

2019

ÁRSSKÝRSLA





Árskógar 5 og 7 · Tölvuteiknuð þrívíddarmynd



Efnisyfirlit

| | |
|---------------------------------|----|
| Ávarp framkvæmdastjóra | 4 |
| Stjórn og starfsfólk | 7 |
| Búseti í hnotskurn | 8 |
| Eignaumsjón | 9 |
| Hið fjölbreytta eignasafn | 10 |
| Próun og framkvæmdir | 12 |
| Árskógar 5 og 7 | 13 |
| Ársreikningur | 14 |



Bjarni Þór Þórólfsson framkvæmdastjóri Búseta ásamt stjórn og verkefnastjóra nýframkvæmda.

Ávarp framkvæmdastjóra

Búseti vex og dafnar

Mikil eftirspurn myndaðist eftir búseturéttum í nýbyggingum Búseta á árinu 2019. Búseti stóð fyrir kynningarfundum og sölu á búseturéttum glæsilegra íbúða við Skógarveg í Fossvogsdal og við Keilugranda í Vesturbæ Reykjavíkur. Félagið er nú langt komið með byggingu 72 íbúða við Árskóga í Mjódd og mun innan skamms hefja framkvæmdir við Tangabryggju í Bryggjuhverfi Reykjavíkur.

Húsin við Árskóga í Mjódd standa á vel staðsettri lóð og hafa að geyma íbúðir sem eru í meginatriðum í þremur stærðum. Sala búseturéttanna í húsunum við Árskóga mun hefjast haustið 2020 og áætlað er að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar um mitt næsta ár. Nánar er fjallað um verkefni Búseta við Árskóga í sér umfjöllun þessarar ársskýrslu. Búseti afhenti 20 nýjar íbúðir við Skógarveg í Fossvogsdal Reykjavíkur í desember síðastliðnum. Í húsinu við Skógarveg er að finna vel hannaðar tveggja og þriggja herbergja íbúðir með bílageymslu. Ekki kom á óvart að mikill áhugi reyndist vera fyrir íbúðum á þessum fallega stað sem Fossvogsdalurinn er. Nú stendur yfir lokaáfangi framkvæmda á Keilugranda og verða

fyrstu íbúðirnar afhentar í byrjun júní. Greinilega kunna félagsmenn ekki aðeins að meta fallegar og vel staðsettar íbúðir heldur einnig kostina sem felast í að tilheyra Búseta. Á síðasta ári voru í heild seldir hjá félaginu 138 búsetaréttir, af þeim 78 í nýjum íbúðum og 60 í eldri íbúðum.

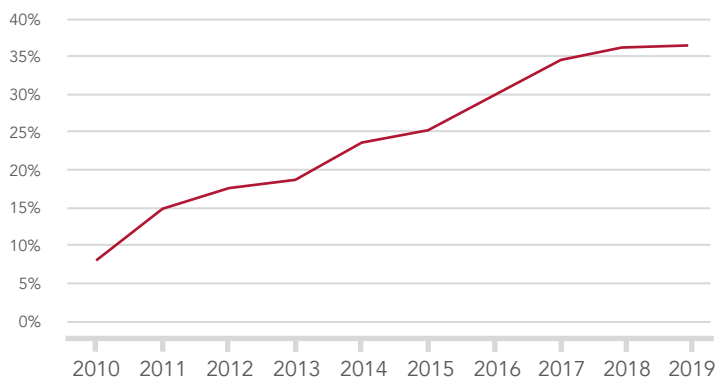
Búseti áherslu á að svara þörfum samfélagsins á hverjum tíma fyrir sig. Þess vegna er að finna mikla fjölbreytni í íbúðasamsetningu félagsins eftir rúmlega þrjátíu ára starfsemi. Byggt á þessu leikur Búseti fjölþætt hlutverk á sviði fasteignamarkaðarins. Félagið hefur löngum reynst fyrstu kaup-

Mikil eftirspurn var eftir nýjum íbúðum Búseta við Skógarveg og Keilugranda.

Eins og endurspeglast í sérstakri samantekt í ársskýrslunni hefur eignasafn Búseta að geyma mikla flóru fasteigna. Þær er að finna í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og eru af fjölbreyttum stærðum og gerðum. Þegar kemur að búsetuþörf leggur

endur góður kostur og er félaginu annt um að leggja rækt við þessa áherslu. Á Keilugranda bauð Búseti upp á spennandi kosti fyrir þá sem eru að eignast fyrsta heimili. Við Árskóga verður að finna íbúðir sem margar hverjar ættu að henta fyrstu kaupendum vel. Búseti hefur

