

2018

ÁRSSKÝRSLA





Ísleifsgata



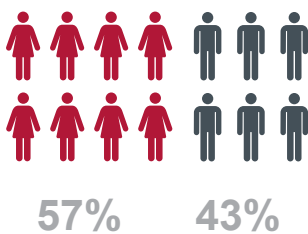
Efnisyfirlit

Búseti í hnotskurn	4
Ávarp framkvæmdastjóra	5
Stjórn og starfsfólk	8
Stórafmæli Frostafoldar	9
Fasteignausmjón	10
Verklök tveggja verkefna	11
Þróun og framkvæmdir	12
Keilugrandi 1-11	13
Ársreikningur	14

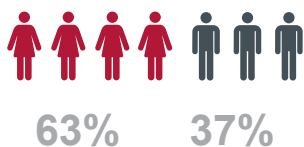
Búseti í hnotskurn

KYNJAHLUTFÖLL

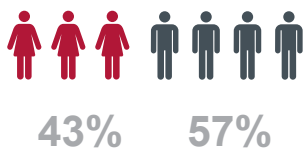
Félagsmenn



Búseturéttarhafar



Stjórn og varamenn



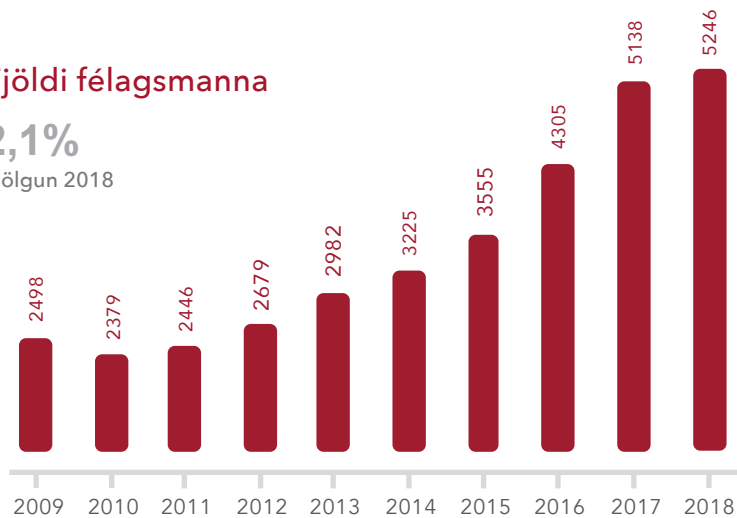
Starfsfólk



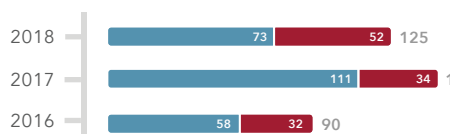
Fjöldi félagsmanna

2,1%

Fjölgun 2018



Seldir búseturéttir



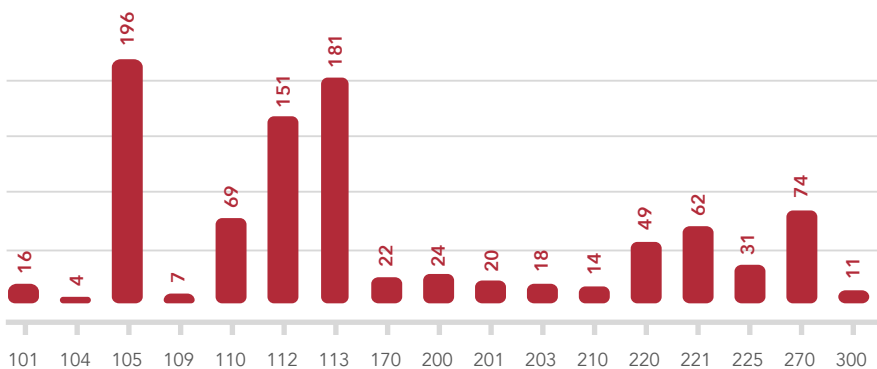
- Nýbyggingar
- Endursöluíbúðir

Leigusamningar



- Fjöldi leigusamninga 216
- Nýir leigusamningar 26

Fasteignasafn Búseta eftir póstnúmerum





Bjarni Þór Þórólfsson
framkvæmdarstjóri Búseta

Ávarp framkvæmdastjóra

Starfsemi Búseta byggir á traustum grunni

Á árinu 2018 lauk Búseti stærsta byggingarverkefni sínu til þessa, þ.e. byggingu 204 íbúða við Einholt og Þverholt. Á árinu var einnig lokið við byggingu átján raðhúsaíbúða við Ísleifsgötu. Félagið er nú langt komið með byggingu íbúða á Keilugranda í Vesturbæ Reykjavíkur og á Skógarvegi í Fossvogsdal. Stuðlað hefur verið að hagræðingu með endurfjármögnun og uppfærðum starfsháttum.

