

# 2017

## ÁRSSKÝRSLA



**B** BÚSETI









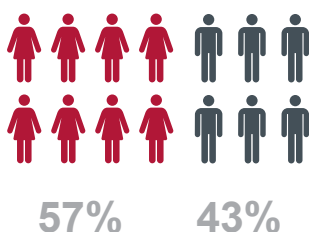
# Efnisyfirlit

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Búseti í hnotskurn .....       | 4  |
| Ávarp framkvæmdastjóra .....   | 5  |
| Stjórn og stjórnskipulag ..... | 8  |
| Átak í viðhaldi .....          | 10 |
| Uppbygging og þróun .....      | 11 |
| Ársreikningur .....            | 14 |

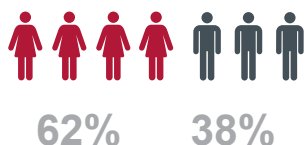
# Búseti í hnotskurn

## KYNJAHLUTFÖLL

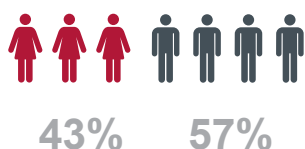
### Félagsmenn



### Búseturéttihafar



### Stjórn og varamenn

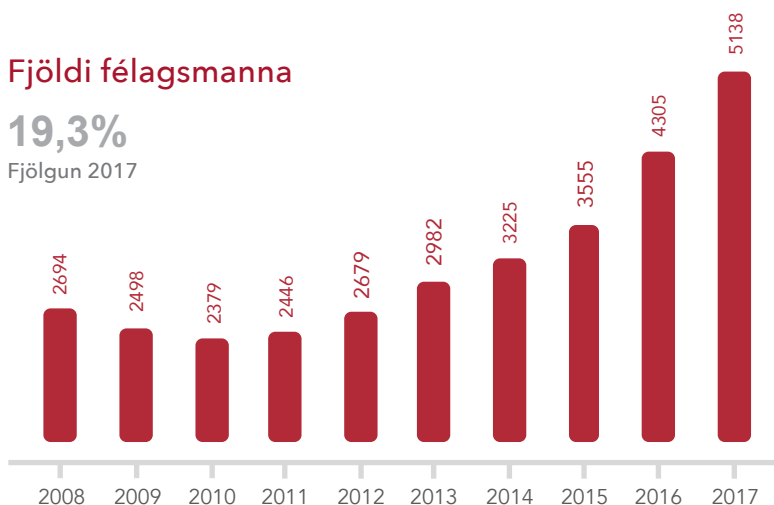


### Starfsfólk

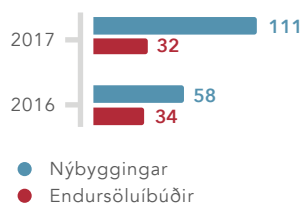


### Fjöldi félagsmanna

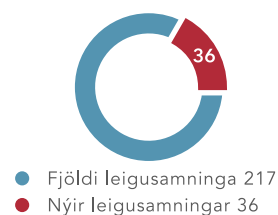
19,3%  
Fjölgun 2017



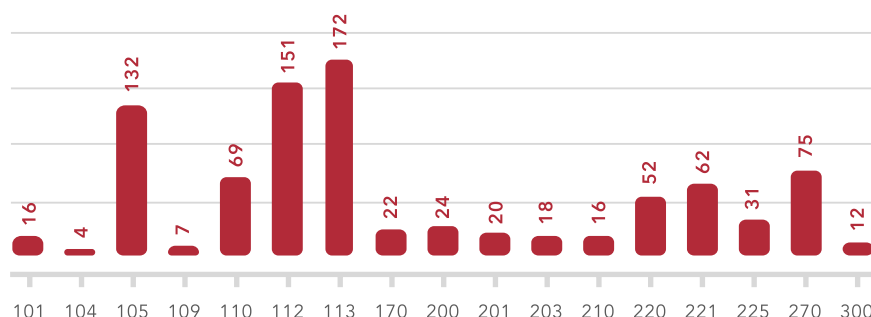
### Seldir búseturéttir



### Leigusamningar



### Fjöldi íbúða eftir póstnúmerum





Bjarni Þór Þórólfsson tók við starfi framkvæmdastjóra Búseta síðasta sumar. Hann er fæddur og uppalinn í Reykjavík. Að loknu stúdentsprófi fluttist Bjarni til Bandaríkjanna og lauk B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Ríkisháskólanum í Kaliforníu og síðar M.Sc. gráðu í rekstrarhagfræði frá Viðskiptaháskólanum í Kaupmannahöfn. Hann hefur starfað sem stjórnandi á sviði fjármáلامarkaða, í hugbúnaðargeira, fasteignageira og stundað kennslu á háskólastigi. Áður en Bjarni hóf störf hjá Búseta var hann framkvæmdastjóri Leigufélagsins Kletts sem þá var í eigu Íbúðalánasjóðs.

# Framtíðin er björt

## Ávarp framkvæmdastjóra

Árið 2017 var með sannri umsvifa hjá Búseta. Aldrei í sögu félagsins hafa jafn margar íbúðir verið afhentar nýjum íbúum og á síðasta ári. Félagsmönnum fjölgaði um nærri 20% á árinu sem endurspeglar stöðuga og vaxandi eftirspurn eftir íbúðum Búseta.

Á árinu 2017 voru seldir 143 búseturéttir, 111 í nýjum íbúðum og 32 í eldri. Framkvæmdir í Smiðjuholti og Ísleifsgötu gengu vel og er staðan þannig þegar þetta er ritað að einungis 17 búseturéttir eru óseldir í Smiðjuholti, sem hefur að geyma alls 204 íbúðir. Allir búseturéttir á Ísleifsgötu seldust upp á síðasta ári þrátt fyrir að síðustu raðhús þess verkefnis verði ekki afhent fyrr en í nóvember 2018.

Í ár fagnar Búseti 35 ára afmæli sínu og er því áhugavert að horfa til ársins 2013 og rifja upp þegar

félagið fagnaði 30 ára afmælinu. Þá var blásið til sóknar og má segja að félagið hafi breyst talsvert á sl. 5 árum frá 2013. Heildartekjur Búseta hafa aukist

skoðuðum efnahagsreikningi í ríflega 34 milljörðum. Sem er aukning um u.þ.b. 97%. Eigið fé Búseta hefur einnig aukist mikið. Í efnahagsreikningi ársins 2017

**„Í ár fagnar Búseti 35 ára afmæli sínu.**

**Aldrei í sögu félagsins hafa jafn margar**

**íbúðir verið afhentar nýjum íbúum“**

um tæpar 500 milljónir eða um 54%. Ef fastafjármunir Búseta eru skoðaðir sést að íbúðarhúsnæði og lóðir í efnahagsreikningi félagsins stóðu í ríflega 17 milljörðum árið 2013 en í nýndur-

stendur það í um 13,2 milljörðum en var um 3,4 milljarðar árið 2013. Eiginfjárlutfallið hefur líka breyst, það var 18,6% árið 2013 en er nú um 34%.

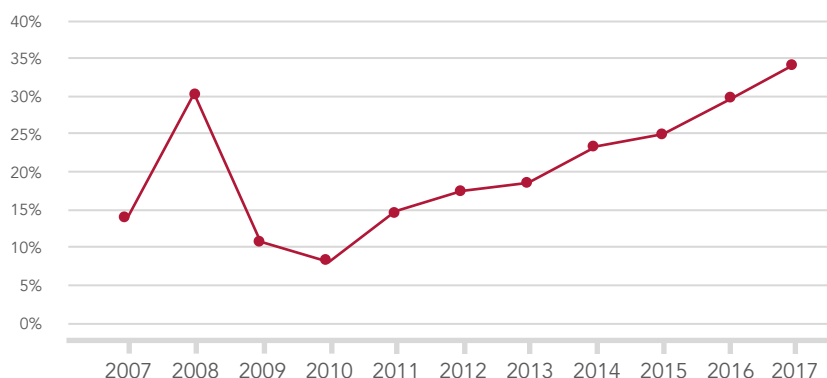


Keilugrandi 1-3.