Próun eiginfjárlutfalls



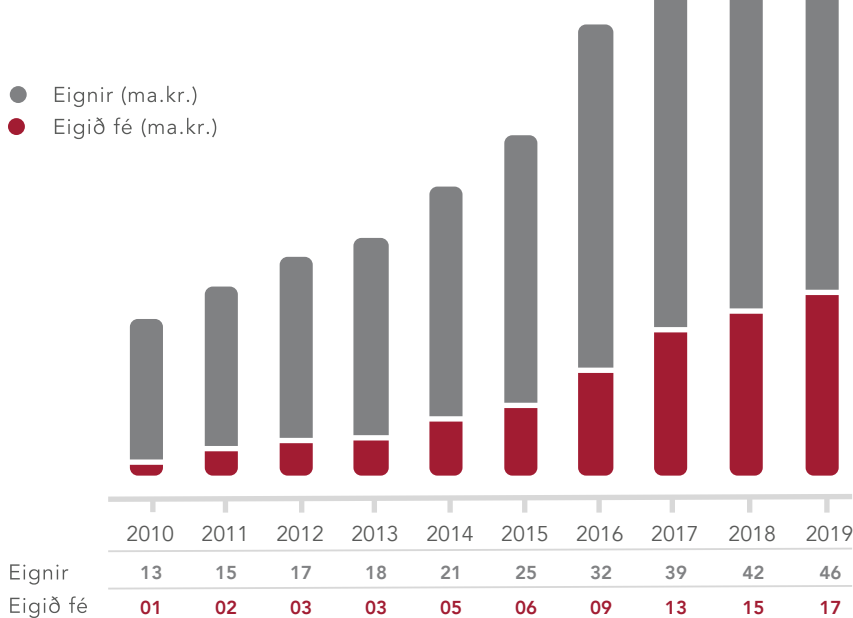
einnig sýnt viðleitni þegar kemur að því að bregðast við breyttum þörfum hvað búsetuform varðar. Fjölskyldustærðir fara minnkandi og á sama tíma eykst fjölbreytnin í fjölskyldumynstrum. Færst hefur í aukana að þeir sem hafa hug á að minnka við sig leiti til Búseta. Til dæmis fólk sem lokið hefur þátttöku á atvinnumarkaði og horfir til minnkandi fjárbindingar og góðs viðhalds. Fasteignaverð hækkaði nokkuð á árinu 2019. Þetta hefur áhrif til

hækkunar á fasteignamatí fasteignasafns Búseta. Bókfært virði eignasafnsins eykst jafnframt, sem leiðir til þess að aukinn hagnaður birtist í bókum félagsins líkt og á síðustu árum. Sem fyrr er rétt að minna á að þessi bókfærði hagnaður er fyrst og fremst tölur á blaði. Hækkun á fasteignamatí skilar sér í hærri fasteignagjöldum sem hafa áhrif á mánaðarlega búsetugjaldið. Með sama hætti hefur uppfært brunabótamat áhrif til hækkunar

á skyldutryggingum sem raunar hækka líka milli ára byggt á fjölgun fasteigna.

Endurfjármögnum félagsins með skuldabréfaútboði gekk vel á árinu. Því miður er því þó ekki að heilsa að fyrirtæki njóti sömu kjara í vöxtum og bankar og lífeyrissjóðir bjóða einstaklingum. Búseti nýtur þó kjara sem eru með því besta sem þekktist hjá félögum. Fjármögnun Búseta er til langs tíma og lán félagsins á föstum vöxtum. Því skilar lægra vaxtastig sér ekki umsvifalaust inn í rekstur félagsins og til félagsmanna í formi lægri afborgana. Í þessu samhengi þarf að horfa til einkenna fjármögnunar m.a. með tilliti til uppgreiðsluheimilda og uppgreiðslukostnaðar. Búseta er afar umhugað um að gæta hagsmuna Búseturéttarhafa en virða þarf samninga og stuðla að hagkvæmni í þágu félagsmanna Búseta í samstarfi við fjármögnunaraðila. Þessa dagana á sér stað greiningarvinna á fjármála-sviði Búseta til að kanna hversu mikið er hægt að lækka mánaðarlegt búsetugjald búseturéttarhafa byggt á hagkvæmari fjármögnun. Aukinn skrifstofu- og stjórnunar-kostnaður í ársreikningi skýrist m.a. af auknum umsvifum Búseta byggt á fjölgun fasteigna. Vaxtaverkir eru m.ö.o. óhjákvæmilegir og hefur verið fjárfest í bættum innviðum, ekki síst á sviði upplýsingatækni. Þannig verður starfsemin skilvirkari og í samræmi við nútímakröfur. Að auki átti sér stað á árinu 2019 nauðsynlegt viðhald á skrifstofuhúsnæði Búseta í Síðumúla 10. Hjá Búseta er unnið af kostgæfni að stefnu og markmiðum félagsins um leið og varfærni er gætt.