Hjá Búseta stendur yfir uppbygging 78 íbúða í Vesturbæ Reykjavíkur að Keilugranda 1-11. Þar byggir Búseti á vel staðsettri sjávarlóð fjögur hús sem hafa að geyma íbúðir af ýmsum stærðum og gerðum. Áætlað er að þessar

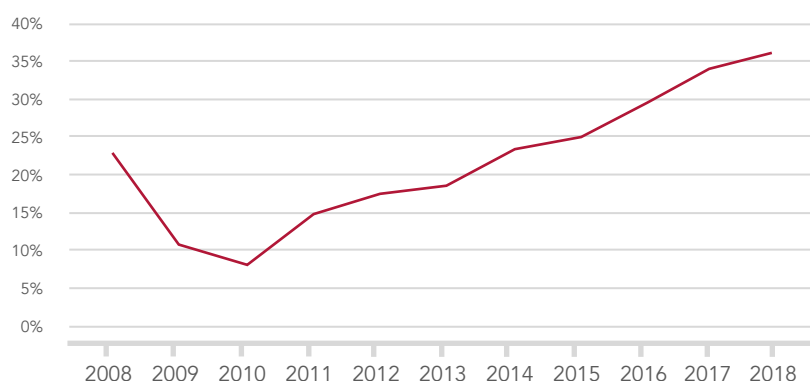
byggingu 20 íbúða í húsi með bílageymslu. Þar verður að finna tvær gerðir íbúða, tveggja og þriggja herbergja. Áætlað er að verkinu ljúki í lok þessa árs. Framkvæmdir við Árskóga í Mjódd hefjast innan skamms. Þar mun Búseti

Reykjavíkur. Lokið var við framkvæmdir við Einholt og Þverholt og á Ísleifsgötu á árinu 2018. Eldri fasteignir í eignasafni Búseta hafa einnig notið athygli hvað viðhald og endurbætur varðar þrátt fyrir að veðurfar síðasta sumars hafi óneitanlega sett strik í reikninginn. Á síðasta ári voru seldir 125 búseturéttir, 73 í nýjum íbúðum og 52 í eldri íbúðum. Sala á nýjum búseturéttum gekk vel á síðasta ári og raunar svo vel að hillur félagsins hafa verið tómar frá því rétt eftir síðustu áramót. Í maí 2019 hófst sala á nýjum búseturéttum í húsinu að Skógarvegi 16.

„Búseti þykir til fyrirmyndar og hlaut félagið viðurkenningar frá Creditinfo og Viðskiptablaðinu á síðasta ári.“

íbúðir verði tilbúnar til afhendingar um mitt næsta ár. Við Skógarveg 16 í Fossvogsdal Reykjavíkur stendur Búseti að

standa að byggingu 72 íbúða af ýmsum gerðum í tveimur húsum. Þá hefur Búseti fengið úthlutað lóð fyrir 30 íbúðir í Bryggjuhverfi

Próun eiginfjárlutfalls

Það er áhugavert að líta um öxl og horfa tíu ár aftur í tímann. Að bera saman stöðu Búseta, sem endurspeglast í meðfylgjandi uppgjöri, við stöðuna sem var uppi hið sögulega ár 2008. Segja má að félagið hafi breyst talsvert á þessu tímabili. Heildartekjur Búseta hafa aukist um 795 milljónir eða um 89% á föstu verðlagi. Ef fastafjármunir Búseta

2008 (á verðlagi ársins 2018). Eiginfjárlutfallið hefur líka breyst, það var 22,9% árið 2008 en er nú 35,7%. Eins og þekkt er hefur íbúðarhúsnæði hækkað talsvert á síðustu árum og hefur fasteignamat íbúða því hækkað. Þar með hefur bókfært virði fasteignasafns Búseta aukist, sem leiðir til þess að aukinn hagnaður hefur birst í bókum

**Starfsemi Búseta
hefur tekið
stakkaskiptum
á 10 árum.
Eiginfjárlutfall
félagsins er
nú 35,7%**

einnig hækkað á síðustu misserum, ekki síst vegna mikilla umsvifa á fasteignamarkaði. Þá er fjármagnskostnaður stór liður í rekstri félagsins. Á árinu 2018 varð lagafrumvarp að lögum sem gerir Búseta kleift að endurfjármagna eldri lán með hagkvæmari hætti á markaði. Byggt á þessari lagabreytingu hefur Búseti nú endurfjármagnað nokkuð af óhagstæðum lánnum með skuldabréfaútboði. Þetta kemur sér vel og vegur á móti hækkanði rekstrarkostnaði m.a. á sviðum sem talin eru upp hér að ofan.

