

2023

ÁRSSKÝRSLA



B BÜSETI

Efnisyfirlit

Ávarp framkvæmdastjóra	2
Búseti í hnotskurn	4
Enn bætast fasteignir í safnið	6
Byggingasvið	8
Græn búseta	10
Fjölgun rafhleðslustöðva	12
Fjölgun í eignasafni	13
Maríugata 7	14
Hallgerðargata 24 og 26	15
Eirhöfði 1	16
Búseti 40 ára	17
Tangabryggja 2-12	20
Höfuðstöðvar stækka og breytast	21
Fjárhagur, uppgjör og lykiltölur	22
Ársreikningur samstæðu 2023	25



F.v. Bjarni Þór Þórólfsson framkvæmdastjóri ásamt Hlyni Erni Björgvinssyni, Jóni Ögmundssyni, Helgu Eglu Björnsdóttur, Finni Sigurðssyni, Ernu B. Einarsdóttur, Alexander Helgasyni og Vali Þórarinssyni.

Ávarp framkvæmdastjóra

Viðburðaríkt ár hjá félaginu

Árið 2023 var með sannri viðburðaríkt hjá Búseta. Á árinu fagnaði félagið 40 ára afmæli með glæsilegu afmælishófi á Grand Hótel og með útgáfu innihaldsríkrar bókar um sögu Búseta. Þá sinnti félagið einnig vel grunnmarkmiði sínu, félagsmönnum til heilla, með því að bæta við í fasteignasafnið yfir 150 íbúðum. Vel hefur tekist hjá félaginu að mæta síaukinni eftirspurn eftir íbúðum meðal félagsmanna, en félagið leggur sig fram um að bjóða félagsmönnum upp á vandaðar íbúðir sem mæta ólíkum þörfum fólks, efnum og aðstæðum. Eftir 40 ára starfsemi er óhætt að segja að félagsmenn Búseta njóti fjölbreyttra kosta í þeirri flóru fasteigna sem er að finna hjá félaginu í öllum sveit- arfélögum höfuðborgarsvæðisins.

Stöðug og vaxandi eftirspurn

Hjá Búseta er lögð rík áhersla á að svara þörfum samfélagsins á hverjum tíma og vekja ný- byggingar Búseta gjarnan athygli fyrir hönnun og vandað efnisval. Félagið hefur á undan- förnum árum staðið fyrir talsverðri fjölgun fasteigna í safni sínu. Á síðasta ársfjórðungi ársins 2024 mun félagið afhenda 42 nýjar íbúðir við Hallgerðargötu 24 og 26 við Kirkjusand í Reykjavík. Auk þess standa nú yfir framkvæmdir við Eirhöfða í Reykjavík þar sem félagið byggir 46 íbúðir á spennandi stað um leið og félagið er þátttakandi í umbreytingu Ártúnshöfðans og Elliðaárvogs. Þessi hverfi mynda stærsta þróunar- og uppbyggingarsvæði Reykjavíkur. Á þessu svæði, eins og víðar, hefur iðnaður verið að víkja fyrir íbúðabyggð. Bryggjuhverfi Reykjavíkur er glæsilegt íbúðahverfi sem nú teygir sig með aukinni byggð í vestur í áttina að Vogahverfinu. Á árinu 2023 gekk Búseti frá kaupum á 133 nýlegum íbúðum í hverfinu af leigufélaginu Heimstaden en átti þar fyrir 54 íbúðir.

Sveiflur hafa gjarnan einkennt fasteignamarkaðinn á Íslandi og má segja að það hafi verið svo síðustu misserin. Náttúruöflin hafa sett sitt mark á þróunina, endurtekin eldgos í nálægð við Grindavík hafa kippt fótunum undan þúsundum Grindvíkinga sem hafa þurft að finna sér heimili annars staðar. Eftirspurn eftir húsnæði á suðvesturhorninu hefur því aukist án þess að framboð hafi verið til samræmis. Þegar eftirspurnin er jafn mikil og raun ber vitni duga aðgerðir Seðla-bankans aðeins að vissu marki. Þrátt fyrir að flestum sé ljóst að aukið framboð á lóðum sé afar mikilvægur þáttur í lausn vandans virðist opinberum aðilum reynast snúið að auka lóðafram-boðið. Ekki er nægilega mikið byggt til að svara síaukinni eftirspurn og því mikil hætta á áfram-haldandi ójafnvægi um leið og verðið heldur áfram að þrýstast upp. Þegar þessi staða er uppi, er eins og við má búast, mikil eftirspurn eftir íbúðum Búseta. Það er raunar svo að félagið hefur vart undan að fjölga íbúðum í eignasafni sínu til að svara eftirspurninni og sækja gjarnan tugir félagsmanna um hverja íbúð sem losnar. Líkt og árin á undan hækkaði fasteignaverð á árinu 2023. Bókfært virði eignasafnsins eykst því með hækkandi fasteignamati, sem leiðir til þess að aukinn hagnaður birtist í bókum félagsins eins og árin á undan. Sem fyrr er rétt að minna á að þessi bókfærði hagnaður er fyrst og fremst tölur á blaði.

Traustur mannauður og samfélagsábyrgð

Á síðasta ári voru í heild seldir hjá félaginu 111 búseturéttir, af þeim 30 í nýjum íbúðum og 81 í eldri íbúðum. Búseti leikur fjölþætt hlutverk á fasteignamarkaðinum og hefur tekist vel að mæta ólíkum þörfum einstaklinga og fjölskyldna með mjög fjölbreyttu framboði fasteigna. Félagið býður upp á litlar, vandaðar og vel staðsettar íbúðir sem hafa heillað fyrstu kaupendur. Þá er félagið með stærri sérbylí sem taka vel utan um stórar fjölskyldur og allt þar á milli. Einnig hefur færst í aukana að þeir sem hafa hug á að flytja í minni fasteign leiti til Búseta. Til dæmis fólk sem hefur dregið úr þátttöku á atvinnumarkaði og horfir til minnkandi fjárbindingar.