Próun á eignum og eigin fé á verðlagi hvers árs



Eins og dæmin sýna þarf að hafa í huga að fasteignaverð hækkar og lækkar í takti við hagsveifur. Einn helsti kostur Búseta er einmitt að bjóða félagsmönnum sínum upp á stöðugleika og öryggi á síbreytilegum fasteignamarkaði. Fyrir félag á fasteignamarkaði sem vinnur eftir langtímasjónarmiðum

vel til framkvæmda. Sökum þess var hlúð vel að eldri fasteignum í eignasafni Búseta. Til þess hefur Búseti á að skipa öflugri deild eignausmjónar ásamt fjölbreyttum hópi verktaka sem ber að þakka fyrir gott samstarf. Góðir stjórnarhættir leggja grunninn að ábyrgri stjórnun og ákvarðanatöku. Eins

áttu sér stað framfarir í tækni og starfsháttum Búseta þegar stigin voru skref inn í nútímann í upplýsingatækni. Þessi skref gerðu félaginu kleift að stilla upp notendavænni vefsíðu sem gegnir mikilvægu hlutverki í starfsemi félagsins og skapar stafræna tilvist sem félagið getur verið stolt af.

Búseti hefur tekið breytingum á undanförunum árum byggt á stækkandi fasteignasafni. Þessir nýju valkostir höfðu til afar fjölbreytts hóps félagsmanna á öllum aldri. Búseturéttarhafar og félagsmenn eru í virku samtali við Búseta og hafa þannig jákvæð áhrif á áherslur og framþróun félagsins, fyrir það ber að þakka. Félagið byggir á traustum grunni og hefur á liðnum árum vaxið og dafnað um leið og stoðir styrkjast sem er ekki síst öflugri liðsheild starfsfólks að þakka.

Sjálfbærni og umhverfisvitund skipa sífellt stærri sess hjá Búseta

ríður baggamuninn að nægilegt bolmagn sé til staðar svo mæta megi öllum áskorunum. Það bolmagn felst meðal annars í kjarnahæfni starfsfólksins, traustri eignausmjón og sjálfbærni í fjármálum.

Hjá Búseta er auðlindum ráðstafað með heildarhagsmunum félagsmanna í huga. Lögð er áhersla á samlegðaráhrif við byggingu og rekstur fasteigna með hagsvæmni og langtímasjónarmið að leiðarljósi. Búseti stóð fyrir umtalsverðum endurbótum og viðhaldi á árinu 2019 enda viðraði nokkuð

og fyrri ár hlutu Búseti og Leigu félag Búseta viðurkenningar frá CreditInfo og Viðskiptablaðinu á árinu 2019. Sjálfbærni og umhverfisvitund skipa sífellt stærri sess í starfsemi Búseta þegar kemur að nýframkvæmdum og daglegum rekstri. Þegar á reynir, eins og nú þegar Covid-19 hefur stuðlað að tekjumissi margra, býður Búseti sínum félagsmönnum upp á úrræði til að mæta þessum óvæntu aðstæðum. Með þessum hætti sýnir Búseti samfélagsábyrgð í verki. Eins og áður hefur komið fram



Bjarni Þór Þórólfsson
Framkvæmdastjóri



Stjórn og starfsfólk

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta leggja áherslu á góða stjórnarhætti en þannig er lagður grunnur að ábyrgri stjórnun og ákvarðanatöku. Kjarninn í starfsemi Búseta er að bjóða félagsmönnum fjölbreytt, öruggt og hagkvæmt húsnæði. Hjá Búseta starfar fjölbreyttur hópur starfsfólks með mikla reynslu sem vinnur ötullega að markmiðum félagsins með því að hlúa að uppbyggingu, viðhaldi, rekstri og þjónustu við félagsmenn.



Stjórn og framkvæmdastjóri

Stjórn

Jón Ögmundsson, formaður
Finnur Sigurðsson
Helga Eгла Björnsdóttir
Jón Hreinsson
Jónína Lárusdóttir

Varamenn stjórnar

Hildur Mósesdóttir
Gunnlaugur Magnússon

Endurskoðandi

Hólmgrímur Bjarnason,
löggiltur endurskoðandi
Deloitte ehf.

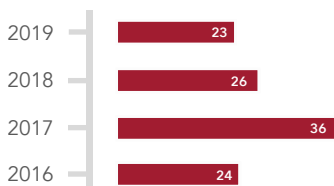
Starfsfólk Búseta

Í lok árs 2019

| | |
|------------------------------|--|
| Ágústa Guðmundsdóttir | Forstöðum. þjónustu- og samskiptasviðs |
| Birna Andrésdóttir | Gjaldkeri og upplýsingagjöf |
| Bjarni Grétar Bjarnason | Viðhaldsfulltrúi |
| Bjarni Þór Þórólfsson | Framkvæmdastjóri |
| Brynja Hjálmtýsdóttir | Fjármálastjóri |
| Elín Þórðarsdóttir | Sérfræðingur fjármálasviði |
| Hafsteinn K. Halldórsson | Verkefnastýring nýframkvæmda |
| Hlynur Örn Björgvinsson | Verkefnastýring nýframkvæmda |
| Íris Margrét Valdimarsdóttir | Sérfræðingur |
| Jón Valgeir Björnsson | Forstöðumaður eignaumsjónar |
| Lára Inga Ólafsdóttir | Bókari |
| Sigurður Guðmundsson | Viðhaldsfulltrúi |
| Søren Petersen | Viðhaldsfulltrúi |
| Valbjörk Ösp Óladóttir | Öryggis- og gæðastjóri |

