

Búseti hsf.

Árshlutareikningur samstæðu

01.01.-30.06.2018

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

Búseti hsf.

Árshlutareikningur samstæðu

01.01.-30.06.2018

Efnisyfirlit

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, upplýsingar um mikilvæg reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018, efnahag þess 30. júní 2018 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 2019

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 1.094.794.643 á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2018. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 629.629.330. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar kr. 40.467.289.325, eigið fé í lok tímabilsins nam kr. 13.831.893.041 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34,2%. Í árshlutareikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

Þann 30. júní 2018 voru félagsmenn Búseta hsf. 5.104 en í árslok 2017 voru þeir 5.138.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður tímabilsins verði fluttur til næsta rekstrartímabils.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í árshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 2019

Í stjórn

Framkvæmdastjóri

Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2018

	Skýr.	Samstæða	
		01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Búsetutekjur og leigutekjur		775.538.772	649.047.913
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		303.237.865	462.192.602
Aðrar tekjur		16.018.006	16.493.651
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(197.752.500)	(199.272.657)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(86.275.780)	(73.542.683)
Afskriftir	6	(8.682.636)	(8.123.474)
Rekstrarhagnaður		802.083.727	846.795.352
Fjármunatekjur	4	4.652.846	13.473.473
Fjármagnsgjöld	4	(549.640.382)	(427.008.604)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu	6	529.944.747	2.638.058.487
Hagnaður fyrir skatta		787.040.938	3.071.318.708
Tekjuskattur	5	(157.411.608)	(614.263.742)
Hagnaður tímabilsins		629.629.330	2.457.054.966

Efnahagsreikningur 30. júní 2018

Eignir	Skýr.	Samstæða	
		30.06.2018	31.12.2017
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	36.371.561.022	34.323.218.656
Verk í vinnslu		3.567.233.590	3.842.605.124
Rekstrarfjármunir	6	159.721.012	168.403.648
		<u>40.098.515.624</u>	<u>38.334.227.428</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.758.400	2.758.400
Viðskiptakröfur	7	22.652.290	27.101.236
Verðbréf		85.298.732	174.853.873
Aðrar skammtímakröfur	7	84.081.821	95.067.514
Handbært fé	7	173.982.458	189.855.487
		<u>368.773.701</u>	<u>489.636.510</u>
Eignir		<u>40.467.289.325</u>	<u>38.823.863.938</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofngjald	8	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Óráðstafað eigið fé		13.821.883.363	13.192.254.033
Eigið fé		<u>13.831.893.041</u>	<u>13.202.263.711</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	16.971.053.250	16.897.577.977
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	128.463.461	74.395.078
Búseturéttur	10	886.796.604	897.262.726
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	97.775.856	93.877.629
Tekjuskattsskuldbinding	12	3.686.510.627	3.529.099.019
		<u>21.770.599.798</u>	<u>21.492.212.429</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	174.089.511	210.068.762
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	3.693.439.461	3.257.628.722
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	292.079.093	300.863.440
Aðrar skammtímaskuldir	13	705.188.421	360.826.874
		<u>4.864.796.486</u>	<u>4.129.387.798</u>
Skuldir		<u>26.635.396.284</u>	<u>25.621.600.227</u>
Eigið fé og skuldir		<u>40.467.289.325</u>	<u>38.823.863.938</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2018

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	629.629.330	2.457.054.966
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	8.682.636	8.123.474
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	0	20.534
Matsbreyting verðbréfa	(1.694.615)	(8.749.087)
Verðbætur langtímalána	222.725.728	157.637.810
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	5.951.320	4.365.027
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(529.944.747)	(2.638.058.487)
Tekjuskattur	157.411.608	614.263.742
Veltufé frá (til) rekstri	492.761.260	594.657.979
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	(9.797.245)	(30.147.985)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	123.916.601	87.433.237
Handbært fé frá (til) rekstri	606.880.616	651.943.231
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(1.216.964.730)	(1.864.434.488)
Keyptar / seldar íbúðir	123.504.340	139.939.700
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	0	(15.197.559)
Tryggingasjóður	60.131.484	0
Keypt/seld verðbréf	91.249.756	151.976.663
	(942.079.150)	(1.587.715.684)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(158.034.402)	(145.968.845)
Búseturéttur, breyting	(15.500.619)	(16.787.905)
Tryggingafé, breyting	2.981.404	3.186.363
Framkvæmdalán	489.879.122	1.090.672.659
	319.325.505	931.102.272
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(15.873.029)	(4.670.181)
Handbært fé í upphafi árs	189.855.487	189.104.233
Handbært fé í lok tímabils	173.982.458	184.434.052
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(320.771.388)	(265.005.767)

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.