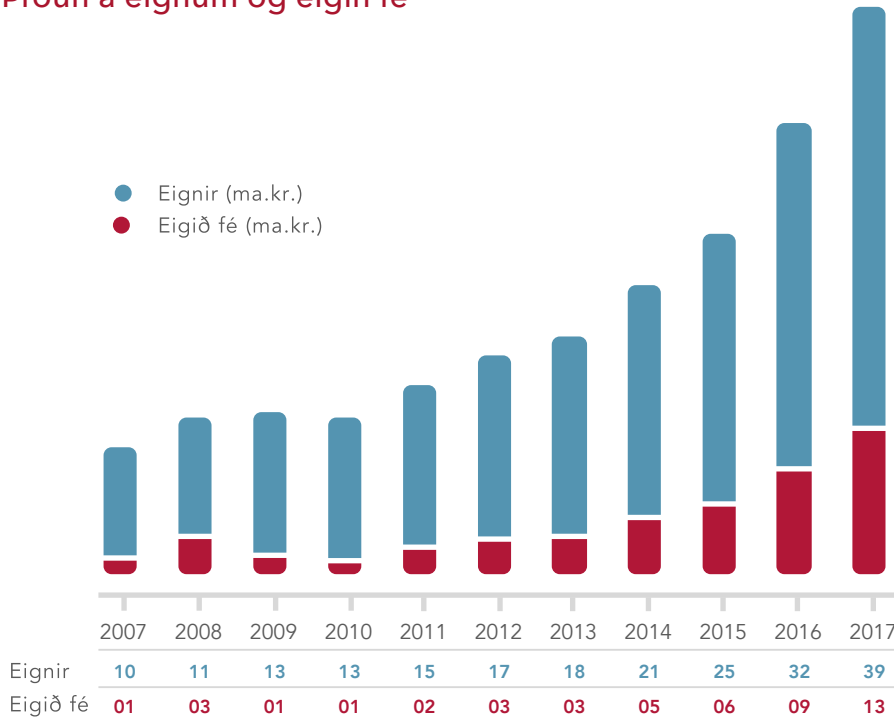
Vegna mikilla hækkana á íbúðarhúsnæði á síðustu árum hefur fasteignamat íbúða hækkað umtalsvert. Það þýðir að hið bókfærða virði fasteignasafns Búseta hefur jafnframt aukist. Þetta leiðir til þess að aukinn hagnaður birtist í bókum félagsins. En mikilvægt er að hafa í huga að þessi bókfærði hagnaður er aðeins tölur á blaði (skjá). Raunar er það svo að Búseti þarf að standa straum af fasteignagjöldum og öðrum opinberum gjöldum sem hafa hækkað mjög undanfarin ár með hækkandi fasteignamati. Vegna hinna miklu umsvifa sem nú eru á fasteignamarkaði eru endurbætur á húsnæði mun kostnaðarsamari. En eins og allir vita er viðhald fasteigna stór hluti af kostnaði í rekstri félags eins og Búseta. Með öðrum orðum þá nýtist hinn bókfærði hagnaður félaginu skammt til að viðhalda eignum þess en á sama tíma hefur þessi kostnaðarliður hækkað mikið. Búseti er félag sem leggur ríka áherslu á að standa undir þeim væntingum sem til félagsins eru gerðar með tilliti til ástands eignasafnsins og húsnæðisöryggis. Byggt á þeirri staðreynd að brunabótamat fasteigna hefur hækkað á síðustu misserum hækkaði framlag búseturéttshafa í viðhaldssjóð. Enda um hlutfall af brunabótamati að ræða. Þessi uppfærsla kemur því að einhverju leyti til móts við hinn aukna viðhaldskostnað. Annar stór liður í rekstri félagsins er fjármagnskostnaður, ekki síst vegna þess vaxtastigs sem ríkir á Íslandi. Það er ánægjulegt fyrir Búseta að í lok síðasta mánaðar varð lagafrumvarp að lögum sem gerir Búseta kleift að endurfjármagna eldri lán með hagkvæmari hætti á markaði.

Sterk staða Búseta er staðreynd og eiginfjárstaða góð eða um 34%. Þetta er mikilvægt fyrir félag sem leggur ríka áherslu á langtímasjónarmið, öryggi sinna félagsmanna og er rekið án hagnaðarsjónarmiða. Mikilvægt er að hafa í huga að fasteignamarkaðir hækka og lækka einnig í takti við hagsveiflur og sterk staða félagsins því forsenda langtímahúsnæðisöryggis. Vöxtur Búseta og eðlisbreyting kallar á uppfærslu skipulagsheildarinnar. Því er nú unnið að því hjá Búseta að uppfæra verkferla og laga félagið að nútímalegri starfsháttum þar sem

### Þróun eiginfjárlutfalls



## Þróun á eignum og eigin fé



**„Eiginfjárhluftfall  
Búseta hefur  
aukist. Árið 2013  
var það 18,6% en  
í lok árs 2017 var  
það komið í 34%“**

upplýsingatækni er betur nýtt til að straumlínulaga starfsemina. Í þessu skyni er unnið með hugtakið „Betri Búseti“. Einnig er unnið að því að ramma enn betur inn þær góðu áherslur sem myndaðar hafa verið að undanfögnu við þróun

verkefnið nú fullhannað. Verktakar á vegum Búseta eru þessa dagana að hefja byggingu húsanna við Keilugranda og er gert ráð fyrir afhendingu fyrstu íbúðanna á miðju ári 2020.

sem áður er unnið ötullega að stefnu og markmiðum félagsins. Þannig er fjárfest með hagsmuni og framtíð félagsmanna að leiðarljósi um leið og félagsmönnum er boðið upp á öruggt húsnæði á hagstæðu verði. Búseti leggur mikla áherslu á að félagið njóti samlegðaráhrifa við byggingu og rekstur fasteigna sinna á sjálfbæran hátt.

## Vöxtur Búseta og eðlisbreyting kallar á uppfærslu skipulagsheildarinnar

fasteignaverkefna á vegum félagsins undir heitinu „Græn búseta“. Búseti er aðili að Vistbyggðaráði og Festu sem er miðstöð um samfélagsábyrgð.

Ánægjulegt er að greina frá því að vel gengur að koma nýjustu verkefnum félagsins af stað. Gengið var frá lóðarleigusamningi, milli Reykjavíkurborgar og Búseta, vegna lóðarinnar við Keilugranda í byrjun árs 2018. Lokið var við niðurrekstur á forsteyptum sulum á lóðinni fyrir skömmu og

í lok nóvember sl. var tekin fyrsta skóflustunga að byggingu 20 íbúða húss við Skógarveg í Fossvogi og gengur sökklagerð vel. Gert er ráð fyrir afhendingu fyrstu íbúða við Skógarveg í desember 2019. Í mars sl. var gengið frá úthlutun tveggja lóða til Búseta. Annars vegar við Árskóga í Mjódd og hins vegar í Úlfarsárdal. Þá hefur félagið enn fremur fengið vilyrði fyrir lóð í Bryggjuhverfi 3.

Framtíð Búseta er björt og af nægum verkefnum að taka. Eftir

Eins og meðal annarra félaga er mannauður Búseta mikilvægasta auðlindin. Má með sanni segja að starfsfólk Búseta hafi staðið sig vel við að leysa dagleg verkefni á síðasta ári. Starfsemi Búseta felur í sér að skapa félagsmönnum falleg og vel gerð heimili og er gefandi fyrir okkur sem störfum fyrir félagið að taka þátt í slíku starfi.