**Búseta hefur vaxið ásmegin á liðnum
áratug og hefur fjöldi félagsmanna
tvöfaldast á tímabilinu**

eru skoðaðir sést að íbúðarhúsnæði og lóðir í efnahagsreikningi félagsins stóðu í 19,8 milljörðum árið 2008 (á verðlagi 2018) en í efnahagsreikningi í lok árs 2018 í 42,2 milljörðum. Sem er aukning um 113%. Eigið fé Búseta hefur einnig aukist mikið. Í efnahagsreikningi ársins 2018 stendur það í um 15,1 milljarði en var um 4,5 milljarðar árið

félagins á síðustu árum. Vert er að minna á að þessi bókfærði hagnaður er fyrst og fremst tölur á blaði. Þó ber að hafa í huga að styrkur félagsins hefur aukist sem hefur jákvæð áhrif á lánshæfismat félagsins. Standa þarf straum af auknum kostnaði vegna hækkunar á rekstrartengdum gjöldum. Kostnaður við endurbætur á húsnæði hefur

Starfsemi og rekstur Búseta og Leigufélags Búseta þykir til fyrirmyndar og félögin meðal þeirra sem hlutu viðurkenningar frá Creditinfo og Viðskiptablaðinu á síðasta ári. Góðir stjórnarhættir leggja grunninn að ábyrgri stjórnun og ákvarðanatöku. Sem fyrr er unnið af kostgæfni að stefnu og markmiðum félagsins um leið og varfærni er gætt. Hafa þarf í huga að fasteignamarkaðir hækka og lækka í takti við hagsveifur. Fjárfest er með hagsmuni og framtíð

félagsmanna að leiðarljósi. Lögð er áhersla á að bjóða upp á öruggt húsnæði á hagstæðu verði og hugað að samlegðaráhrifum við byggingu og rekstur fasteigna. Búseti er einnig til fyrirmyndar að

um leið og lögð hefur verið áhersla á hugtakið græn búseta. Félagið er í virku samstarfi við Grænni byggð, sem er vettvangur um vistvæna þróun byggðar, ásamt því að vera virkur aðili að

ferlum félagsins. Þessi vinna nýttist einnig við undirbúning nýrrar vefsíðu, sem nýlega leit dagsins ljós, þar sem ýmsir virkniþættir hennar eru tengdir öðrum kerfum Búseta.

Aukin athygli á samfélagsábyrgð og umhverfisvitund um leið og lögð er áhersla á hugtakið græn búseta

mati Reykjavíkurborgar, sem veitti Búseta fegrunarviðurkenningu fyrir lóðarfrágang í hinu svokallaða Smiðjuholtsverkefni, við EINHOLT og ÞVERHOLT.

Búseti hefur á síðustu misserum beint aukinni athygli að samfélagsábyrgð og umhverfisvitund

Festu, miðstöð um samfélagsábyrgð. Ný lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga tóku gildi á síðasta ári. Búseti hóf snemma á árinu vinnu til að mæta nýjum viðmiðum laganna og lauk þeirri vinnu um síðustu áramót. Samhliða þessari vinnu átti sér stað uppfærsla á vinnulagi og