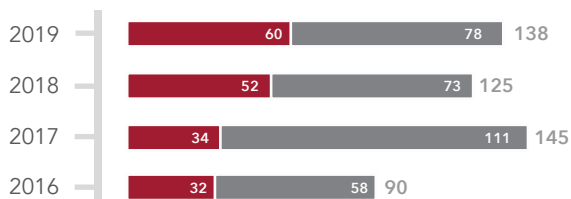
Búseti í hnotskurn

Leigusamningar



● Nýir leigusamningar undirritaðir

Seldir búseturéttir



● Endursöluíbúðir ● Nýbyggingar

Kynjahlutföll

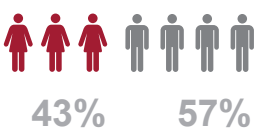
Félagsmenn



Búseturéttarhafar



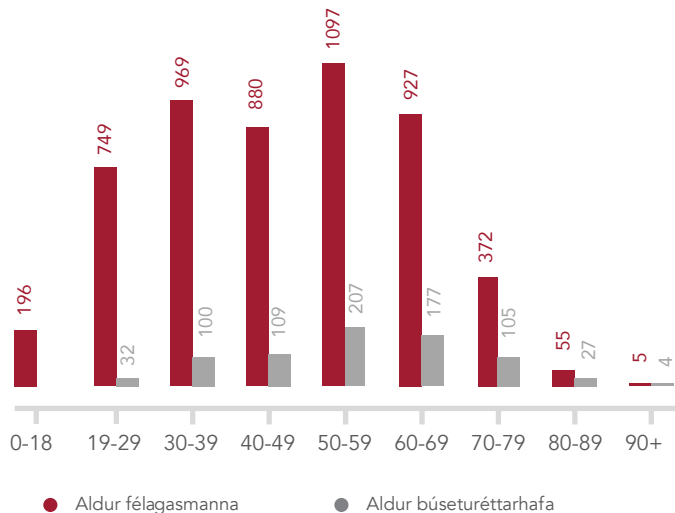
Stjórn og varamenn



Starfsfólk

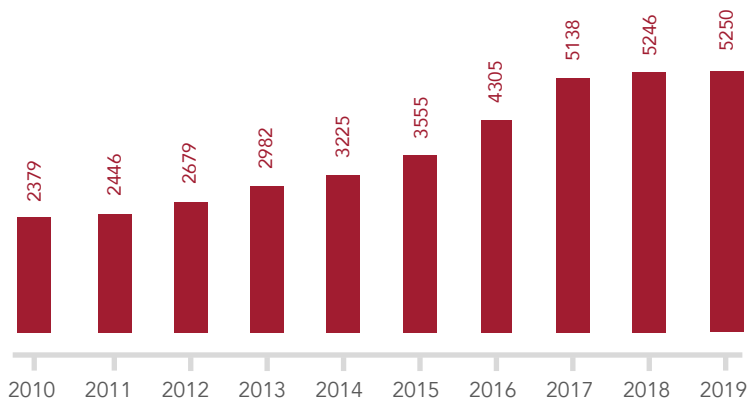


Aldursdreifing félagsmanna



● Aldur félagsmanna ● Aldur búseturéttarhafa

Fjöldi félagsmanna





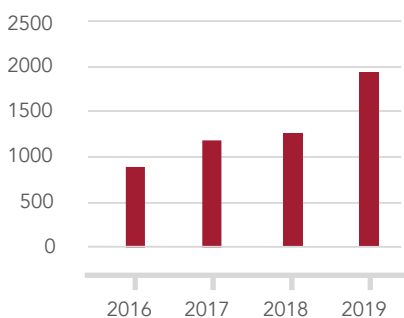
Eignaumsjón

Eins og ávallt er lögð rík áhersla á að eignasafn Búseta sé í góðu ástandi og til sóma fyrir íbúa sem og aðra samborgara. Á síðasta ári var fjölbreyttum viðhaldsverkefnum sinnt, meðal annars var lagður talsverður þungi í að sinna fyrirbyggjandi viðhaldsverkefnum. Alls voru skráðar 1944 viðhaldsbeiðnir til eignaumsjónar Búseta en þeim til viðbótar voru almenn viðhaldsverkefni samkvæmt viðhaldsáætlun. Alls voru 12 íbúðir endurnýjaðar við endursölu. Í sumum tilfellum er skipulagi íbúða breytt til þess að mæta kröfum nútímans.