Eins og fyrri ár hlutu Búseti og Leigufélag Búseta viðurkenningar Creditinfo og Viðskiptablaðsins á árinu 2023 og eru félögin skilgreind, af þessum aðilum, sem framúrskarandi og til fyrir-myndar. Sjálfbærni og umhverfisvitund ásamt góðum stjórnarháttum eru mikilvægir þættir í starf-semi Búseta. Fyrirtækið Reitun metur sjálfbærnistöðu félaga út frá áhættu, stjórnun og árangri hvað varðar umhverfis- félags- og stjórnarhætti (UFS). Reitun hefur framkvæmt úttektir af þessu tagi á öllum skráðum útgefendum skuldabréfa í íslenskri Kauphöll síðan árið 2020. Horft er til niðurstöðu þessara úttekta við skuldabréfaútboð meðal lífeyrissjóða sem vilja eiga samstarf við félög sem stíga fram með samfélagslega ábyrgum hætti. Búseti hefur viðhaldið góðri einkunn í niðurstöðum Reitunar og verið fyrir ofan meðaltal þegar niðurstaðan er borin saman við aðra útgefendur skuldabréfa. Í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög lét Búseti vinna ítarlega úttekt um fjárhag og starfsemi félagsins í samstarfi við endurskoðunar- og ráðgjafarfyrirtækið Ernst og Young (nú Deloitte). Niðurstaðan varpaði ljósi á mikinn styrk félagsins og góða stjórnarhætti. Hjá Búseta er lögð rík áhersla á að viðhalda fasteignasafninu vel og á árinu 2023 stóð Búseti fyrir umtalsverðum endurbótum og viðhaldi á eignasafni samstæðunnar. Þessi verkefni voru í höndum teymis eignaumsjónar félagsins sem á gott samstarf við fjölbreyttan hóp verktaka. Samlegðaráhrif er lykilhugtak í öllum rekstri Búseta og er auðlindum ráðstafað af skyn-semi með hagsmuni félagsmanna að leiðarljósi. Hjá félaginu er lagt upp úr varfærni og nákvæmri áætlanagerð um leið og unnið er að fjölgun vandaðra íbúða í anda stefnu og mark-miða félagsins. Félagið stendur vel og hefur á undanförunum árum vaxið um leið og stoðir hafa styrkst. Þetta byggir ekki síst á öflugri liðsheild og kjarnahæfni starfsfólks félagsins og það ber að þakka.



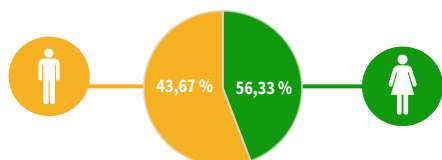
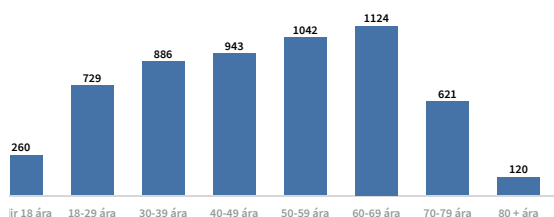
Efri röð f.v. Íris Margrét Valdimarsdóttir, Anna Gréta Möller og Valbjörk Ösp Óladóttir
Neðri röð f.v. Erla Símonardóttir, Elínborg Anna Rúnarsd. Erludóttir og Linda Björk Unnarsdóttir.

Búseti í hnotskurn

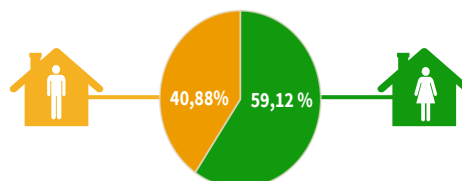
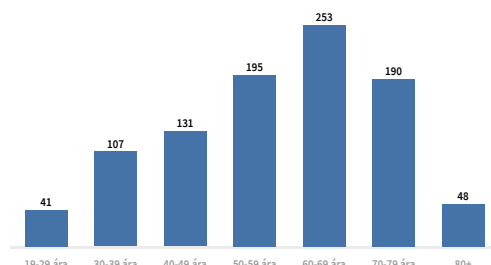
Búseti er húsnæðissamvinnufélag að norrænni fyrirmynd sem býður einstaklingum og fjölskyldum upp á íbúðir með áherslu á langtímahugsun og húsnæðisöryggi. Sjálfbærni er samofin menningu og starfsemi Búseta. Félagið er í eigu allra félagsmanna og jafnan opið öllum óháð aldri og búsetu. Félagið á nú 1.355 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og er með 88 íbúðir í framkvæmd. Innan samstæðu Búseta er að finna Leigufélag Búseta sem leggur áherslu á að hlúa vel að leigjendum.

Félagsmenn og íbúar Búseta

Félagsmenn Búseta eru
5725 þar af eru 969
nýir félagsmenn



57,1 ár Meðalaldur íbúa
í búseturéttaríbúðum



Starfsfólk

Hjá Búseta starfar átján manna samheldinn og skapandi hópur þar sem kynja-skipting er jöfn. Markmið Búseta er að hafa yfir að ráða hæfu starfsfólki sem skapar metnaðarfullt og jákvætt vinnuumhverfi. Fjölbreyttur bakgrunnur starfsfólks Búseta gerir vinnustaðinn skemmtilegan og lagt er upp úr að hlúa vel að starfsfólki. Starfsfólk Búseta er í góðu samstarfi við allmarga trausta verktaka sem starfa í þágu félagsins.



Stjórn

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta leggja áherslu á góða stjórnarhætti og öfluga áhættustýringu en þannig er lagður grunnur að ábyrgri stjórnun og ákvarðanatöku.



Aðalstjórn

Jón Ögmundsson, formaður
Finnur Sigurðsson
Helga Egla Björnsdóttir
Erna Borgný Einarsdóttir
Valur Þórarinnsson

Varamenn stjórnar

Hildur Mósesdóttir
Gunnlaugur Magnússon

Endurskoðandi

Hólmgrímur Bjarnason,
löggiltur endurskoðandi
Deloitte ehf.



Stjórn ásamt Bjarna Þór Þórolfssyni framkvæmdastjóra



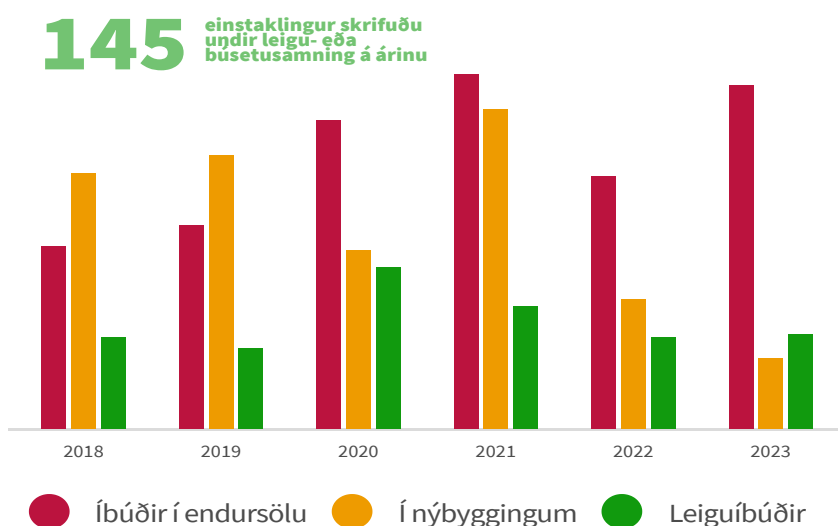
Loftmynd af fasteignum Búseta við Tangabryggju í Reykjavík

Enn bætast fasteignir í safnið

Félagið vinnur að hagsmunum núverandi og verðandi félagsmanna og tryggir umsjón, viðhald, endurnýjun og fjölgun fasteigna með hagkvæmum hætti. Með því að gerast félagsmaður í Búseta geta áhugasamir eignast búseturétt í fjölbreyttri flóru fasteigna sem er að finna í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.