*Bjarni Þór Þórólfsson*

Bjarni Þór Þórólfsson  
Framkvæmdastjóri





Stjórn og framkvæmdastjóri: Helga Egla Björnsdóttir, Gunnlaugur Magnússon, Jón Hreinsson, Hildur Mósesdóttir, Bjarni Þór Þórólfsson, Jón Ögmundsson og Finnur Sigurðsson. Á myndina vantar Jónínu Lárusdóttur.

# Stjórn og starfsfólk

Kjarninn í starfsemi Búseta er að bjóða félagsmönnum sínum fjölbreytt, öruggt og hagkvæmt húsnaði. Á hverjum tíma vinna starfsmenn Búseta að rekstri og viðhaldi núverandi íbúða félagsins og þjónustu við þá félagsmenn sem í þeim búa. Um leið er horft til framtíðar og unnið ötullega að ábyrgum vexti og viðgangi félagsins með uppbyggingu nýrra íbúða og kynningu á félagsformi Búseta. Stjórn Búseta markar þá stefnu sem unnið er eftir hverju sinni sem framkvæmdastjóri og starfsmenn hrinda svo í verk.

## Stjórn Búseta 2017

Jón Ögmundsson, formaður · kosinn til eins árs í senn

Finnur Sigurðsson · til 2018

Helga Egla Björnsdóttir · til 2019

Jón Hreinsson · til 2018

Jónína Lárusdóttir · til 2019

### Varamenn stjórnar

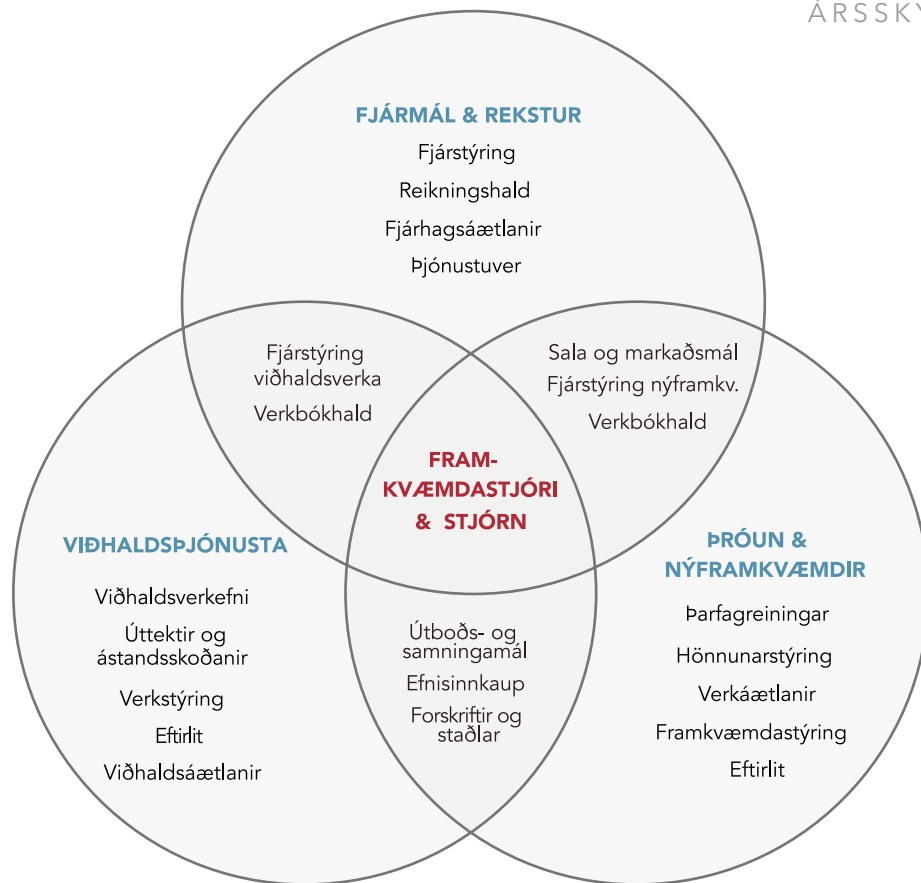
Hildur Mósesdóttir · til 2018

Gunnlaugur Magnússon · til 2019

### Endurskoðandi

Hólmgrímur Bjarnason, löggiltur endurskoðandi Deloitte ehf.





## Starfsemi og stjórnskipulag

Dagleg störf starfsmanna Búseta eru fjölbreytt en í stórum dráttum skiptast verkefnið á þrjú meginvið: Fjármál og rekstur, viðhaldsþjónusta og þróun og nýframkvæmdir.

## Starfsfólk Búseta

Í lok árs 2017

Ágústa Guðmundsdóttir · Markaðsstjóri  
 Ásdís Anna Guðsteinsdóttir · Sérfræðingur fjármálasviði  
 Birna Andrésdóttir · Gjaldkeri og sölufulltrúi  
 Bjarni Þór Þórólfsson · Framkvæmdastjóri  
 Eiríkur Bjarnar Kjartansson · Viðhaldsþjónusta  
 Erla Símonardóttir · Fjármálastjóri  
 Hafsteinn K. Halldórsson · Forstöðumaður viðhaldsþjónustu  
 Halldór Ellertsson · Skoðunarmaður fasteigna og viðhaldsþjónusta  
 Hlynur Örn Björgvinsson · Tækni- og gæðastjóri  
 Íris Margrét Valdimarsdóttir · Sölustjóri  
 Lára Inga Ólafsdóttir · Bókari  
 Sigurður Guðmundsson · Viðhaldsþjónusta  
 Søren Petersen · Viðhaldsþjónusta



Endurnýjað þak í Eiðismýri

# Átak í viðhaldi

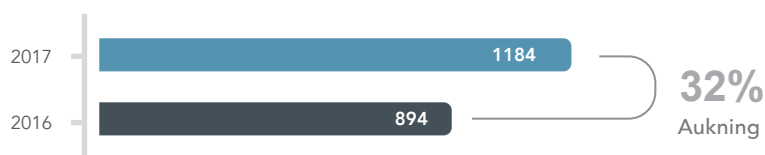
Á undanförunum misserum hefur verið gert átak í viðhaldi og endurbótum á fasteignum Búseta. Þetta er í anda stefnu félagsins og markmiðið að reka fasteignasafn í góðu ásigkomulagi um leið og búseturéttarhöfum er skapað fallegt heimili.

Við íbúaskipti hefur Búseti nýtt tækifærið og endurnýjað innviði íbúða til að fasteignir Búseta standist viðmið um gæði.

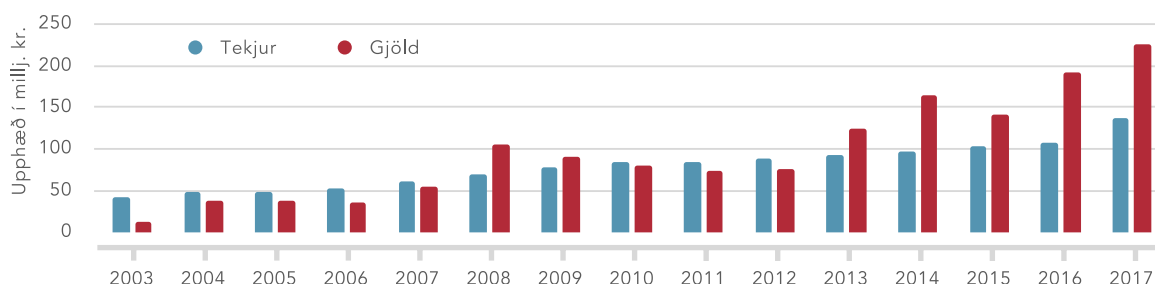
Árlega er farið í úttektir á ytra byrði húsa félagsins. Að fengnum niðurstöðum er búin til áætlun um endurbætur og framkvæmdir, þeim forgangsraðað og fer vinnan við þær að mestu fram yfir vor- og sumarmánuði og jafnvel fram á haust eftir því sem veður leyfir.