Auk þess sinnti félagið fjölda lagfæringa og endurnýjana í samstarfi við íbúa. Hjá Búseta starfa þrír viðhaldsfulltrúar sem sinna almennum viðhaldsverkefnum. Búseti hefur einnig á að skipa mörgum verktökum til að sjá um stærri verkefni og í tilvikum þar sem fagaðila innan viðkomandi fags er krafist.

Ávallt er leitast við að velja hagstæðar leiðir í framkvæmdum bæði varðandi efniskaup og vinnu. Við val á efni og þjónustu er lögð rík áhersla á umhverfissjónarmið.

Fjöldi viðhaldsbeiðna



Hið fjölbreytta eignasafn Búseta

Þegar kemur að búsetuformi svarar Búseti eftir fremsta megni þörfum hvers tíma fyrir sig og fyrir vikið er mikil breidd í íbúðasamsetningu félagsins eftir rúmlega þrjátíu ára starfsemi. Því leikur Búseti fjölpætt hlutverk á sviði fasteignamarkaðarins.

Lengi vel hefur Búseti reynst fyrstu kaupendum farsæll kostur en á starfsárinu bættust við margir fyrstu kaupendur í Búsetahópin. Félaginu er annt um að leggja áfram rækt við þessa stefnu en á árinu hófst einmitt uppbygging 72 íbúða við Árskóga sem margar hverjar ættu að henta fyrstu kaupendum vel. Sömu sögu er að segja frá Keilugranda í Vesturbæ Reykjavíkur þar sem myndaðist gott tækifæri fyrir fyrstu kaupendur til að eignast búseturétt á einkar hagstæðum kjörum.

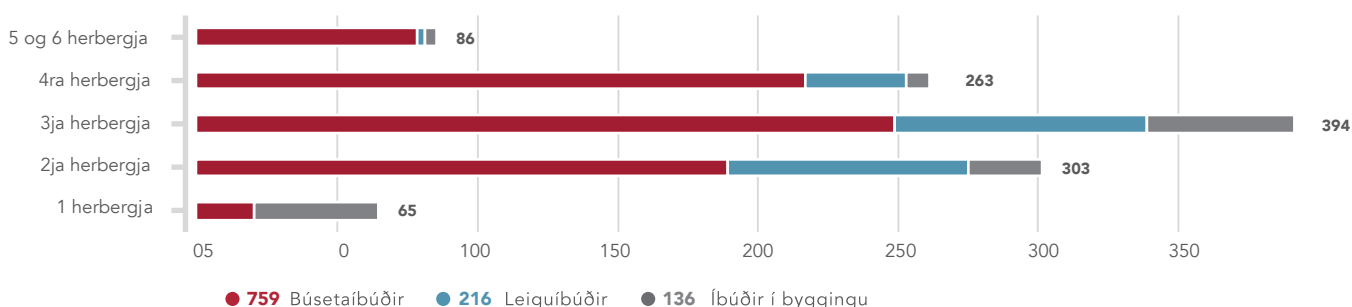
Búseti hefur einnig sýnt viðleitni í að bregðast við breyttum fjölskyldumynstrum- og stærðum. Fjölskyldustærðir fara almennt minnkandi á sama tíma og fjölbreytni í fjölskyldumynstrum eykst. Við hönnun nýbygginga er markvisst tekið mið af því.

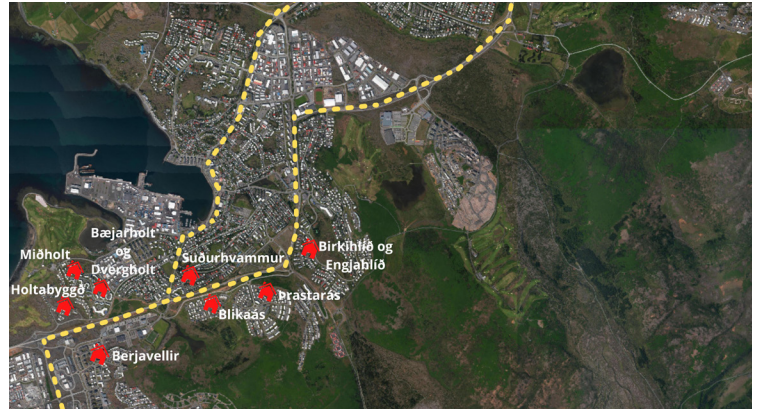
Færst hefur í aukana að þeir sem hafi hug á að minnka við sig leiti til Búseta – ekki síst fólk sem lokið hefur þátttöku á atvinnumarkaði og horfir til minni fjárbindingar og afbragðs viðhaldsþjónustu. Á starfsárinu tók Búseti vel á móti 13 nýjum búseturéttarhöfum á aldrinum 65 ára og eldri.