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

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 01.01.-30.06.2018 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuárshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuárshlutareikningurinn 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

Árshlutareikningur samstæðunnar tekur til árshlutareiknings móðurfélagsins og árshlutareikninga félaga sem eru undir stjórn þess (dótturfélög) á reikningsskiladegi. Ráðandi yfirstjórn í fyrirtækjunum 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 árshlutareikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð hærra en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarniðurstaða keyptrar eða seldra 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 er færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og eru eignarhlutar í hlutdeildarfélögum 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.

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.

Tekjuskattsinnægn 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 söliverði 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 heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2018 og til 30. júní 2018 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 1,9%. Vísitalan er vísibending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 30. júní 2018 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2018 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2018 til júní 2018 eða 1,9%.

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 söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfaeign 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 myndadur 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 eignfærður og afskrifaður á líftíma lánsins.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Laun	76.712.404	76.568.300
Lífeyrissjóður	8.529.449	7.079.773
Önnur launatengd gjöld	7.398.851	7.289.598
Annar starfsmannakostnaður	2.652.529	3.229.315
Eignfærð laun	(13.548.258)	(25.557.497)
	<u>81.744.975</u>	<u>68.609.489</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	29.922.538	30.921.412
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	51.822.437	37.688.077
	<u>81.744.975</u>	<u>68.609.489</u>

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Matsbreyting verðbréfa	1.694.615	8.749.087
Aðrar vaxtatekjur	2.958.231	4.724.386
	<u>4.652.846</u>	<u>13.473.473</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(542.177.404)	(421.620.804)
Verðbætur á búseturétt	(5.034.497)	(3.707.973)
Verðbætur á tryggingafé	(1.526.375)	(657.054)
Önnur vaxtagjöld	(902.106)	(1.022.773)
	<u>(549.640.382)</u>	<u>(427.008.604)</u>
	<u>(544.987.536)</u>	<u>(413.535.131)</u>

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 157,4 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2018 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðar-húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar-fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.842.605.124	15.391.398.660	19.234.003.784	230.887.599
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	-1.284.380.031	1.284.380.031	0	0
Eignfært á tímabilinu	1.530.362.430	0	1.530.362.430	0
Selt og aflagt á tímabilinu	-208.036.345	(79.300.000)	(287.336.345)	0
Staða 30.06.2018	<u>3.880.551.178</u>	<u>16.596.478.691</u>	<u>20.477.029.869</u>	<u>230.887.599</u>
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	18.931.819.996	18.931.819.996	0
Matsbreyting tímabilsins	-313.317.586	843.262.333	529.944.747	0
Staða 30.06.2018	<u>(313.317.586)</u>	<u>19.775.082.329</u>	<u>19.461.764.743</u>	<u>0</u>
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	62.483.951
Afskrift tímabilsins	0	0	0	8.682.636
Staða 30.06.2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>71.166.587</u>
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.842.605.124	34.323.218.656	38.165.823.780	168.403.648
Bókfært verð 30.06.2018	<u>3.567.233.592</u>	<u>36.371.561.020</u>	<u>39.938.794.612</u>	<u>159.721.012</u>
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu 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)

Brunabótamat fasteigna samstæðunnar þann 30.06.2018 greinist þannig:

	Brunabótamat
Íbúðarhúsnæði	27.428.877.300
Síðumúli 10	139.800.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í lok tímabilsins nemur bókfært verð veðsettra eigna 39.939 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 21.105 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptakröfur	25.062.605	29.511.551
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.410.315)	(2.410.315)
	<u>22.652.290</u>	<u>27.101.236</u>

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	38.196.346	26.005.120
Fyrirframgreiddur kostnaður	699.615	0
Fjármagnstekjuskattur	10.113.861	8.689.677
Tryggingasjóður	0	60.131.484
Kröfur vegna sölu íbúða	34.900.000	0
Aðrar kröfur	171.999	241.233
	<u>84.081.821</u>	<u>95.067.514</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Bankainnstæður í íslenskum krónum	173.982.458	189.855.487
	<u>173.982.458</u>	<u>189.855.487</u>

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2017	8.120.900	1.888.778	9.402.437.033	9.412.446.711
Hagnaður ársins			3.789.817.000	3.789.817.000
Eigið fé 1.1.2018	8.120.900	1.888.778	13.192.254.033	13.202.263.711
Hagnaður tímabilsins			629.629.330	629.629.330
Eigið fé 30.06.2018	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>13.821.883.363</u>	<u>13.831.893.041</u>

Félagið hefur hingað til sérgreint matsbreytingar fasteigna á endurmatsreikningi á meðal eigin fjár en hefur nú breytt framsetningu þannig að matsbreytingar verða færðar beint á ójafnað tap / óráðstafað eigið fé.