Árið 2017 voru 10 íbúðir endurnýjaðar að fullu og 19 íbúðir endurnýjaðar að hluta.

## Viðhaldsútköll

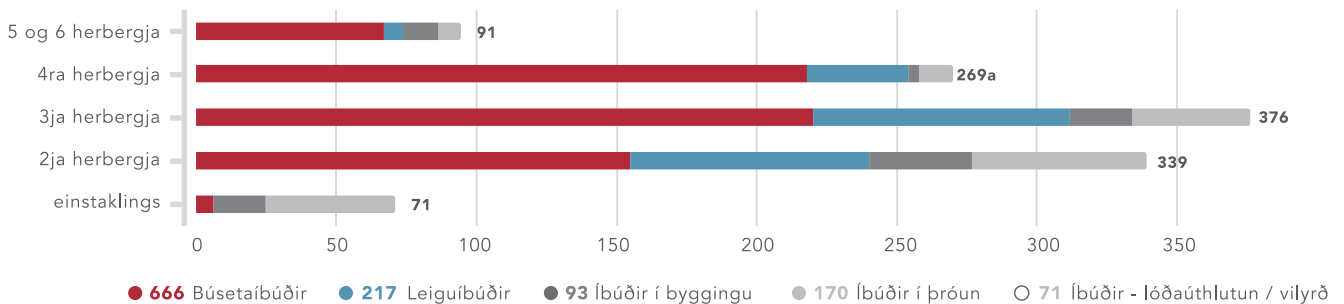


## Viðhaldssjóður Búseta



# Uppbygging og þróun

## Íbúðir Búseta



Búseti mun afhenda síðustu íbúðir í Smiðjuholti í ágúst 2018. Þá mun eignasafn félagsins samanstanda af hátt í 1.000 fasteignum.

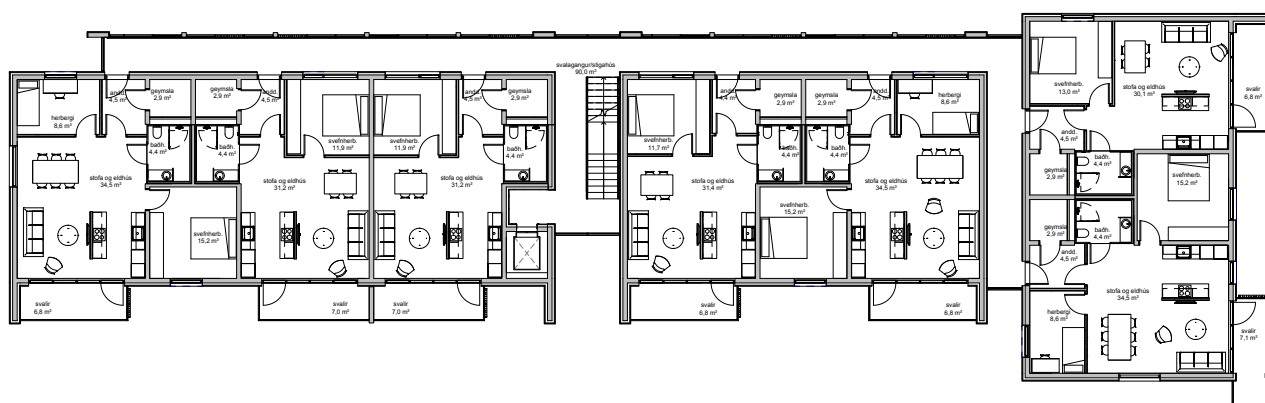
Búseti er með fjölbreyttar íbúðir í þróun og uppbyggingu til afhendingar á næstu árum. Við Keilugranda stendur yfir bygging húsa með 78 íbúðum og við Skógarveg í Fossvogi er verið að byggja fjölbýlishús með 20 íbúðum. Þá mun Búseti afhenda fjórar síðustu raðhúsaíbúðirnar við Ísleifsgötu í nóvember 2018.

Mikil eftirspurn hefur verið eftir íbúðum Búseta og hjá félaginu lögð áhersla á fjölgun valkosta fyrir félagsmenn á breiðu aldursbili. Nýlega úthlutaði Reykjavíkurborg til Búseta lóðum við Árskóga, þar sem félagið mun byggja 72 íbúðir í tveimur húsum. Hin lóðin er í Úlfarsárdal þar sem Búseti mun byggja 36 íbúðir. Aukinheldur hefur félagið fengið vilyrði fyrir lóð í Bryggjuhverfi 3 þar sem Björgun hefur verið með starfsemi sína.



Búseti byggir átján raðhúsaíbúðir við Ísleifsgötu 2-36 í Reykjavík





## Skógarvegur 16

Í grónu og skjólgóðu hverfi neðst í Fossvoginum er unnið að uppbyggingu 20 íbúða fjölbýlishúss á þremur hæðum. Allar íbúðirnar verða með sérinngangi frá svalagangi og með sér bílastæði í bílakkjallara.

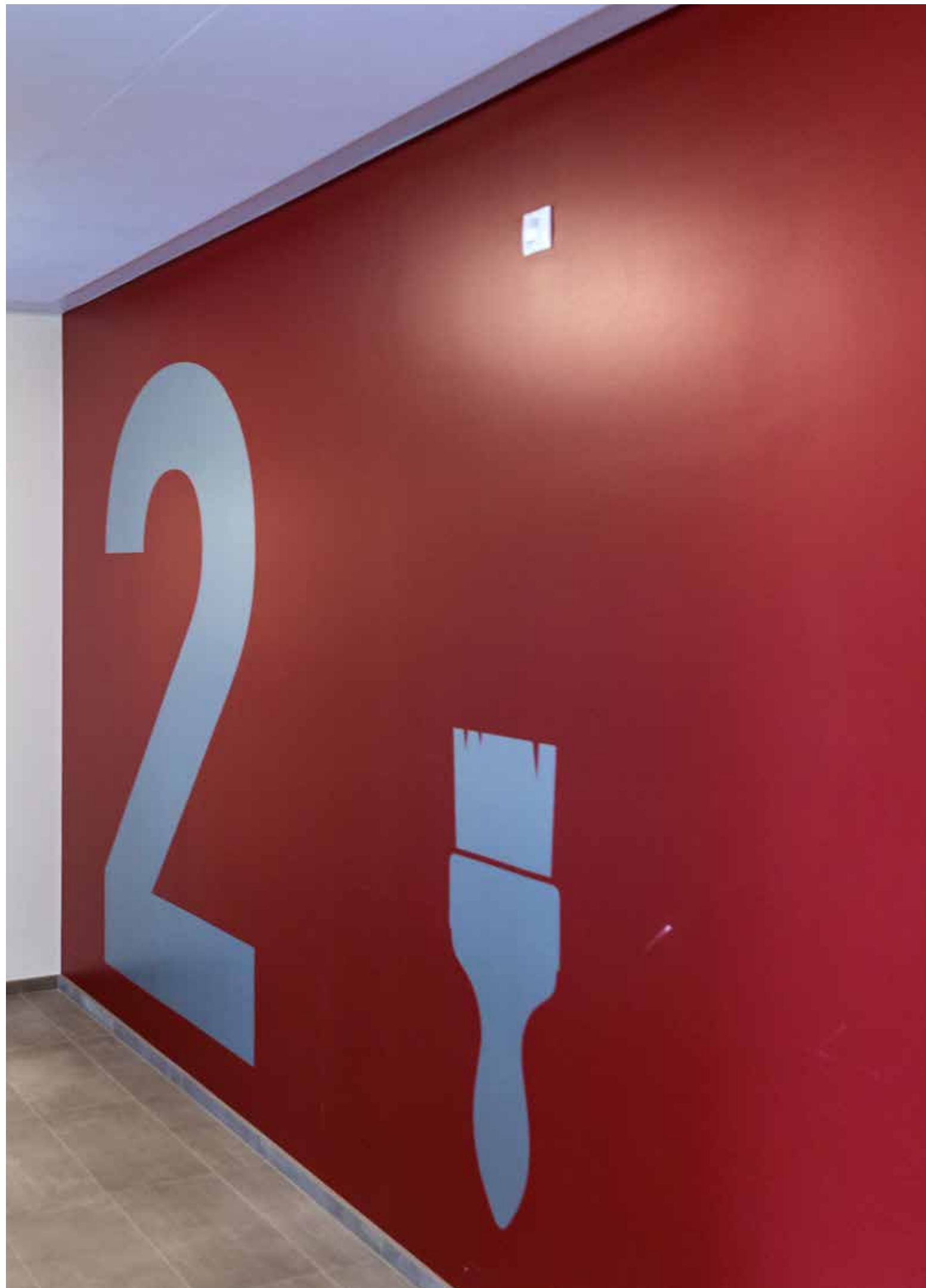
Íbúðirnar verða ýmist 2ja eða 3ja herbergja. Áætlað er að sala hefjist í byrjun árs 2019 og er gert ráð fyrir afhendingu fyrstu eigna í lok árs 2019.