Á starfsárinu fékkst Búseti við fjögur mismunandi nýbyggingarverkefni. Markvisst var lagt upp úr að nýbyggingar Búseta endurspegli fjölbreyttar þarfir félagsmanna

Við Keilugranda sá Búseti til þess að fyrstu kaupendur gætu eignast búseturétt í vandaðri og vel staðsettri fasteign á kjörum sem vart finnast annars staðar. Félagið leggur sig fram við að tryggja markmið um félagslega fjölbreytni. Á Keilugranda er að finna fjölbreyttar íbúðir af ýmsum stærðum og gerðum sem henta breiðum aldurshópi. Það er Búseta mikilvægt að viðhalda þessari breidd sinni hvorutveggja í íbúasamsetningu og húsakosti. Enda er Búseti í raun valkostur fyrir alla.

Íbúðir Búseta





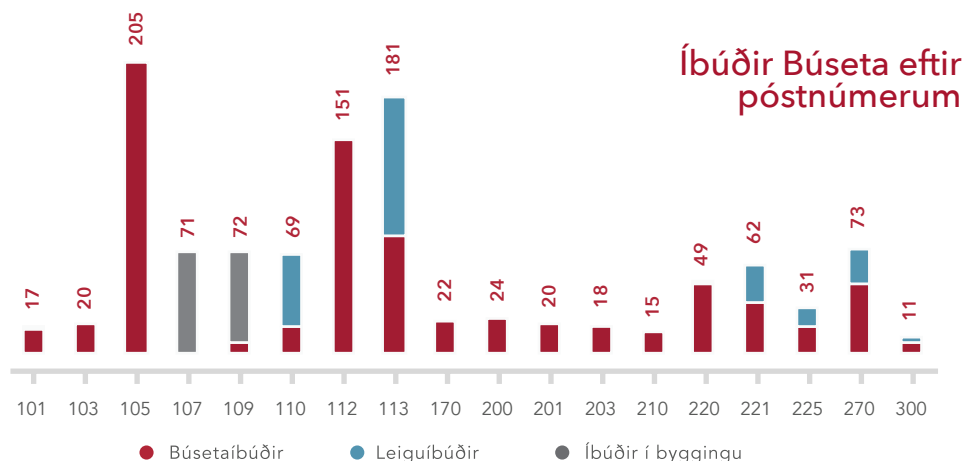
Möguleg lega Borgarlínu á höfuðborgarsvæðinu

Búseti í námunda við almenningssamgöngur

Búseturéttarhafar búa í öllum sex sveitarfélögum Höfuðborgarsvæðisins en á komandi árum munu sveitarfélögin í sameiningu hrinda úr vör metnaðarfullum fyrirætlunum um Borgarlínu sem kemur til með að tengja þau öll innbyrðis með hágæða almenningssamgöngum. Ekki liggja fyrir endanlegar útfærslur um legu Borgarlínu enn sem komið er en á kortunum má virða fyrir sér líklegar leiðaáætlanir í samhengi við íbúðir Búseta. Borgarlínan kemur til með að vera svokallað BRT-kerfi sem byggir á hefðbundnum strætisvögnum, drifnum áfram af rafmagni, sem aki einungis á sérakgreinum. Eins og kortin sýna liggur eignasafn Búseta mjög vel

að leiðarkerfi Borgarlínu. Íbúar eldri og nýrri bygginga Búseta munu njóta góðs af þessum nútíma samgöngumáta.

Hágæða almenningssamgangnakerfi á borð við Borgarlínu hafa jákvæð áhrif á nærumhverfi sitt ekki einungis með auknu framboði samgangna heldur skapast gjarnan grundvöllur fyrir verslun, atvinnu og þjónustu í námunda við skiptistöðvarnar. Sveitarfélög Höfuðborgarsvæðisins hafa sýnt fram á vilja til þess að haga framtíðaruppbyggingu sem mest í kringum Borgarlínuásana.



Þróun og framkvæmdir

Undanfarin ár hefur Búseti staðið að viðamikilli uppbyggingu íbúða fyrir félagsmenn sína. Starfsárið 2019 var engin undantekning þar sem fengist var við fjögur fjölbreytt nýbyggingarverkefni. Framkvæmdirnar eru mislangt komnar en öllu miðar vel. Starfsmenn Búseta hafa haft í mörg horn að líta vegna neðangreinda verkefna. Lögð hefur verið áhersla á að nýta þá breiðu þekkingu sem er til staðar hjá Búseta, byggt á rekstri og viðhaldi fasteigna, við efnisval og hönnun fasteignanna.

Búseti leggur mikið upp úr góðu samstarfi við hönnunarteymi og verktaka en það samstarf og ákvarðanir á verktíma hafa gengið mjög vel. Búseti viðhefur nútímakröfur þegar kemur að umhverfismálum og keðjuábyrgð við nýbyggingar í samningum við verktaka. Til að mynda gilda skýr viðmið í samningum þar sem ætlast er til þess að flokkun úrgangs á verkstað sé með viðunandi hætti og að efnisval sé á forsendum umhverfsins svo eitthvað sé nefnt.



Skógarvegur 16

Í Fossvogi við Skógarveg 16 hefur Búseti lokið uppbyggingu fjölbýlishúss með bílakjallara. Í húsinu eru alls 20 íbúðir, 11 tveggja herbergja og 9 þriggja herbergja. Verkið gekk vel og voru íbúðirnar afhentar til búseturéttahafrétt fyrir áramót.

