u>(737.396.796)</u>	<u>(677.873.339)</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

	2019	2018
Laun	157.987.097	145.450.338
Lífeyrissjóður	22.354.875	18.590.975
Önnur launatengd gjöld	19.706.702	19.046.018
Annar starfsmannakostnaður	7.228.130	7.800.629
Eignfærð laun	(45.158.187)	(47.702.969)
	162.118.617	143.184.991

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	68.702.797	58.662.947
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	93.415.820	84.522.044
	162.118.617	143.184.991

Meðalfjöldi stöðugilda

	14,9	14,0
--	------	------

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 20,9 milljónum króna á árinu (2018: 20,4 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 7,2 milljónum (2018: 7,1 milljónir).

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2019	2018
Matsbreyting verðbréfa	648.315	3.528.061
Aðrar vaxtatekjur	8.707.968	6.975.043
	9.356.283	10.503.104
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(1.283.757.615)	(1.254.157.689)
Verðbætur á búseturétt	(8.949.219)	(9.923.562)
Verðbætur á tryggingafé	(2.675.727)	(2.940.255)
Önnur vaxtagjöld	(2.437.262)	(4.351.351)
	(1.297.819.823)	(1.271.372.857)
	(1.288.463.540)	(1.260.869.753)

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 523,9 milljónum króna (2018: 521,5 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2020 þar sem tekjuskattsstofn félaga í samstæðu er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2019		2018	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	2.136.154.860		2.421.448.493	
Skatthlutfall	(427.230.972)	20,0%	(484.289.699)	20,0%
Önytt eldra yfirfæranlegt tap	(96.682.368)	-4,5%	(37.188.608)	-1,5%
Aðrir liðir	(7.000)	0,0%	(6.840)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	(523.920.340)	-24,5%	(521.485.147)	-21,5%

7. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	45.599.744	45.599.744
Eignfært á árinu	25.851.031	25.851.031
Staða í árslok	71.450.775	71.450.775
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	25.291.599	25.291.599
Afskrift ársins	12.560.476	12.560.476
Staða í árslok	37.852.075	37.852.075
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	20.308.145	20.308.145
Bókfært verð í árslok	33.598.700	33.598.700
Afskriftarhlutföll	20%	

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	1.723.464.662	19.546.969.444	21.270.434.106	180.160.403
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(878.145.353)	878.145.353	0	0
Eignfært á árinu	2.331.438.171		2.331.438.171	18.844.761
Selt og aflagt á árinu	0	(141.200.000)	(141.200.000)	(3.170.315)
Staða í árslok	3.176.757.480	20.283.914.797	23.460.672.277	195.834.849
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	20.736.464.975	20.736.464.975	0
Matsbreyting ársins		1.922.812.756	1.922.812.756	0
Staða í árslok	0	22.659.277.731	22.659.277.731	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	45.129.049
Afskrift ársins	0	0	0	9.276.533
Selt og aflagt á árinu				(1.294.546)
Staða í árslok	0	0	0	53.111.036
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.723.464.662	40.283.434.419	42.006.899.081	135.031.354
Bókfært verð í árslok	3.176.757.480	42.943.192.528	46.119.950.008	142.723.813
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	33.464.652.000
Síðumúli 10	156.500.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 46.120 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 24.017 milljónum króna.

9. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2019	8.120.900	1.888.778	15.092.217.379	15.102.227.057
Afkoma ársins			1.612.234.520	1.612.234.520
Eigið fé 31.12.2019	8.120.900	1.888.778	16.704.451.899	16.714.461.577

10. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Skuldir í íslenskum krónum	624.312.146	811.232.208	20.968.836.985	20.175.733.101
	624.312.146	811.232.208	20.968.836.985	20.175.733.101
Ógjaldf. eftirstöðv. lántökukostn.	0	0	(153.187.867)	(98.496.681)
Næsta árs afborganir langtímask.	0	0	(363.068.528)	(333.444.393)
Langtímaskuldir í árslok	624.312.146	811.232.208	20.452.580.590	19.743.792.027