Sala búseturéttta og útleiga leiguíbúða

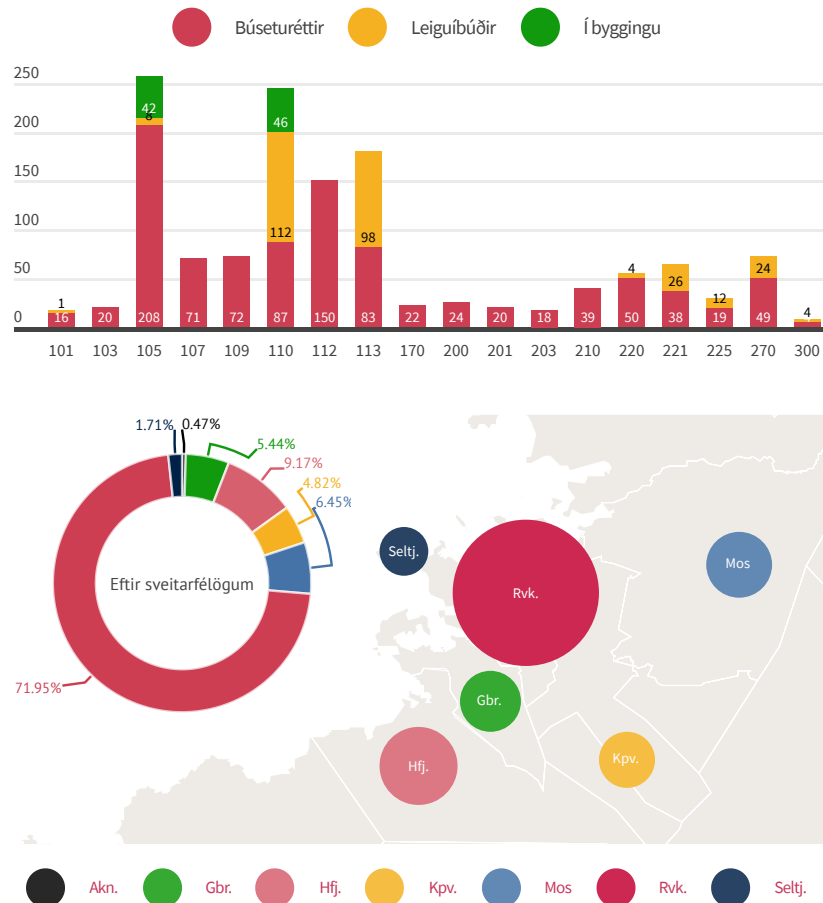
Á árinu 2023 gekk vel að fjölga í fasteignasafni Búseta. Við bættust 20 nýjar íbúðir við Maríugötu í Urriðarholti Garðarbæjar. Jafnframt tókust samningar við leigufélagið Heimstaden um kaup á 133 íbúðum í Bryggjuhverfi Reykjavíkur. Myndin hér að neðan sýnir aukin umsvif milli ára. Á árinu 2023 skrifuðu 145 einstaklingar undir samninga við Búseta og dótturfélagið, Leigufélag Búseta.



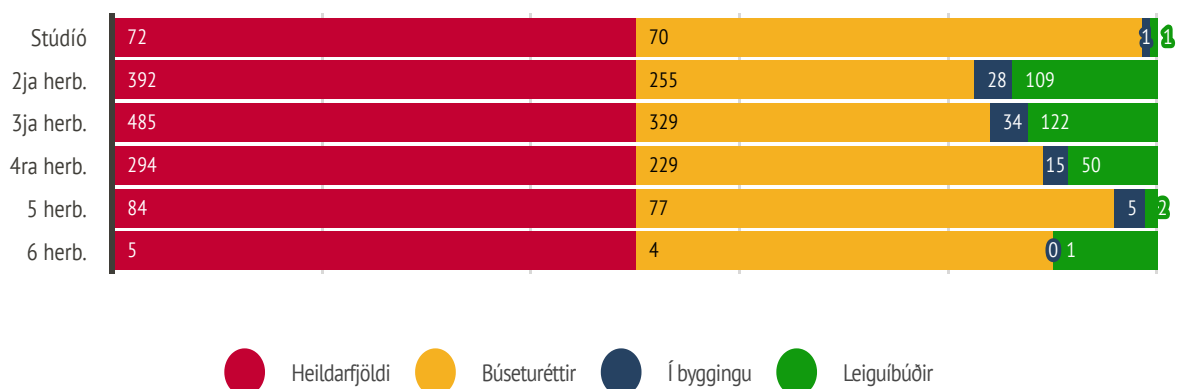
Staðsetning íbúða

Búseti á íbúðir í öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu sem endurspeglar fjölbreytileikann, ekki síður en íbúðagerðirnar. Með nýbyggingarframkvæmdum við Hallgerðargötu og Eirhöfða telur fasteignasafn Búseta vel yfir 1.400 íbúðir.

Póstnúmer og sveitarfélög



Íbúðagerðir





Byggingasvið Búseta við vettvangsskoðun að Hallgerðargötu 24 og 26

Byggingasvið

Viðhaldi og endurbótaverkefnum er sinnt af öflugu teymi eignaumsjónar ásamt fjölmörgum traustum verktökum sem Búseti á gott samstarf við. Starfsmenn eignaumsjónar eru sex talsins. Íbúaskiptum fylgja jafnan margvísleg viðhalds- verkefni og úttektir auk endurnýjana og verkstjórnar.