Keilugrandi 1-11

Við Keilugranda í Vesturbæ Reykjavíkur eru langt komin í byggingu fjögur fjölbýlishús af mismunandi gerðum auk hjólahúss á fallegri lóð. Um er að ræða samtals 78 íbúðir sem verða afhentar í tveimur áföngum. Fyrri áfangi um sumar 2020 og sá síðari á haustmánuðum sama ár.



Tangabryggja 5

Sumarið 2020 mun Búseti hefja byggingu 28 íbúða við Tangabryggju 5 í hinu nýju Bryggjuhverfi þar sem áður var starfsemi Björgunar. Lóðin er á sameiginlegum reit með Bjargi íbúðafélagi. Forhönnun hófst á haustmánuðum 2019. Gert er ráð fyrir að verkframkvæmdir hefjist sumarið 2020 og eru áætluð verklok á seinni hluta árs 2021.



Árskógar 5 og 7

Nýjar og vandaðar íbúðir í rótgrónu hverfi

Við Árskóga í Mjódd reisir Búseti tvö fjögurra hæða fjölbýlishús með 72 íbúðum. Alls er um að ræða 26 stúdíóíbúðir auk 14 tveggja herbergja íbúða og 32 þriggja herbergja íbúða. Við hönnun húsanna var lögð áhersla á góða nýtingu á rými um leið og þörfinni fyrir heppilega stærð íbúða var

mætt. Húsin eru mjög vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu, skammt frá stofnbraut, fjölbreyttri þjónustu og almenningssamgöngum. Kynningarfundur vegna Árskógaverkefnisins verður haldinn haustið 2020 og hefst sala búseturéttta í framhaldi. Áætlað er að afhending fari fram um mitt ár 2021.

Árskógar 5-7

Allar íbúðirnar eru með sér-ingangi af svalagangi og búnar skemmtilegum svölum en sér-afnotareitir fylgja íbúðum á jarðhæð. Við hönnun var kappkostað að nýta hvern fermetra vel og eru íbúðirnar því sérstaklega vel skipulagðar.







Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2019

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 2019. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Búseta hsf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búseta hsf.

Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar sé eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

Áritun óháðs endurskoðanda

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á 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, 12 / 5 2020

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag sem á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds. Í upphafi árs voru skráðir 5.246 virkir félagsmenn en í árslok 2019 voru þeir 5.248.

Um starfsemi á árinu:

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

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

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í samstæðuársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfestir hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 12 / 5 2020

Í stjórn

[Handwritten signature]
 þóttin
 Helga Egla Björnsdóttir
[Handwritten signature]

Framkvæmdastjóri

[Handwritten signature]
 Bjarni Þor Þorláksson

Rekstrarreikningur ársins 2019

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

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

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2019

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

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Búseti hsf. (félagið) er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

Búseti hsf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

Ársreikningur þessi hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar. Dótturfélag Búseta hsf. er Leigufélag Búseta ehf. sem er að fullu í eigu Búseta hsf. Leigufélag Búseta ehf. er með lögheimili að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er metið á áætluðu gangverði. Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Laun | 157.987.097 | 145.450.338 |
| Lífeyrissjóður | 22.354.875 | 18.590.975 |
| Önnur launatengd gjöld | 19.706.702 | 19.046.018 |
| Annar starfsmannakostnaður | 7.228.130 | 7.800.629 |
| Eignfærð laun | 162.118.617 | 143.184.991 |

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

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

| | | |
|------------------------------|------|------|
| Meðalfjöldi stöðugilda | 14,9 | 14,0 |
|------------------------------|------|------|

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

Skýringar

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

6. Tekjuskattur

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

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

7. Óefnislegar eignir

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

Skýringar

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

Afskriftarhlutföll 3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 18 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur á meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

| Fasteignamat og váttryggingamat eigna samstæðunnar í árslok: | Váttrygginga- mat |
|--|----------------------|
| Íbúðarhúsnæði | 33.464.652.000 |
| Síðumúli 10 | 156.500.000 |

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

9. Eigið fé

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

Skýringar

10. Langtímaskuldir

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

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

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

11. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

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

12. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttthafi 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 rekstraráðstæður 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 búseturéttta er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttthafa 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

13. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

| | Inneign / (skuldbinding) | |
|---|--------------------------|-----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Staða í ársbyrjun | (4.050.584.166) | (3.529.099.019) |
| Reiknaður tekjuskattur vegna ársins | (523.920.340) | (521.485.147) |
| Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári | 0 | 0 |
| Staða í árslok | (4.574.504.506) | (4.050.584.166) |

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| Varanlegir rekstrarfjármunir | (4.854.305.568) | (4.454.006.965) |
| Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi | 279.801.062 | 403.422.799 |
| | (4.574.504.506) | (4.050.584.166) |