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Næsta árs afborganir	0	363.068.528	363.068.528
Afborganir 2021	624.312.146	363.068.528	987.380.674
Afborganir 2022	0	363.068.528	363.068.528
Afborganir 2023	0	363.068.528	363.068.528
Afborganir 2024	0	363.068.528	363.068.528
Afborganir 2025	0	363.068.528	363.068.528
Afborganir síðar	0	18.790.425.817	18.790.425.817
	624.312.146	20.968.836.985	21.593.149.131

11. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Í árslok 2019 var félagið með um 3.048 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Skógarveg, Keilugranda, Árskóga og Tangabryggju. Af þessum 3.048 milljónum voru 2.424 milljónir á gjalddaga á árinu 2020 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 624 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2019. Í árslok 2018 var félagið með um 1.792 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg, Keilugranda og Árskóga. Af þessum 1.792 milljónum voru 981 milljónir á gjalddaga á árinu 2019 og voru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 811 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2018.

12. 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.

13. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2019	2018
Staða í ársbyrjun	(4.050.584.166)	(3.529.099.019)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(523.920.340)	(521.485.147)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(4.574.504.506)	(4.050.584.166)
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	31.12.2019	31.12.2018
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.854.305.568)	(4.454.006.965)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	279.801.062	403.422.799
	(4.574.504.506)	(4.050.584.166)

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

Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
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
	<u>1.399.005.311</u>

14. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 13,1 milljónir króna á árinu 2019. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

15. Leigusamningar

Þann 1. janúar 2019 tók nýr alþjóðlegur reikningsskilastaðall, IFRS 16 Leigusamningar, gildi. Staðallinn gerir kröfu um að færð verði leiguskuldbinding og nýtingaréttur til eignar vegna allra leigusamninga, með fáum undantekningum. Ákveðið hefur verið að Reikningsskilaráð muni semja reikningsskilareglu um meðferð leigusamninga, og hefur ráðið þegar ákveðið að í reglunni verði að finna ákvæði þess efnis að öllum félögum sem gera reikningsskil sín í samræmi við lög um ársreikninga verði heimilt að beita sömu (þ.e. óbreyttum) reikningsskilaaðferðum við færslu og flokkun leigusamninga vegna áranna 2019 og 2020 og þau beittu á árinu 2018. Stjórnendur félagsins hafa kosið að nýta sér þá heimild í þessum reikningsskilum.

Innihald reglu Reikningsskilaráðs um leigusamninga er óljóst við samþykkt þessa ársreiknings. Verði niðurstaðan sú að félaginu verði skylt að færa rekstrarleigusamninga í efnahagsreikning munu áhrif þess verða nokkur á reikningsskil félagsins að mati stjórnenda þess.

16. Ábyrgðir og önnur mál

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

Félagið rekur dómsmál fyrir Landsrétti sem upphaflega var höfðað á hendur Íbúðalánasjóði til greiðslu vaxta af fjárframlagi Búseta í Tryggingasjóð. Búseti hefur þegar fengið fjárframlagið endurgreitt auk verðtryggingar. Félagið heldur því fram að framlagið hafi borið vexti á meðan það var í umsjón Íbúðalánasjóðs og að sjóðnum beri að standa skil á þeim. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í ársreikninginn vegna þessa.

17. Atburðir eftir lok reikningsskiladags / Covid-19

Mjög óvenjulegar aðstæður hafa nú skapast vegna Kórónuveirunnar Covid-19. Að mati stjórnenda félagsins er ólíklegt að þetta muni hafa veruleg áhrif á rekstur og fjárhag félagsins.

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 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 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 2019 og til ársloka 2019 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 2,97%. 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 2019 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2019 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2019 til desember 2019 eða 2,97%.

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.