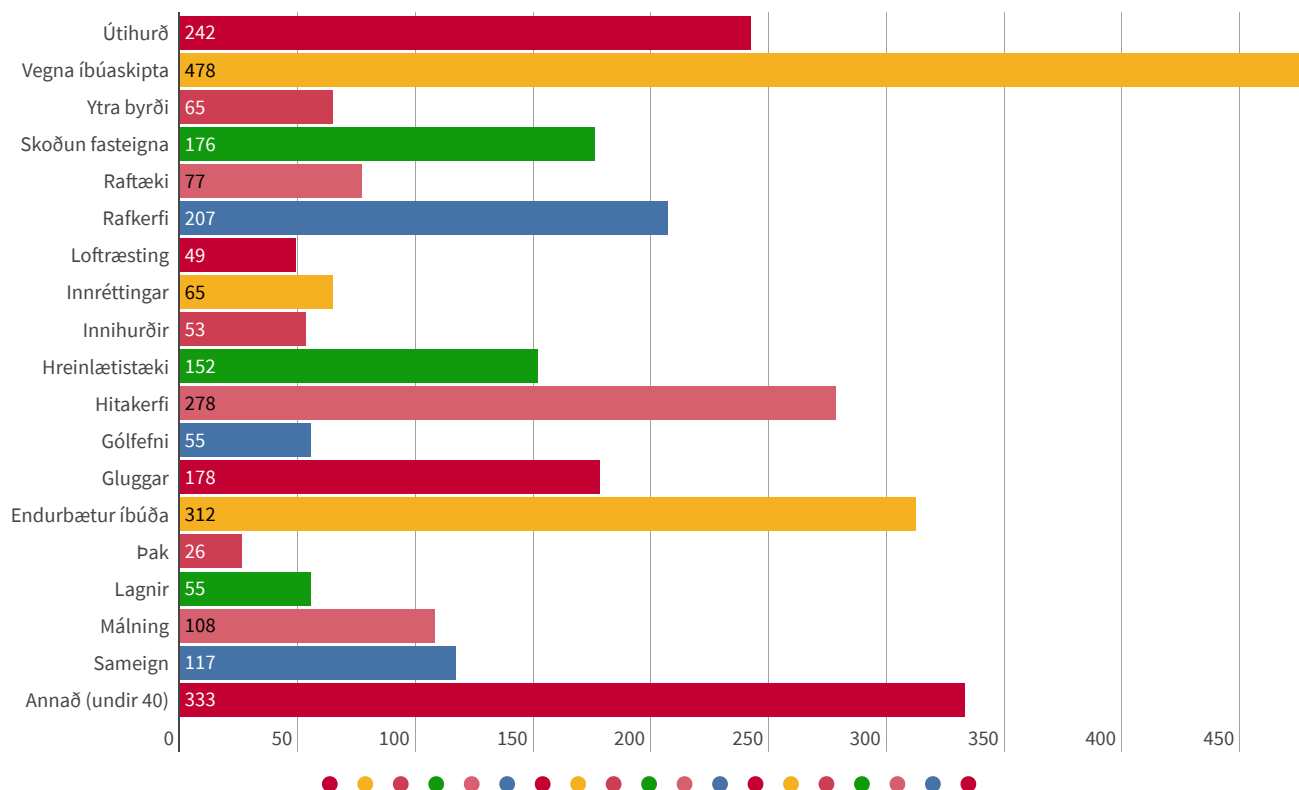
Eignaumsjón

Með stækkun fasteignasafns Búseta hafa umsvif aukist þegar kemur að umsjón fasteigna. Átak hefur verið gert í eftirfylgni og gagnavinnslu í gæðakerfi eignaumsjónar, sem tryggir rekjanleika upplýsinga og að eftirfylgd verkefna sé í föstum skorðum allt til verkloka. Verkbeiðnir sem berast eru af fjölbreyttum toga og kemur sér vel fyrir félagið að vera með fjölhæfa einstaklinga til að glíma við verkefnin. Verkbeiðnum fækkaði eilítið milli árána 2022 og 2023. Það er vísbending um að viðhaldi hafi verið vel sinnt síðustu misserin.

Nýbyggingar

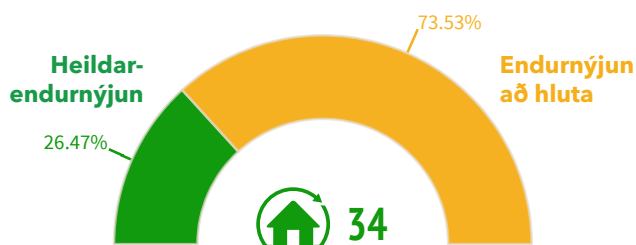
Nýbyggingum félagsins er sinnt sérstaklega af tveimur verkefnastjórum. Þeir tryggja að viðmiðum Búseta um gæði, frágang og efnisval sé fylgt. Áherslur félagsins, hvað varðar nýbyggingar, taka mið af því að félagið byggir til að eiga og reka fasteignirnar um ókomin ár.

Fjöldi og tegundir verkbeiðna



 6,6%

Verkbeiðnum fækkaði milli ára



Íbúðir sem voru endurnýjaðar árið 2023



Sigurður Guðmundsson,
viðhaldsfulltrúi á Byggingasviði



Græn búseta

sjálfbærni, samfélag og umhverfi

Búseti vill vera til fyrirmyndar í umhverfismálum. Við erum með vistvænar áherslur í rekstrinum undir kjörorðinu Græn búseta.

Heimsmarkmiðin sem við höfum valið að vinna eftir eru:



Markmið Búseta í umhverfismálum grundvallast á eftirfarandi þáttum:



Heimsmarkmiðin í starfsemi Búseta

Hér má sjá áherslur Búseta í starfseminni og hvernig þær tengjast þeim heimsmarkmiðum sem við höfum valið okkur.

-Stuðla að heilbrigðu líferni og vellíðan fyrir alla frá vöggu til grafar

Áherslur Búseta

- Samgöngustyrkur til þeirra starfsmanna sem velja annan samgöngumáta en einkabíl
- Styrkur til heilsubóta í formi búnaðar og/eða þjálfunar
- Árleg heilsuvika með heilsufarsmælingum og boði í bólusetningu við innflúensu
- Hvatning til þátttöku í Lífshlaupi og öðrum heilsueflandi landskeppnum
- Rafmagnshjól til notkunar fyrir starfsfólk á vinnutíma
- Áhersla á sjálfbærni
- Samstarf við Greenfit sem snýr að heilsuvernd starfsfólks
- Vellíðan á vinnustað með góðum aðbúnaði, loftræsingu, lýsingu og næringu á vinnutíma
- Góður aðbúnaður í íbúðum Búseta með loftræsingu, hljóðvist og gæðum í innviðum



-Tryggja öllum aðgang að öruggri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði

Áherslur Búseta

- Fjölgun rafmagnsbíla í bílafloata Búseta
- Skipt yfir í LED lýsingu í starfsstöð
- Rafhleðslustöðvar settar upp við starfsstöð
- Rafhleðslustöðvum komið upp við nýbyggingar Búseta, allar leiguíbúðir og aðstoð veitt búsetufélögum við undirbúning og uppsetningu rafhleðslustöðva við eldri hús félagsins
- Vottað rafmagn frá endurnýjanlegum orkulindum notað í starfsstöð



-Draga úr ójöfnuði innan og á milli landa

Áherslur Búseta

- Kynjajafnrétti á vinnustað
- Starfsfólki er veitt jöfn tækifæri í starfi, óháð búsetu og aðstæðum
- Félagsmenn Búseta fá jöfn tækifæri þegar kemur að umsóknum í búseturétti og úthlutun íbúða