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

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Frá hagnaði ársins 2020 | 180.239.879 |
| Frá hagnaði ársins 2021 | 427.942.392 |
| Frá hagnaði ársins 2022 | 360.950.481 |
| Frá hagnaði ársins 2023 | 328.356.075 |
| Frá hagnaði ársins 2024 | 2.176.213 |
| Frá hagnaði ársins 2025 | 46.939.929 |
| Frá hagnaði ársins 2026 | 13.771.581 |
| Frá hagnaði ársins 2027 | 755.923 |
| Frá hagnaði ársins 2028 | 32.027.184 |
| Frá hagnaði ársins 2029 | 5.845.654 |
| | <u>1.399.005.311</u> |

14. Tengdir aðilar

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

15. Leigusamningar

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

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

16. Ábyrgðir og önnur mál

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

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

Skýringar

17. Atburðir eftir lok reikningsskiladags / Covid-19

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

18. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, þer áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinninn sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyptra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á. Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir og reikningsskilaaðferðir þeirra aðlagðar að þeim sem samstæðan notar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímapunkti þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

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

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

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

Skattamál

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

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

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

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

Skýringar

Varanlegir rekstrarfjármunir

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

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

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

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og solum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2019 og til ársloka 2019 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 2,97%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2019 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2019 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2019 til desember 2019 eða 2,97%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur 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, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

Óefnislegar eignir

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

Verðbréf

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

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

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

Rekstrarvörubirgðir

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

Skýringar

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

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

Viðskiptaskuldir

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

Sundurliðanir

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Búsetutekjur og leigutekjur | | |
| Búsetutekjur | 1.209.881.389 | 1.051.911.460 |
| Viðhaldstekjur | 214.990.575 | 191.682.813 |
| Leigutekjur | 431.111.403 | 408.150.009 |
| | <u>1.855.983.367</u> | <u>1.651.744.282</u> |
| Aðrar tekjur | | |
| Félagsgjöld | 23.720.914 | 25.549.123 |
| Seldar vörur og þjónusta | 2.690.286 | 4.156.537 |
| Aðrar tekjur | 6.568.845 | 4.831.372 |
| | <u>32.980.045</u> | <u>34.537.032</u> |
| Rekstur íbúðarhúsnæðis | | |
| Viðhald húsnæðis | 171.180.606 | 165.566.285 |
| Rafmagn, hiti og ræsting | 12.914.585 | 13.668.747 |
| Rekstur sameigna | 15.930.069 | 11.119.535 |
| Fasteignagjöld | 175.544.878 | 158.025.267 |
| Vátryggingar | 37.620.951 | 31.695.082 |
| Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða | 5.478.081 | 3.074.847 |
| Vöru- og þjónustukaup | 1.439.592 | 4.004.768 |
| Laun og launatengd gjöld | 68.702.797 | 58.662.947 |
| Ýmis kostnaður | 1.320.258 | 533.078 |
| | <u>490.131.817</u> | <u>446.350.556</u> |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | | |
| Laun og launatengd gjöld | 93.415.820 | 84.522.044 |
| Rekstur húsnæðis | 7.288.771 | 3.643.977 |
| Auglýsinga- og markaðskostnaður | 2.761.921 | 3.911.143 |
| Aðkeypt sérfræðiþjónusta | 35.025.691 | 27.057.871 |
| Sími, internet, pappír og ritföng | 5.323.699 | 5.486.693 |
| Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld | 23.548.598 | 17.671.649 |
| Tryggingar | 1.300.000 | 1.250.000 |
| Afskrifaðar tapaðar kröfur | 566.551 | 182.219 |
| Annar kostnaður | 3.463.687 | 3.231.017 |
| | <u>172.694.738</u> | <u>146.956.613</u> |
| Viðskiptakröfur | | |
| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
| Innlendar viðskiptakröfur | 47.984.712 | 18.710.922 |
| Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast | (2.976.866) | (2.410.315) |
| | <u>45.007.846</u> | <u>16.300.607</u> |

Sundurliðanir

Aðrar skammtímakröfur

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virðisaukaskattur | 35.434.924 | 22.027.144 |
| Fjármagnstekjuskattur | 1.064.801 | 3.493.733 |
| Krafa vegna sölu íbúða til Félagsbústaða | 0 | 40.524.020 |
| | <u>36.499.725</u> | <u>66.044.897</u> |

Handbært fé

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--------------------|-------------------|
| Bankainnstæður í íslenskum krónum | 160.368.026 | 27.015.655 |
| | <u>160.368.026</u> | <u>27.015.655</u> |

Langtímaskuldir

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

Viðskiptaskuldir

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Innlendar viðskiptaskuldir | 243.831.610 | 207.849.793 |
| | <u>243.831.610</u> | <u>207.849.793</u> |

Aðrar skammtímaskuldir

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



Árskógar 5 og 7 · Tölvuteiknuð þrívíddarmynd



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