## Keilugrandi 1-11

Við þróun á verkefninu við Keilugranda 1-11 er lögð áhersla á hagkvæmar og fjölbreyttar íbúðir í aðlaðandi umhverfi. Við Keilugranda munu rísa fjögur tveggja til fimm hæða fjölbýlis-hús með alls 78 íbúðum.

Íbúðirnar verða af ýmsum stærðum og gerðum, allt frá 40 fm smáíbúðum upp í 125 fm íbúðir. Áætlað er að sala hefjist í ágúst 2019 og að flutt verði inn í fyrstu íbúðirnar á miðju ári 2020.





Búseti hsf.

---

## Ársreikningur samstæðu

---

# 2017

### Efnisyfirlit

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Áritun óháðs endurskoðanda ..... | 16 |
| Skýrsla stjórnar .....           | 18 |
| Rekstrarreikningur .....         | 19 |
| Efnahagsreikningur .....         | 20 |
| Yfirlit um sjóðstreymi .....     | 21 |
| Skýringar .....                  | 22 |

## Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2017. 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 2017, efnahag þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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 settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi 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 samstæðuársreikningnum

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 en að gera það.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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.
- 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 samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

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

Reykjavík, 13. apríl 2018

**Deloitte ehf.**

  
Hólmgrímur Bjarnason,  
endurskoðandi



## Skýrsla stjórnar

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 2.242.852.669 á árinu 2017. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 3.789.817.000. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2017 kr. 38.823.863.938, eigið fé í lok ársins nam kr. 13.202.263.711 og eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 34%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

Þann 31. desember 2017 voru félagsmenn Búseta hsf. 5.138 en þeir voru 4.305 þann 31. desember 2016.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur til næsta rekstrarárs.

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. apríl 2018

Í stjórn



Handwritten signatures of the board members of Búseta hsf. The signatures are in blue ink and appear to be: Jónna Lúnd, Hlga Eglar Þórn, and others.

Framkvæmdastjóri



Handwritten signature of the CEO of Búseta hsf. The signature is in blue ink and appears to be: Barni Þ. Þórn.

## Rekstrarreikningur ársins 2017

|                                          |       | Samstæða             |                      |
|------------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
|                                          | Skýr. | 2017                 | 2016                 |
| Búsetutekjur og leigutekjur .....        |       | 1.389.090.855        | 1.110.556.420        |
| Seldur búseturéttur án kaupskyldu .....  |       | 819.257.951          | 397.039.832          |
| Aðrar tekjur .....                       |       | 34.503.863           | 29.971.494           |
| Rekstur íbúðarhúsnæðis .....             |       | (456.467.808)        | (373.419.299)        |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður ..... |       | (137.828.243)        | (125.009.668)        |
| Afskriftir .....                         | 6     | (16.850.675)         | (15.162.616)         |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                  |       | <b>1.631.705.943</b> | <b>1.023.976.163</b> |
| Fjármunatekjur .....                     | 4     | 25.408.494           | 27.008.050           |
| Fjármagnsgjöld .....                     | 4     | (761.696.517)        | (736.830.129)        |
| Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis .....      | 6     | 3.853.161.970        | 3.728.026.864        |
| <b>Hagnaður fyrir skatta</b>             |       | <b>4.748.579.890</b> | <b>4.042.180.948</b> |
| Tekjuskattur .....                       | 5     | (958.762.890)        | (827.255.627)        |
| <b>Hagnaður ársins</b>                   |       | <b>3.789.817.000</b> | <b>3.214.925.321</b> |

## Efnahagsreikningur 31. desember 2017

| Eignir                                         |       | Samstæða        |                 |
|------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
|                                                | Skýr. | 31.12.2017      | 31.12.2016      |
| Fastafjármunir                                 |       |                 |                 |
| Íbúðarhúsnæði og lóðir .....                   | 6     | 34.323.218.656  | 27.056.242.322  |
| Verk í vinnslu .....                           | 6     | 3.842.605.124   | 3.934.494.227   |
| Rekstrarfjármunir .....                        | 6     | 168.403.648     | 165.616.352     |
|                                                |       | 38.334.227.428  | 31.156.352.901  |
| Veltufjármunir                                 |       |                 |                 |
| Vörubirgðir .....                              |       | 2.758.400       | 2.781.158       |
| Viðskiptakröfur .....                          | 7     | 27.101.236      | 36.790.665      |
| Verðbréf .....                                 |       | 174.853.873     | 340.683.853     |
| Aðrar skammtímakröfur .....                    | 7     | 95.067.514      | 80.315.438      |
| Handbært fé .....                              | 7     | 189.855.487     | 189.104.233     |
|                                                |       | 489.636.510     | 649.675.347     |
| Eignir                                         |       | 38.823.863.938  | 31.806.028.248  |
| Eigið fé og skuldir                            |       |                 |                 |
| Eigið fé                                       |       |                 |                 |
|                                                | 8     |                 |                 |
| Stofngjald .....                               |       | 8.120.900       | 8.120.900       |
| Lögbundinn varasjóður .....                    |       | 1.888.778       | 1.888.778       |
| Endurmatsreikningur .....                      |       | 15.145.455.997  | 12.062.926.421  |
| Ójafnað tap .....                              |       | (1.953.201.964) | (2.660.489.388) |
| Eigið fé                                       |       | 13.202.263.711  | 9.412.446.711   |
| Langtímaskuldir og skuldbindingar              |       |                 |                 |
| Skuldir við lánastofnanir .....                | 9     | 16.897.577.977  | 14.620.682.263  |
| Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán ..... | 9     | 74.395.078      | 3.532.859.153   |
| Búseturéttur .....                             | 10    | 897.262.726     | 928.195.705     |
| Tryggingafé vegna leiguíbúða .....             | 11    | 93.877.629      | 87.044.589      |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                  | 12    | 3.529.099.019   | 2.570.336.129   |
|                                                |       | 21.492.212.429  | 21.739.117.839  |
| Skammtímaskuldir                               |       |                 |                 |
| Viðskiptaskuldir .....                         | 13    | 210.068.762     | 213.616.885     |
| Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán ..... | 14    | 3.257.628.722   | 0               |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda .....      | 13    | 300.863.440     | 261.452.582     |
| Aðrar skammtímaskuldir .....                   | 13    | 360.826.874     | 179.394.231     |
|                                                |       | 4.129.387.798   | 654.463.698     |
| Skuldir                                        |       | 25.621.600.227  | 22.393.581.537  |
| Eigið fé og skuldir                            |       | 38.823.863.938  | 31.806.028.248  |



# Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2017

|                                                   | Samstæða               |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                   | 2017                   | 2016                   |
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                         |                        |                        |
| Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi .....         | 3.789.817.000          | 3.214.925.321          |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:  |                        |                        |
| Afskriftir .....                                  | 16.850.675             | 15.162.616             |
| Sölutap (hagnaður) fastafjármuna .....            | 1.137.686              | 0                      |
| Matsbreyting verðbréfa .....                      | (4.170.020)            | (11.964.991)           |
| Verðbætur langtímalána .....                      | 261.461.562            | 244.665.320            |
| Verðbætur á búseturétt og tryggingafé .....       | 7.422.453              | 6.158.977              |
| Tryggingasjóður .....                             | (60.131.484)           | 0                      |
| Matsbreyting íbúðarhúsnæðis .....                 | (3.853.161.970)        | (3.728.026.864)        |
| Tekjuskattur .....                                | 958.762.890            | 827.255.630            |
| <b>Veltufé frá (til) rekstri</b>                  | <b>1.117.988.792</b>   | <b>568.176.009</b>     |
| Rekstartengdar eignir (hækkun) lækkun .....       | (2.287.524)            | (7.680.906)            |
| Rekstartengdar skuldir hækkun (lækkun) .....      | 48.630.270             | 53.826.273             |
| <b>Handbært fé frá (til) rekstri</b>              | <b>1.164.331.538</b>   | <b>614.321.376</b>     |
| <b>Fjárfestingahreyfingar</b>                     |                        |                        |
| Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu .....        | (3.544.113.261)        | (3.424.319.886)        |
| Selt íbúðarhúsnæði .....                          | 385.777.250            | 55.141.000             |
| Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir ..... | (20.775.657)           | (1.150.180)            |
| Afborganir skuldabréfa .....                      | 0                      | 393.288                |
| Keypt/seld verðbréf .....                         | 170.000.000            | 50.000.000             |
|                                                   | <b>(3.009.111.668)</b> | <b>(3.319.935.778)</b> |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                     |                        |                        |
| Afborganir langtímaskulda .....                   | (273.232.329)          | (2.714.531.865)        |
| Nýjar langtímaskuldir .....                       | 2.351.121.458          | 5.620.000.000          |
| Búseturéttur, breyting .....                      | (36.786.852)           | (58.751.991)           |
| Tryggingafé, breyting .....                       | 5.264.460              | 1.330.985              |
| Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum .....           | (200.835.353)          | (300.599.852)          |
|                                                   | <b>1.845.531.384</b>   | <b>2.547.447.277</b>   |
| Hækkun (lækkun) handbærs fjár .....               | 751.254                | (158.167.125)          |
| Handbært fé í upphafi árs .....                   | 189.104.233            | 347.271.358            |
| Handbært fé í lok árs .....                       | <b>189.855.487</b>     | <b>189.104.233</b>     |
| <b>Aðrar upplýsingar</b>                          |                        |                        |
| Greidd fjármagnsgjöld .....                       | <b>(552.943.986)</b>   | <b>(485.610.983)</b>   |

## Skýringar

### 1. Starfsemi

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

Ársreikningur Búseta hsf. hefur að geyma samstæðureikning Búseta og dótturfélags þess Leigufélag Búseta ehf. (samstæðureikningur). Ársreikningar og hlutdeild í húsfélögum eru ekki hluti af samstæðureikningi Búseta.

### 2. Reikningsskilaaðferðir

#### Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2017 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar.

#### 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.

#### Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreiknings móðurfélagsins og ársreikninga félaga sem eru undir stjórn þess (dótturfélög) á reikningsskiladegi. Ráðandi yfirstjórn í fyrirtækinum fæst með því að móðurfélagið hefur vald til þess að ákveða fjármála- og rekstrarstefnu þeirra, í því skyni að hafa hag af rekstri þeirra.

Samstæðan er samin í samræmi við kaupverðsreglu og í því tilviki sem eignarhald í dótturfélagi er minna en 100% er færð upp hlutdeild minnihluta í eigin fé og rekstrarafkomu. Þar sem hlutdeild minnihluta nemur óverulegum fjárhæðum er hún ekki sýnd sérstaklega í ársreikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð herra en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarhluturinn er keyptur eða seldur dótturfélaga á árinu er meðtalin í samstæðurekstrarreikningi frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Meðal markmiða samstæðureikningsskilanna er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt út við gerð reikningsskilanna. Ef við á eru gerðar leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaga til að samræma þau við reikningsskilaaðferðir samstæðunnar.

#### Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar móðurfélagið hefur vald til ákvörðunartöku um fjármál og rekstur dótturfélagsins. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og eru eignarhlutar í hlutdeildarfélagum færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

## Skýringar

### 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

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

#### Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til utan fjármagnskostnaðar vegna eigna í byggingu en hann er eignfærður.

#### 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.

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 samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði 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 verði 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 heimilada og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2017 og til ársloka 2017 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 9,0%. Vísitalan er visbending 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 2017 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2017 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2017 til desember 2017 eða 9,0%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.



## Skýringar

### 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

#### Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfæign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lækkun á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlækkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

#### Birgðir

Vörubirgðir og aðrar vörur í vinnslu eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

#### Viðskiptakröfur

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

#### Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

#### Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

### 3. Laun og annar starfsmannakostnaður

|                                  | Samstæða           |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | 2017               | 2016               |
| Laun .....                       | 149.228.399        | 129.259.055        |
| Lífeyrissjóður .....             | 16.423.308         | 12.677.781         |
| Önnur launatengd gjöld .....     | 14.518.003         | 15.554.298         |
| Annar starfsmannakostnaður ..... | 6.741.875          | 6.045.175          |
| Eignfærð laun .....              | (47.755.186)       | (44.811.558)       |
|                                  | <u>139.156.399</u> | <u>118.724.751</u> |

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

|                                          |                    |                    |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis .....   | 61.628.958         | 53.590.613         |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður ..... | <u>77.527.441</u>  | <u>65.134.138</u>  |
|                                          | <u>139.156.399</u> | <u>118.724.751</u> |

|                                            |    |    |
|--------------------------------------------|----|----|
| Stöðugildi að meðaltali hjá félaginu ..... | 14 | 12 |
|--------------------------------------------|----|----|

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra samstæðunnar á árinu 2017 námu um 34,3 milljónum króna.