-Gera borgir og íbúðahúsnæði öllum auðnotuð, örugg, viðnámsþolin og sjálfbær

Áherslur Búseta

- Leitast er við að kaupa umhverfisvænar byggingavörur í nýbyggingar, við endurbætur og viðhald fasteigna
- Heilnæmi efniviðar og líftímanálgun er leiðarljós við hönnun og efnisval
- Lögð er áhersla á umhverfisvænan ferðamáta í formi samgöngustyrkja til starfsmanna
- Þátttaka í samkeppi um Grænt húsnæði framtíðar á vegum Reykjavíkurborgar
- Birting árs- og sjálfbærnisráðs á vefformi
- Samstarf við Reitun og Klappir við mat á skráningu umhverfis- félags- og starfshátta
- Starfsemin er kolefnisjöfnuð í samstarfi við Klappir og Kolvið



-Sjálfbær neyslu- og framleiðslumynstur verði tryggð

Áherslur Búseta

- Mælum og fylgjumst með losunarkræfni starfseminnar og kolefnisjöfnum
- Vistvænar áherslur í innkaupum, s.s. í hreinlætisvörum
- Úrgangur er lágmarkaður
- Úrgangur frá starfseminni er flokkaður og enduruninn
- Sónun er lágmarkuð, matarafgangar nýttir og engin óþarfa útprentun gerð
- Pappír sem til fellur er notaður í rissblöð
- Rekin er umhverfisstefna sem er leiðarljós í umhverfisvænleika og sjálfbærni starfseminnar
- Endurhlaðanlegar rafhlöður teknar í notkun í höfuðstöðvum félagsins





Fjölgun rafhleðslustöðva við eignir

Í nýbyggingum Búseta er gert ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla á bílastæðum eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð en við gerum betur með því að huga að eldri byggingum félagsins.

Leigufélag Búseta hefur unnið öttulega að uppsetningu hleðslustöðva. Nú hefur rafhleðslustöðvum verið komið upp við öll fjölbýlishús leigufélagsins. Búseti hefur liðsinnt allnokkrum búsetufélögum síðustu misserin við uppsetningu hleðslustöðva, þ.á.m. við Austurkór og Kristnibraut. Þessi samfélög hafa nýtt sér fyrirkomulag sem Búseti býður upp á sem gerir ráð fyrir 50% eignaraukningu byggt á reglum félagsins. Nánari upplýsingar um þetta fyrirkomulag má nálgast á skrifstofu Búseta.

Við höfum lagt okkar af mörkum og komið ýmsu til leiðar í umhverfis- félags- og samfélagsmálum á undanförunum árum.

Með því að skanna QR kóðann er hægt að kynna sér það nánar og sjá tímalínu um það sem við höfum komið til leiðar á árs- og sjálfbærnivef félagsins.



Fjölgun í eignasafni

Á árunum 2018-2023 bættust í fasteignasafn Búseta samtals 599 íbúðir. Auk þess eru nú í byggingu 88 íbúðir á vegum félagsins, við Hallgerðargötu og Eirhöfða í Reykjavík.

Póstnr.	Byggingarverkefni	Staða verkefna	Fjöldi íbúða
113	Ísleifsgata	Verklok 2018	18
105	Smiðjuholt	Verklok 2018	204
103	Skógarvegur	Verklok 2019	20
107	Keilugrandi	Verklok 2020	78
109	Árskógar	Verklok 2021	72
110	Beimabryggja	Verklok 2021	26
110	Naustabryggja	Verklok 2022	28
210	Mariúgata	Verklok 2023	20
110	Tangabryggja	Verklok 2023	133
105	Hallgerðargata	Verklok 2024	42
110	Eirhöfði	Verklok 2025	46
			Samtals 687 íbúðir

Hvað skiptir máli þegar Búseti byggir?

Lykilatriði í uppbyggingarverkefnum Búseta er að velja aðferðir og byggingarefni sem standast tímans tönn. Hérlandis er það tiltölulega óvanalegt að byggingaraðili fylgi byggingum eftir sem rekstraraðili en slík er raunin hjá Búseta. Einnig er unnið markvisst að deililausnum og hönnunarútfærslur eru samnýttar og betrumbættar jafnt og þétt milli byggingarverkefna. Því er til staðar sterkur hvati hjá félaginu að byggja hagkvæmt til langs tíma en félagið býr vel að áratugalangri reynslu í rekstri bygginga.

„Markvisst er unnið að deililausnum og hönnunarútfærslur eru samnýttar og betrumbættar jafnt og þétt milli byggingarverkefna.”

Eitt það mikilvægasta í rekstri bygginga er að tryggja góða einangrun, loftgæði og heilnæma innivist en öll þessi atriði fylgjast að. Búseti notar sérstakan öndunardúk milli útveggjaeinangrunar og klæðningar í nýbyggingarverkefnum sínum. Dúkurinn varnar því að raki komist að steypunni sjálfri og dregur úr líkum á myndun kuldabréa. Það skiptir máli að vanda valið þegar kemur að innviðum fasteigna. Búseti leitast við að kaupa til nýbyggingarverkefna umhverfisvottaðar og endingargóðar vörur með líftímanálgun að leiðarljósi.



Tölvuteiknuð mynd af Maríugötu 7

Flutt var inn í 20 glæsilegar íbúðir við Maríugötu 7 í Garðabæ á árinu 2023

Mikil eftirspurn skapaðist eftir 20 íbúðum sem Búseti auglýsti til sölu við Maríugötu 7 í Urriðaholti í Garðabæ, en vel yfir 200 umsóknir bárust. Afhending íbúðanna fór fram á fallegum sumardeg í miðjan júní 2023. Urriðaholtið í Garðabæ er fyrsta hverfið á Íslandi sem fær vistvottun skipulags og hefur mikil uppbygging átt sér stað á svæðinu með fjölbreyttum húsagerðum. Hugmyndafræði hverfisins snýst um að íbúabyggðin bjóði íbúum upp á mikil lífsgæði um leið og náttúrunni og umhverfinu er gert hátt undir höfði. Maríugata 7 stendur í útjaðri hverfisins með fallega náttúru allt um kring auk útivistarsvæða og náttúruperla.



Einar Þór tekur við lyklum hjá Rafni Hermannssyni, forstöðumanni fasteignaumsjónar Búseta

Öll grunnþjónusta er til staðar í hverfinu og stutt í verslunar- og þjónustukjarna. Fjórar tveggja herbergja íbúðir eru í húsinu, sjö þriggja herbergja, sjö fjögurra herbergja og tvær fimm herbergja, sem báðar eru á efstu hæð hússins. Bílskúrar fylgja átta stærstu íbúðunum og geymslur á jarðhæð með hinum tólf.

Húsið er klætt loftuðum ál-klæðningum og eru gluggar og svala-hurðir úr áli og timbri. Gólfefni, inn-réttingar og eldhústæki eru af miklum gæðum. Búseti óskar nýjum íbúum til hamingju með íbúðirnar.



Tölvuteiknuð mynd af framhlið hússins við Hallgerðargötu 24 og 26 í Reykjavík

Allar íbúðir seldar við Hallgerðargötu

Mikil eftirspurn skapaðist eftir íbúðum við Hallgerðargötu sem Búseti setti í sölu í apríl 2024. Alls bárust 768 umsóknir.