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.027.751.298	3.057.450.474
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.315.709	7.416.345
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	73.058.988	72.560.040
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.547.782.727	5.510.415.689
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.531.580.630	2.513.162.668
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	25.243.606	25.004.288
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.154.516.091	2.143.411.583
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	374.707.824	371.583.455
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.551.749	4.665.533
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.479.087.751	3.453.303.730
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	65.647.012	67.966.960
Jafngreiðslulán með 7,30% óvtr. vöxtum	0	0	44.546.694	45.111.121
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(72.657.736)	(73.610.469)
Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum	128.463.461	74.395.078	0	0
	128.463.461	74.395.078	17.263.132.343	17.198.441.417
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(292.079.093)	(300.863.440)
Langtímaskuldir 30.06.2018	128.463.461	74.395.078	16.971.053.250	16.897.577.977

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	292.079.093	292.079.093
Afborganir 01.07.2019-30.06.2020	128.463.461	295.630.552	424.094.013
Afborganir 01.07.2020-30.06.2021	0	299.316.140	299.316.140
Afborganir 01.07.2021-30.06.2022	0	303.140.930	303.140.930
Afborganir 01.07.2022-30.06.2023	0	307.110.179	307.110.179
Afborganir síðar	0	15.765.855.449	15.765.855.449
	128.463.461	17.263.132.343	17.391.595.804

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

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 97,8 milljónum króna þann 30. júní 2018.

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2017	(2.570.336.129)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2017	(958.762.890)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2018	0
Staða 1.1.2018	(3.529.099.019)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2018	(157.411.608)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2018	0
Staða 30.06.2018	(3.686.510.627)

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

Samstæða	30.06.2018	31.12.2017
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.180.141.958)	(4.071.750.977)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	493.631.331	542.651.958
	(3.686.510.627)	(3.529.099.019)

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

	Samstæða 30.06.2018
Frá hagnaði ársins 2018	395.287.112
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
Frá hagnaði ársins 2028	8.282.568
	2.468.156.656

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptaskuldir	174.089.511	210.068.762
	<u>174.089.511</u>	<u>210.068.762</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	160.354	13.313
Fyrirframinnheimtar tekjur	316.019.102	160.322.582
Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	322.245	129.254.250
Ógreitt vegna lóðakaupa	313.397.700	0
Ógreidd laun og launatengd gjöld	23.723.966	16.274.196
Ógreiddir áfallnir vextir	47.599.185	48.592.026
Aðrar skuldir	3.965.869	6.370.507
	<u>705.188.421</u>	<u>360.826.874</u>

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Skuldir við lánastofnanir	292.079.093	300.863.440
	<u>292.079.093</u>	<u>300.863.440</u>

14. Skuldir við lánastofnanir

Þann 30. júní 2018 var félagið með um 3.822 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3.822 milljónum voru 3.693,4 milljónir á gjalddaga fyrir 1. júlí 2019 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 128,5 milljónir eru með gjalddaga síðar og eru því færðar á meðal langtímaskulda þann 30.06.2018.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 6,0 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2018. Búsetugjöldin eru 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.

Sundurliðanir

Samstæða

01.01.-30.06.2018

01.01.-30.06.2017

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	482.694.662	398.120.468
Viðhaldstekjur	90.436.792	62.655.996
Leigutekjur	202.407.318	188.271.449
	<u>775.538.772</u>	<u>649.047.913</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	11.525.125	11.011.036
Seldar vörur og þjónusta	2.163.321	3.796.340
Aðrar tekjur	2.329.560	1.686.275
	<u>16.018.006</u>	<u>16.493.651</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Rafmagn, hiti og ræsting	6.996.178	6.758.275
Viðhald húsnæðis	54.346.512	68.253.067
Rekstur sameignar	2.925.327	2.015.672
Vátryggingar húsnæðis	16.195.801	11.643.316
Fasteignagjöld	80.845.439	67.527.429
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	2.126.692	2.022.105
Laun og launatengd gjöld	29.922.538	30.921.412
Vöru- og þjónustukaup	1.813.899	2.370.532
Tap af sölu eigna	0	20.534
Annar kostnaður	2.580.114	7.740.315
	<u>197.752.500</u>	<u>199.272.657</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Launa og launatengd gjöld	51.822.437	37.688.077
Rekstur húsnæðis	1.928.661	2.926.738
Auglýsinga- og markaðskostnaður	1.772.930	3.173.565
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	16.510.672	13.981.451
Pappír, prentun, ritföng og sími	3.354.854	3.385.737
Skrifstofutæki og áhöld	9.152.961	10.700.212
Fundir og ráðstefnur	783.079	75.000
Gjafir og styrkir	0	87.500
Annar kostnaður	950.186	1.524.403
	<u>86.275.780</u>	<u>73.542.683</u>