## Skýringar

### 4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

|                              | Samstæða   |            |
|------------------------------|------------|------------|
|                              | 2017       | 2016       |
| Matsbreyting verðbréfa ..... | 10.324.551 | 11.146.615 |
| Aðrar vaxtatekjur .....      | 15.083.943 | 15.861.435 |
|                              | 25.408.494 | 27.008.050 |

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

|                                           |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða ..... | (808.583.893) | (726.633.202) |
| Verðbætur á búseturétt .....              | (5.853.873)   | (5.914.206)   |
| Verðbætur á tryggingafé .....             | (1.568.580)   | (1.065.549)   |
| Varúðarniðurfærsla langtímakrafna .....   | 60.131.484    | 0             |
| Önnur vaxtagjöld .....                    | (5.821.655)   | (3.217.172)   |
|                                           | (761.696.517) | (736.830.129) |
|                                           | (736.288.023) | (709.822.079) |

### 5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 958,8 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2017 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

### 6. Varanlegir rekstrarfjármunir

| Samstæða                                       | Verk í<br>vinnslu | Íbúðar-<br>húsnæði | Samtals íbúðir<br>og verk í vinnslu | Rekstrar-<br>fjármunir |
|------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>Kostnaðarverð</b>                           |                   |                    |                                     |                        |
| Staða í ársbyrjun .....                        | 3.934.494.227     | 11.977.584.296     | 15.912.078.523                      | 211.587.294            |
| Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu ..... | -3.448.714.364    | 3.448.714.364      | 0                                   | 0                      |
| Eignfært á árinu .....                         | 3.544.113.261     | 0                  | 3.544.113.261                       | 22.670.657             |
| Selt og aflagt á árinu .....                   | -187.288.000      | (34.900.000)       | (222.188.000)                       | (3.370.352)            |
| Staða í árslok .....                           | 3.842.605.124     | 15.391.398.660     | 19.234.003.784                      | 230.887.599            |
| <b>Matsbreyting</b>                            |                   |                    |                                     |                        |
| Staða í ársbyrjun .....                        | 0                 | 15.078.658.026     | 15.078.658.026                      | 0                      |
| Matsbreyting ársins .....                      | 0                 | 3.853.161.970      | 3.853.161.970                       | 0                      |
| Staða í árslok .....                           | 0                 | 18.931.819.996     | 18.931.819.996                      | 0                      |
| <b>Afskriftir</b>                              |                   |                    |                                     |                        |
| Staða í ársbyrjun .....                        | 0                 | 0                  | 0                                   | 45.970.942             |
| Afskrift ársins .....                          | 0                 | 0                  | 0                                   | 16.850.675             |
| Selt og aflagt á árinu .....                   | 0                 | 0                  | 0                                   | (337.666)              |
| Staða í árslok .....                           | 0                 | 0                  | 0                                   | 62.483.951             |
| <b>Bókfært verð</b>                            |                   |                    |                                     |                        |
| Bókfært verð í ársbyrjun .....                 | 3.934.494.227     | 27.056.242.322     | 30.990.736.549                      | 165.616.352            |
| Bókfært verð í árslok .....                    | 3.842.605.124     | 34.323.218.656     | 38.165.823.780                      | 168.403.648            |
| Afskriftarhlutföll .....                       |                   |                    |                                     | 3-20%                  |

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á ætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 2 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

## Skýringar

### 6. Varanlegir rekstrarfjármunir (framhald)

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar í árslok 2017 greinist þannig:

|                     | Vátrygginga-<br>mat |
|---------------------|---------------------|
| Íbúðarhúsnaði ..... | 25.186.239.000      |
| Síðumúli 10 .....   | 130.900.000         |

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 38.166 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 20.550 milljónum króna.

### 7. Aðrar peningalegar eignir

#### Viðskiptakröfur

|                                                    | Samstæða    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                    | 31.12.2017  | 31.12.2016  |
| Innlendar viðskiptakröfur .....                    | 29.511.551  | 40.087.930  |
| Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast ..... | (2.410.315) | (3.297.265) |
|                                                    | 27.101.236  | 36.790.665  |

#### Aðrar skammtímakröfur

|                               | Samstæða   |            |
|-------------------------------|------------|------------|
|                               | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Virðisaukaskattur .....       | 26.005.120 | 39.375.036 |
| Fjármagnstekjuskattur .....   | 8.689.677  | 6.221.007  |
| Tryggingasjóður .....         | 60.131.484 | 0          |
| Kröfur vegna sölu íbúða ..... | 0          | 34.335.000 |
| Aðrar kröfur .....            | 241.233    | 384.395    |
|                               | 95.067.514 | 80.315.438 |

#### Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

|                                         | Samstæða    |             |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
|                                         | 31.12.2017  | 31.12.2016  |
| Bankainnstæður í íslenskum krónum ..... | 189.855.487 | 189.100.233 |
| Sjóður .....                            | 0           | 4.000       |
|                                         | 189.855.487 | 189.104.233 |

### 8. Eigið fé

| Samstæða                  | Stofnfé   | Varasjóður | Matsbreyting<br>fasteigna | Ójafnað<br>tap  | Samtals<br>eigið fé |
|---------------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| Eigið fé 1.1. 2016 .....  | 8.120.900 | 1.888.778  | 9.080.504.930             | (2.892.993.218) | 6.197.521.390       |
| Millifært .....           |           |            | (745.605.373)             | 745.605.373     | 0                   |
| Hagnaður ársins .....     |           |            | 3.728.026.864             | (513.101.543)   | 3.214.925.321       |
| Eigið fé 1.1.2017 .....   | 8.120.900 | 1.888.778  | 12.062.926.421            | (2.660.489.388) | 9.412.446.711       |
| Millifært .....           |           |            | (770.632.394)             | 770.632.394     | 0                   |
| Hagnaður ársins .....     |           |            | 3.853.161.970             | (63.344.970)    | 3.789.817.000       |
| Eigið fé 31.12.2017 ..... | 8.120.900 | 1.888.778  | 15.145.455.997            | (1.953.201.964) | 13.202.263.711      |



## Skýringar

### 9. Langtímaskuldir

| Samstæða                                       | Skuldir við lánastofnanir<br>framkvæmdalán |                                               | Skuldir við lánastofnanir    |                                   |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|                                                | 31.12.2017                                 | 31.12.2016                                    | 31.12.2017                   | 31.12.2016                        |
| Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 3.057.450.474                | 3.130.341.810                     |
| Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 7.416.345                    | 7.666.445                         |
| Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 72.560.040                   | 72.164.043                        |
| Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 5.510.415.689                | 3.139.593.142                     |
| Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 2.513.162.668                | 2.497.804.380                     |
| Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 25.004.288                   | 24.739.668                        |
| Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 2.143.411.583                | 2.138.409.038                     |
| Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 371.583.455                  | 368.450.657                       |
| Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 4.665.533                    | 4.912.406                         |
| Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 3.453.303.730                | 3.430.216.588                     |
| Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum .....         | 0                                          | 0                                             | 67.966.960                   | 73.115.010                        |
| Jafngreiðslulán með 7,30% óvtr. vöxtum .....   | 0                                          | 0                                             | 45.111.121                   | 46.121.658                        |
| Eignfærður lántökukostnaður .....              | 0                                          | 0                                             | (73.610.469)                 | (51.400.000)                      |
| Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum .....     | 74.395.078                                 | 0                                             | 0                            | 0                                 |
| Framkvæmdalán með 6,95% óvtr. vöxtum .....     | 0                                          | 2.311.670.533                                 | 0                            | 0                                 |
| Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum .....     | 0                                          | 350.236.572                                   | 0                            | 0                                 |
| Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum .....     | 0                                          | 870.952.048                                   | 0                            | 0                                 |
|                                                | 74.395.078                                 | 3.532.859.153                                 | 17.198.441.417               | 14.882.134.845                    |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda .....      | 0                                          | 0                                             | (300.863.440)                | (261.452.582)                     |
| Langtímaskuldir í árslok .....                 | 74.395.078                                 | 3.532.859.153                                 | 16.897.577.977               | 14.620.682.263                    |
| Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig: |                                            |                                               |                              |                                   |
|                                                |                                            | Skuldir við<br>lánastofnanir<br>framkvæmdalán | Skuldir við<br>lánastofnanir | Alls skuldir við<br>lánastofnanir |
| Næsta árs afborganir .....                     | 0                                          | 300.863.440                                   | 300.863.440                  |                                   |
| Afborganir 2019 .....                          | 74.395.078                                 | 301.959.008                                   | 376.354.086                  |                                   |
| Afborganir 2020 .....                          | 0                                          | 303.097.508                                   | 303.097.508                  |                                   |
| Afborganir 2021 .....                          | 0                                          | 304.280.622                                   | 304.280.622                  |                                   |
| Afborganir 2022 .....                          | 0                                          | 305.510.098                                   | 305.510.098                  |                                   |
| Afborganir síðar .....                         | 0                                          | 15.682.730.741                                | 15.682.730.741               |                                   |
|                                                | 74.395.078                                 | 17.198.441.417                                | 17.272.836.495               |                                   |

### 10. 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 rekstraradstæður 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.