Vel hefur gengið að byggja húsinn við Hallgerðargötu 24 og 26 í samstarfi við GG verk. Um er að ræða tvö glæsileg þriggja hæða lyftuhús með 42 íbúðum og sameiginlega bílageymslu. Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð og gerð, tveggja til fimm herbergja, allt frá 60 m² til rúmlega 140 m² að stærð, búnar öllum helstu nútímaþægindum. Byggingarverkefnið felur í sér alls 37 íbúðir fyrir félagsmenn Búseta, fjórtán 2ja herbergja, tíu 3ja herbergja, tíu 4ra herbergja og þrjár 5 herbergja. Fimm íbúðir eru fyrir Brynju leigufélag ÖBÍ.

Við hönnun íbúðanna var kappkostað að nýta hvern fermetra vel og íbúðirnar því sérstaklega vel skipulagðar. Byggingarnar eru í samræmi við stefnu Búseta um vönduð og endingargóð húsakynni þar sem fólki líður vel. Lögð er áhersla á gott og stílhreint efnisval með tilliti til umhverfis- og hagkvæmnisjónarmiða er varðar rekstur og viðhald. Húsin eru staðsteypt og klædd að utan, gluggar og svalahurðir íbúða eru úr áli og timbri. Gólfefni, innréttingar, eldhústæki og innviðir í íbúðunum er af miklum gæðum.



Tölvuteiknuð mynd af fjögurra herbergja íbúð

Allar íbúðir í húsunum tveimur eru með svalalokunum. Hönnunin gerir ráð fyrir hindranalausum aðgengi að svölum. Í sameiginlegri bílageymslu er gert ráð fyrir rafhleðslu bifreiða. Eins og áður segir er mikið lagt upp góðri nýtingu á rými innan íbúða sem og annarri hönnun t.d. hvað varðar birtuflæði, loftgæði og heilbrigða innivist. Húsin samrýmast viðmiðum um algilda hönnun þar sem áhersla er á gott aðgengi fyrir alla. Búseti óskar nýjum íbúum til hamingju með íbúðirnar.



Tölvuteiknuð mynd af byggingarreit Búseta við Eirhöfða, hús félagsins er efst til vinstri

Búseti byggir við Eirhöfða

Skóflustunga að 46 nýjum íbúðum sem Búseti byggir við Eirhöfða 1 á Ártúnshöfða Reykjavíkur var tekin í nóvember 2023. Sérverk sér um byggingu íbúðanna. Það eru ASK arkitektar sem eiga heiðurinn af hönnun húsanna.

Fyrirhugaðar framkvæmdir á Ártúnshöfðanum munu gjörbreyta ásýnd þessa rótgróna atvinnu- og iðnaðarhverfis. Fjölmenn íbúðabyggð mun rísa á höfðanum þar sem áður hafa verið bílasölur og iðnfyrirtæki. Á byggingarreitnum sem um ræðir verða samtals byggðar 148 íbúðir í fjórum húsum af fyrirtækinu Sérverki. Í þessu nýbyggingarverkefni Búseta byggir félagið fimm íbúðir fyrir Brynju, leigufélag Öryrkjabandalagsins. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð og gerð. Um er að ræða sex hæða hús með tveimur stigagöngum sem áætlað er að verði tilbúið til afhendingar um mitt ár 2025. Gert er ráð fyrir að íbúar húss Búseta geti nýtt bílastæði við húsið ásamt bílastæðum í nærliggjandi bílastæðahúsi. Hús Búseta verður klætt að utan með ýmist sléttri áklæðningu eða báraðri. Útihurðar verða úr áli og gluggar úr áli og timbri. Gólfefni, innréttingar og eldhústæki verða af miklum gæðum.

Ártúnshöfði ásamt Elliðaárvogi mynda stærsta uppbyggingarsvæði Reykjavíkur. Í þessum borgarhluta er áætlað að rísi allt að 8.000 íbúðir og að þar muni búa allt að 20.000 íbúar.

Á fyrstu uppbyggingarsvæðunum er gert ráð fyrir 3.500 íbúðum, tveimur grunnskólum og einum safnskóla í bland við blómlega þjónustu- og atvinnustarfsemi við Krossamýrartorg. Hryggjarstykki uppbyggingarinnar er meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu sem liggur í gegnum mitt skipulagssvæðið. Krossmýrartorg stendur við Borgarlínuásinn sem liggur í gegnum miðju svæðisins. Við torgið verður menningarhús og fjölbreytt verslun og þjónusta.



Fyrsta skóflustunga við Eirhöfða 1



F.v. Páll Gunnlaugsson ásamt Hörpu Njáls, Jóni Rúnari Sveinssyni, Reyni Ingibjartssyni og Ásdísi Ingólfsdóttur sem voru heiðruð fyrir þeirra framlag í þágu félagsins.

Búseti hélt upp á 40 farsæl ár

Fullt út úr dyrum í afmælis- og útgáfuhófi á Grand Hótel

Á árinu 2023 fagnaði Búseti stórafmæli, en húsnæðissamvinnufélagið var stofnað árið 1983 með norrænar fyrirmyndir að leiðarljósi. Saga félagsins er farsæl og komin góð reynsla á rekstrarformið. Tímamótunum var fagnað með glæsilegu afmælishófi á Grand Hótel og með útgáfu innihaldsríkrar bókar um sögu Búseta. Fullt var út úr dyrum í hófinu sem var haldið í nóvember. Vel á annað hundrað manns mættu til að gleðjast, hlýða á erindi og njóta góðra veitinga.

Ræðumenn í hófinu voru Jón Ögmundsson stjórnarformaður Búseta, Bjarni Þór Þórólfsson framkvæmdastjóri félagsins og Páll Gunnlaugsson arkitekt. Jón Ögmundsson setti viðburðinn og bauð gesti velkomna. Að því búnu tók Bjarni Þór Þórólfsson framkvæmdastjóri Búseta við og kynnti dagskrána um leið og hann varpaði ljósi á Búseta í nútíð m.a. með myndskreiði sem er upplýsandi um starfsemi Búseta í dag og sýnir nútímalegar áherslur í rekstri félagsins. Þá kynnti hann aðalræðumann dagsins, Pál Gunnlaugsson arkitekt, sem fylgdi úr hlaði nýútkominni bók um Búseta.