Önnur verðbréf eru flokkuð sem fjárfestingaverðbréf. Fjárfestingaverðbréf eru færð á gangvirði sem er markaðsvirði ef það er byggt á áreiðanlegum forsendum, t.d. skráð á opinberu verðbréfaþingi. Matsbreytingar eru færðar á gangvirðisreikning meðal eigin fjár á því tímabili þegar þær verða til. Ef ekki er hægt að meta markaðsvirðið með áreiðanlegum hætti eru fjárfestingaverðbréfin færð á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Rekstrarvörubirgðir

Rekstrarvörubirgðir eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

Skýringar

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreykningur 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

	2019	2018
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	1.209.881.389	1.051.911.460
Viðhaldstekjur	214.990.575	191.682.813
Leigutekjur	431.111.403	408.150.009
	<u>1.855.983.367</u>	<u>1.651.744.282</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	23.720.914	25.549.123
Seldar vörur og þjónusta	2.690.286	4.156.537
Aðrar tekjur	6.568.845	4.831.372
	<u>32.980.045</u>	<u>34.537.032</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Viðhald húsnæðis	171.180.606	165.566.285
Rafmagn, hiti og ræsting	12.914.585	13.668.747
Rekstur sameigna	15.930.069	11.119.535
Fasteignagjöld	175.544.878	158.025.267
Vátryggingar	37.620.951	31.695.082
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	5.478.081	3.074.847
Vöru- og þjónustukaup	1.439.592	4.004.768
Laun og launatengd gjöld	68.702.797	58.662.947
Ýmis kostnaður	1.320.258	533.078
	<u>490.131.817</u>	<u>446.350.556</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld	93.415.820	84.522.044
Rekstur húsnæðis	7.288.771	3.643.977
Auglýsinga- og markaðskostnaður	2.761.921	3.911.143
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	35.025.691	27.057.871
Sími, internet, pappír og ritföng	5.323.699	5.486.693
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	23.548.598	17.671.649
Tryggingar	1.300.000	1.250.000
Afskrifaðar tapaðar kröfur	566.551	182.219
Annar kostnaður	3.463.687	3.231.017
	<u>172.694.738</u>	<u>146.956.613</u>

Viðskiptakröfur

	31.12.2019	31.12.2018
Innlendar viðskiptakröfur	47.984.712	18.710.922
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.976.866)	(2.410.315)
	<u>45.007.846</u>	<u>16.300.607</u>

Sundurliðanir

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2019	31.12.2018
Virðisaukaskattur	35.434.924	22.027.144
Fjármagnstekjuskattur	1.064.801	3.493.733
Krafa vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	0	40.524.020
	36.499.725	66.044.897

Handbært fé

	31.12.2019	31.12.2018
Bankainnstæður í íslenskum krónum	160.368.026	27.015.655
	160.368.026	27.015.655

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	2.942.259.501	3.002.448.893
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.020.174	7.253.036
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	1.941.292.041	0
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	0	74.004.626
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	6.666.110.565	2.709.448.943
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.706.778.961	5.619.921.091
Jafngreiðslulán með 3,75% vöxtum	0	0	769.486.505	0
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.807.385.246	2.565.508.293
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	0	25.640.346
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	27.281.921	2.179.345.828
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	0	380.141.253
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	58.488.199	68.014.974
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	0	3.500.042.348
Jafngreiðslulán með 7,00% óvtr. vöxtum	0	0	42.733.872	43.963.470
Framkvæmdalán með 6,50% óvtr. vöxtum	624.312.146	811.232.208	0	0
Staða í árslok	624.312.146	811.232.208	20.968.836.985	20.175.733.101
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(153.187.867)	(98.496.681)
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(363.068.528)	(333.444.393)
	624.312.146	811.232.208	20.452.580.590	19.743.792.027

Viðskiptaskuldir

	31.12.2019	31.12.2018
Innlendar viðskiptaskuldir	243.831.610	207.849.793
	243.831.610	207.849.793

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2019	31.12.2018
Virðisaukaskattur	4.696	320.882
Fyrirframinnheimtar tekjur	188.488.410	24.517.801
Ógreidd laun og launatengd gjöld	24.245.048	21.180.081
Ógreiddir áfallnir vextir	50.214.867	55.491.010
Aðrar skuldir	1.544.770	2.646.929
	264.497.791	104.156.703