## Skýringar

### 11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 93,9 milljónum króna í árslok 2017.

### 12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

| Samstæða                                       | Inneign/<br>(skuldbinding) |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Staða 1.1.2016 .....                           | (1.743.080.502)            |
| Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2016 ..... | (827.255.627)              |
| Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2017 .....   | 0                          |
| Staða 1.1.2017 .....                           | (2.570.336.129)            |
| Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2017 ..... | (958.762.890)              |
| Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2018 .....   | 0                          |
| Staða 31.12.2017 .....                         | (3.529.099.019)            |

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

| Samstæða                                     | 31.12.2017      | 31.12.2016      |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Varanlegir rekstrarfjármunir .....           | (4.071.750.977) | (3.276.365.089) |
| Áhrif af yfirferanlegu skattalegu tapi ..... | 542.651.958     | 706.028.960     |
|                                              | (3.529.099.019) | (2.570.336.129) |

Yfirferanlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

|                               | Samstæða<br>31.12.2017 |
|-------------------------------|------------------------|
| Frá hagnaði ársins 2018 ..... | 648.672.812            |
| Frá hagnaði ársins 2019 ..... | 703.454.503            |
| 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                |
|                               | 2.713.259.788          |

## Skýringar

### 13. Aðrar peningalegar skuldir

| Viðskiptaskuldir                                           | Samstæða    |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                            | 31.12.2017  | 31.12.2016  |
| Innlendar viðskiptaskuldir .....                           | 210.068.762 | 213.616.885 |
|                                                            | 210.068.762 | 213.616.885 |
|                                                            |             |             |
| Aðrar skammtímaskuldir                                     | Samstæða    |             |
|                                                            | 31.12.2017  | 31.12.2016  |
| Virðisaukaskattur .....                                    | 13.313      | 31.937      |
| Fyrirframinnheimtar tekjur .....                           | 160.322.582 | 86.066.940  |
| Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða ..... | 129.254.250 | 0           |
| Ógreidd laun og launatengd gjöld .....                     | 16.274.196  | 17.216.119  |
| Ógreiddir áfallnir vextir .....                            | 48.592.026  | 41.098.390  |
| Ógreiddur lántökukostnaður .....                           | 0           | 34.490.834  |
| Aðrar skuldir .....                                        | 6.370.507   | 490.011     |
|                                                            | 360.826.874 | 179.394.231 |
|                                                            |             |             |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda                        | Samstæða    |             |
|                                                            | 31.12.2017  | 31.12.2016  |
| Skuldir við lánastofnanir .....                            | 300.863.440 | 261.452.582 |
|                                                            | 300.863.440 | 261.452.582 |

### 14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2017 var félagið með um 3.332 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3.332 milljónum voru 3.258 milljónir á gjalddaga á árinu 2018 og eru því færðar meðal skammtímaskulda en afgangurinn 74 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar meðal langtímaskulda í árslok 2017. Í árslok 2016 voru öll framkvæmdalán félagsins með gjalddaga á árinu 2018 og voru þá færð á meðal langtímaskulda.

### 15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 11,5 milljónir króna á árinu 2017. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

### 16. Ábyrgðir og önnur mál

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

Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggtur og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hverrar íbúðar í samræmi við lög nr. 97 frá árinu 1993 og á árinu 1998 var greiðslum í sjóðinn hætt í kjölfar breytinga laganna. Sjóðnum er ætlað að bæta hugsanlega byggingargalla íbúða í 15 ár frá byggingu húsa. Íbúðalánasjóður hafði ekki svarað erindum félagsins um stöðu tryggingasjóðsins þrátt fyrir margar ítrekanir þar um á undanförunum árum. Í ljósi stöðu Íbúðalánasjóðs og að ekki liggi fyrir upplýsingar um hlutdeild Búseta í sjóðnum var inneignin vegna varúðarsjónarmiða færð niður í krónur 0 í ársreikningi félagsins árið 2013. Í janúar 2018 fékk Búseti greiddar rúmlega 60 milljónir króna úr tryggingasjóðnum og var fjárhæðin færð til tekna á meðal fjármagnsgjalda og á móti sem skammtímakrafa í árslok 2017.



## Sundurliðanir

|                                            | Samstæða             |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                            | 2017                 | 2016                 |
| <b>Búsetutekjur og leigutekjur</b>         |                      |                      |
| Búsetutekjur .....                         | 864.008.524          | 637.930.248          |
| Viðhaldstekjur .....                       | 136.383.067          | 106.921.420          |
| Leigutekjur .....                          | 388.699.264          | 365.704.752          |
|                                            | <u>1.389.090.855</u> | <u>1.110.556.420</u> |
| <b>Aðrar tekjur</b>                        |                      |                      |
| Félagsgjöld .....                          | 24.462.730           | 21.088.694           |
| Seldar vörur og þjónusta .....             | 5.455.497            | 3.153.529            |
| Tjónabætur .....                           | 0                    | 898.887              |
| Húsaleigutekjur .....                      | 0                    | 239.844              |
| Aðrar tekjur .....                         | 4.585.636            | 4.590.540            |
|                                            | <u>34.503.863</u>    | <u>29.971.494</u>    |
| <b>Rekstur íbúðarhúsnæðis</b>              |                      |                      |
| Rafmagn, hiti og ræsting .....             | 11.922.417           | 11.279.422           |
| Viðhald húsnæðis .....                     | 178.809.543          | 148.285.986          |
| Rekstur sameigna .....                     | 17.388.074           | 14.000.946           |
| Vátryggingar húsnæðis .....                | 24.400.446           | 23.303.820           |
| Fasteignagjöld .....                       | 151.461.250          | 117.770.185          |
| Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða ..... | 4.045.285            | 2.087.224            |
| Laun og launatengd gjöld .....             | 61.628.958           | 53.590.613           |
| Vöru- og þjónustukaup .....                | 4.843.285            | 2.673.796            |
| Tap af sölu eigna .....                    | 1.137.687            | 0                    |
| Annar kostnaður .....                      | 830.863              | 427.307              |
|                                            | <u>456.467.808</u>   | <u>373.419.299</u>   |
| <b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>  |                      |                      |
| Launa og launatengd gjöld .....            | 77.527.441           | 65.134.138           |
| Rekstur húsnæðis .....                     | 4.517.550            | 4.566.239            |
| Auglýsinga- og markaðskostnaður .....      | 6.742.197            | 10.747.161           |
| Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....             | 22.311.757           | 16.038.551           |
| Pappír, prentun, ritföng og sími .....     | 5.892.137            | 5.194.801            |
| Skrifstofutæki og áhöld .....              | 16.805.562           | 15.892.617           |
| Tryggingar .....                           | 1.319.714            | 1.250.000            |
| Afskrifaðar tapaðar kröfur .....           | (603.946)            | 1.356.891            |
| Annar kostnaður .....                      | 3.315.831            | 4.829.270            |
|                                            | <u>137.828.243</u>   | <u>125.009.668</u>   |



Smiðjuhólt við Einhólt og Þverhólt  
Ljósmynd: Sigurður Ólafur Sigurðsson



Síðumúli 10  
105 Reykjavík  
Sími: 556 1000  
[buseti@buseti.is](mailto:buseti@buseti.is)