Páll Gunnlaugsson skráði sögu félagsins í myndarlegt rit sem rammar inn helstu vörður í áhugaverðri sögu félagsins. Páll Gunnlaugsson, er mörgum að góðu kunnur, en hann stundaði nám í arkitektúr í Lundu í Svíþjóð á áttunda áratugnum og hefur síðustu áratugina rekið ASK arkitekta ásamt öðrum. Hann gekk til liðs við Búseta á upphafsdögunum, átti sæti í fyrstu stjórn félagsins og var formaður stjórnar 1988 til 1994. Síðar kom hann að nýju í stjórn félagsins og var formaður aftur 2002 til 2005. Við gerð bókarinnar og skrásetningu sögunnar spiluðu einnig stórt hlutverk, rétt eins og við stofnun Búseta, þau Reynir Ingibjartsson og Ásdís Ingólfsdóttir. Sögunni hefur verið haldið vel til haga hjá Búseta m.a. með varðveislu ljósmynda og skjala af ýmsu tagi. Það er fróðlegt og skemmtilegt að skoða hvernig þetta byrjaði allt saman með lestri bókarinnar. Auk útgáfu bókarinnar var settur upp sérstakur vefur með umfjöllun um helstu vörður í sögu félagsins, 40ara.buseti.is.



Björn Thoroddsen lék á gítar veislugestum til ánægju og myndaðist mjög góð stemning í hófinu, sem eins og áður segir, var afar vel sótt.

Myndir frá afmælis- og útgáfuhófi

sem var haldið á Grand Hótel þann 23. nóvember 2023.







Myndin sýnir hús Búseta við Tangabryggju 6, 8, 10 og 12

Búseti festi kaup á 133 íbúðum af Heimstaden á árinu 2023

Á árinu 2023 tókust samningar milli Búseta og leigufélagsins Heimstaden um kaup á 133 íbúðum við Tangabryggju í Reykjavík. En stjórnendur Heimstaden, sem er norrænt leigufélag, tóku þá ákvörðun að draga saman seglin og selja eignasafn sitt á Íslandi. Íbúðirnar sem Búseti keypti af Heimstaden eru í vönduðum húsum sem voru byggð af ÞG-verki 2016 og 2017. Þær eru fjölbreyttar að stærð og gerð og allar með stæði í lokaðri bílageymslu. Búseti tók við íbúðunum í þremur áföngum, í september 2023, nóvember 2023 og febrúar 2024. Við kaupin tók Búseti við gildandi leigusamningum og þegar íbúðir losna úr leigu breytir Búseti um fyrirkomulag og selur búseturétti. Þannig svarar félagið sívaxandi eftirspurn félagsmanna eftir húsnæði. Eitt húsanna, Tangabryggja 10 með 24 íbúðum, verður þó áfram í hefðbundinni leigu. Þegar hafa verið seldir allnokkrir búseturéttir

í íbúðum við Tangabryggju og borist í þá fjöldi umsókna þegar þeir hafa verið auglýstir enda um vel hannaðar og skemmtilegar íbúðir að ræða í fallegu og vaxandi hverfi á góðum stað í borginni. Eftir kaupin á íbúðunum af Heimstaden á Búseti samtals 187 íbúðir í Bryggjuhverfinu. Auk íbúðanna 133 sem voru keyptar af Heimstaden á félagið 28 íbúðir í húsunum við Naustabryggju 9 og 11 og 26 íbúðir í húsinu við Beimabryggju 42. Þar sem áður var athafnasvæði fyrirtækisins Björgunar rís nú íbúðabyggð og mannvænt borgarhverfi í góðum tengslum við aðra borgarluta. Í hverfinu er einstök nálægð við hafið og fjöruna þar sem strandir, votlendi og bryggjur spila stórt hlutverk.





Höfuðstöðvar félagsins stækka og breytast

Fyrir skömmu hófust framkvæmdir á vegum Búseta sem hafa það að markmiði að þjóna enn betur hagsmunum félagsmanna og búseturéttarhafa. Framkvæmdirnar fela í sér að byggð verður þriðja hæðin ofan á höfuðstöðvar félagsins að Síðumúla 10. Þannig verður húsið stækkað um u.þ.b. 300 m² um leið og önnur hæð hússins verður endurgerð.

Markmiðið með þessum breytingum er að mynda betri umgjörð og aðstæður fyrir starfsemi félagsins með það að augnamiði að skapa enn betra starfsumhverfi fyrir starfsfólk um leið og höfuðstöðvarnar verða einskonar miðstöð fyrir félagsmenn og búseturéttarhafa. Við framkvæmdina verður til aðstaða á þriðju hæðinni sem nýtist félagsmönnum og búseturéttarhöfum í margvíslegu samhengi, m.a. til funda, fræðslu og annarra viðburða.

Félagið mun þannig geta staðið fyrir viðburðum, kynningarfundum og aðalfundum í sal sem verður að finna á efstu hæð hússins. Önnur hæðin, sem nú hýsir vinnustöðvar og fundarsal, hefur verið endurskipulögð þannig að hún þjóni starfseminni betur. En of þröngt var um starfsfólk í fyrra skipulagi og felur framkvæmdin í sér miklar framfarir hvað varðar vinnu- aðstöðu.

Hér má sjá teikningar sem endurspeglar í megindráttum hvernig höfuðstöðvar Búseta munu líta út eftir framkvæmdina.





Vaxandi félag

uppgjör og lykiltölur

Rekstrarniðurstaða ársins endurspeglar styrk Búseta. Byggingarverkefni og kaup félagsins á nýjum fasteignum hefur fært félaginu margvísleg verðmæti, ekki síst með aukinni flóru fasteigna sem félagsmönnum standa til boða á áhugaverðum stöðum á höfuðborgarsvæðinu. Nýbyggingarverkefni Búseta hafa staðist áætlanir hvað varðar tíma og fjárhag og standast tímans tönn þegar kemur að hönnun og útfærslu.

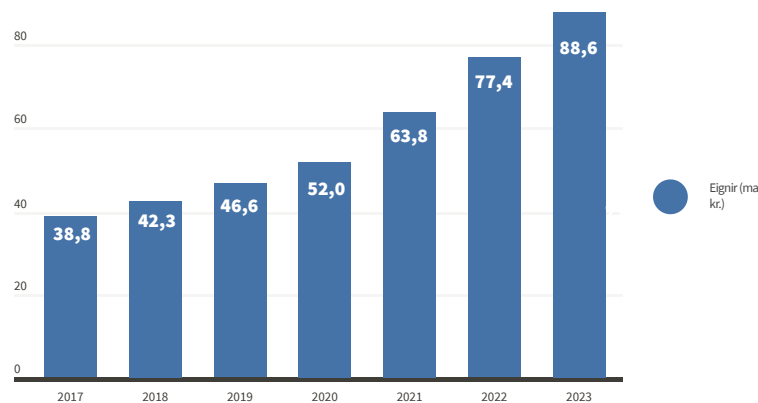
Tekjur félagsins hækkuðu frá árinu 2022, en hækkun verðlags hefur bein áhrif á tekjur og gjöld félagsins til hækkunar. Tekjur vegna seldra búseturéttta hækkuðu einnig sem er einna helst vegna þess að fleiri nýir búseturéttir voru seldir á árinu 2023 samanborið við árið 2022.

Á árinu 2023 var tekin ákvörðun um að nýta slagkraft og styrk félagsins til að fjárfesta í 133 fasteignum að Tangabryggju í Reykjavík af leigufélaginu Heimstaden. Slík aðgerð hefur tímabundið áhrif á eiginfjárlutfallið til lækkunar en fjárfestingin verður að teljast skynsamleg til framtíðar enda finnur félagið fyrir mikilli eftirspurn. Vegna þessarar fjárfestingar lækkaði eiginfjárlutfallið úr 46,1% í 42,1%, en það telst samt sem áður afar sterkt.

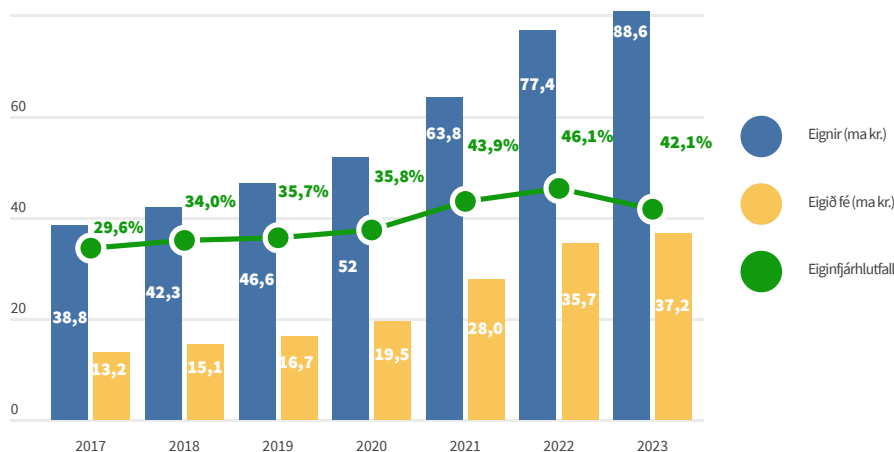
Árið 2023 litaðist af háu vaxtastigi í samfélaginu og háu verðlagi sem hefur áhrif á þau vaxtakjör sem félaginu bjóðast á markaði. Félagið gaf út skuldabréf tvisvar á árinu fyrir samtals 5.188 milljónir króna. Þessir fjármunir voru nýttir að hluta til að endurfjármagna lánalínur vegna nýbygginga auk þess að fjármagna hluta kaupanna á íbúðum við Tangabryggju 2-12 sem keyptar voru af leigufélaginu Heimstaden.

Lykiltölur úr rekstri

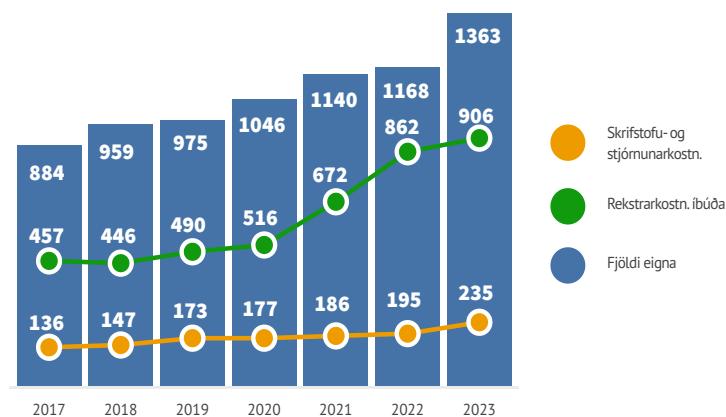
Heildareignir samstæðu Búseta aukast um 11,2 milljarða milli ára 2022 og 2023. Neðangreind mynd sýnir vöxtinn á árabílinu 2017 til 2023.



Eiginfjárlutfall félagsins var í árslok 2023 42,1%. Á árinu nýttist styrkur félagsins til að fjárfesta í 133 fasteignum í Reykjavík af leigufélaginu Heimstaden. Vegna þessarar fjárfestingar lækkaði eiginfjárlutfallið úr 46,1% í 42,1%, en telst samt sem áður afar sterkt.



Eftirfarandi súlurit sýnir þróun rekstrarkostnaðar samstæðu í samhengi við fjölgun eigna.



Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu 2023

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	25
Skýrsla stjórnar	27
Rekstrarreikningur ársins 2023	29
Efnahagsreikningur 31. desember 2023	30
Yfirlit yfir sjóðstreymi ársins 2023	31
Skýringar	32
Sundurliðanir	39

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 regna. 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, 16. apríl 2024

Deloitte ehf.


Hólmgrímur 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
Eiginfjárhlutfall 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 vanskilaáhættu 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 búseturéttarfyrirkomulag. 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 óvissuþátta sem félagið býr við er markaðsáætlaða, 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 álit 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, 16. apríl 2024

Í stjórn


Hlga Egl Björnsdóttir
Vak. Borcen


Jónkur Mæsdóttir
Tinn Sigurðsson
Einn P. Einarsson
Gunnar. Moguinn

Framkvæmdastjóri


Bjarni Póli Póli

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		<u>2.313.772.503</u>	<u>1.774.242.264</u>
Fjármunatekjur		52.407.407	11.849.341
Fjármagnsgjöld		(3.612.793.470)	(3.429.195.685)
	7	<u>(3.560.386.063)</u>	<u>(3.417.346.344)</u>
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	10	<u>3.293.497.438</u>	<u>11.304.564.272</u>
Afkoma fyrir skatta		<u>2.046.883.878</u>	<u>9.661.460.192</u>
Tekjuskattur	8	<u>(475.056.070)</u>	<u>(2.004.489.655)</u>
Afkoma ársins		<u><u>1.571.827.808</u></u>	<u><u>7.656.970.537</u></u>

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	1.299.406.172	930.252.279
Rekstrartengdar eignir, (hækkun)	(31.653)	(4.858.362)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun	7.150.911	136.907.761
Handbært fé frá rekstri	1.306.525.430	1.062.301.678
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
	(7.670.332.365)	(2.491.701.479)
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
	6.552.652.639	1.347.400.055
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	481.427.742	292.582.038
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(1.085.872.724)	(878.361.023)

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

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 tekjuskattstofn 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 vátryggingamat eigna samstæðunnar greinist þannig í árslok:

	Fasteigna- mat	Vátrygginga- 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 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.

16. Tekjuskattsinneign/(-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)
Tekjuskattsinneign/(-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 nýttist 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
	<u>3.695.064.042</u>

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, þ.e. 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 reikningsskila.

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 tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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

Varanlegir rekstrarfjármunir

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

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

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

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 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 nýfast 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 mótveikningur 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



Síðumúli 10
108 Reykjavík
Sími: 556 1000
buseti@buseti.is

Hallgerðargata 24 og 26 · Tölvuteiknuð þrívíddarmynd
Birt með fyrirvara um villur og breytingar