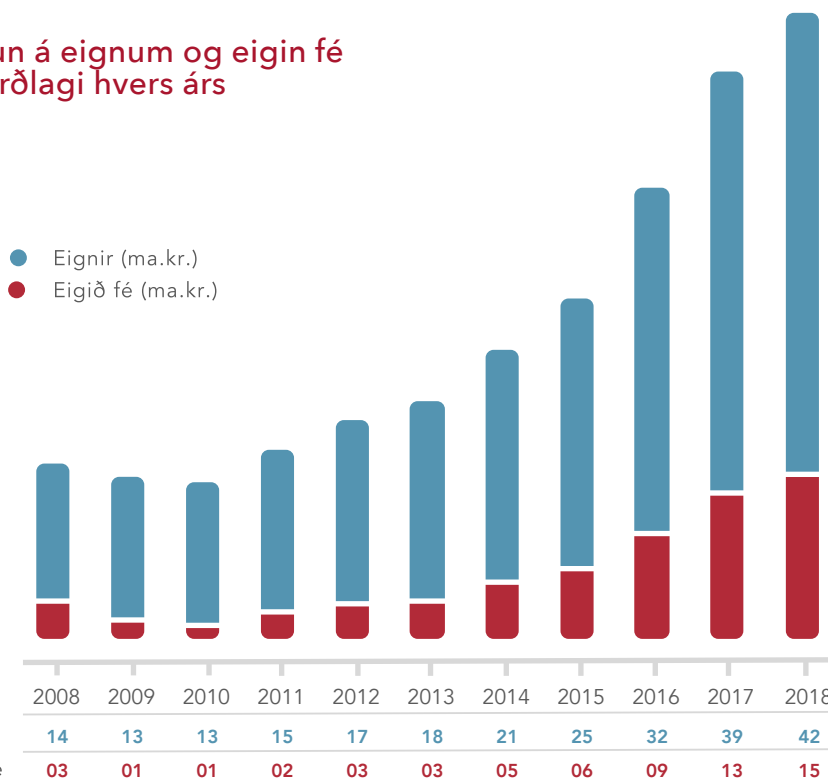
Félagið leggur áherslu á gott samstarf við íbúa sína til að stuðla að auknu öryggi. Búseti stóð t.a.m. fyrir átaki í eldvörnum meðal íbúa í samstarfi við Eldvarnabandalagið. Samstarf við aðra hagaðila, eins og þá sem búa nærri þeim stöðum þar sem Búseti stundar nýframkvæmdir, skiptir líka máli. Tengt Keilugrandaverkefni Búseta var stuðst við ítarlega vefsíðu til að upplýsa íbúa um framgang verkefnisins á meðan staðið var að grundun húsanna.

Fjölbreyttur bakgrunnur starfsfólks Búseta gerir vinnustaðinn skemmtilegan og lagt er upp úr að búa vel að starfsfólki. Starfsfólk Búseta er í góðu samstarfi við allmarga trausta verktaka sem starfa í þágu félagsins. Ég vil þakka starfsfólki einkar vel unnin störf. Jafnframt er vert að þakka hinum fjölbreytta hópi verktaka fyrir samstarfið.



Bjarni Þór Þórólfsson
Framkvæmdastjóri

Þróun á eignum og eigin fé á verðlagi hvers árs



Eignir
Eigið fé

Stjórn og starfsfólk

Hjá Búseta starfar samheldinn og skapandi hópur starfsfólks sem myndar metnaðarfullt og jákvætt vinnuumhverfi. Þessi hópur vinnur ötullega að markmiðum félagsins. Starfsfólk Búseta kemur að uppbyggingu, rekstri og viðhaldi á fasteignasafni félagsins og þjónustu við félagsmenn. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta leggja áherslu á góða stjórnarhætti, þannig er lagður grunnur að ábyrgri stjórnun og ákvarðanatöku. Stjórn Búseta markar þá stefnu sem framkvæmdastjóri og starfsfólk félagsins starfa eftir. Kjarninn í starfsemi Búseta er að bjóða félagsmönnum fjölbreytt, öruggt og hagkvæmt húsnæði.

Starfsfólk Búseta

Í lok árs 2018

Ágústa Guðmundsdóttir	Sölu- og markaðsstjóri
Ásdís Anna Guðsteinsdóttir	Sérfræðingur fjármálasviði
Birna Andrésdóttir	Gjaldkeri og upplýsingagjöf
Bjarni Grétar Bjarnason	Viðhaldsfulltrúi
Bjarni Þór Þórólfsson	Framkvæmdastjóri
Brynja Hjálmtýsdóttir	Fjármálastjóri
Hafsteinn K. Halldórsson	Verkefnastýring nýframkvæmda
Hlynur Örn Björgvinsson	Verkefnastýring nýframkvæmda
Íris Margrét Valdimarsdóttir	Sérfræðingur á þjónustusviði
Lára Inga Ólafsdóttir	Bókari
Sigurður Guðmundsson	Viðhaldsfulltrúi
Søren Petersen	Viðhaldsfulltrúi
Valbjörk Ösp Óladóttir	Öryggis- og gæðastjóri



Stjórn og framkvæmdastjóri (á myndina vantar Jónínu Lárusdóttur).

Stjórn Búseta

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

Varamenn stjórnar

Hildur Mósesdóttir
Gunnlaugur Magnússon

Endurskoðandi

Hólmgrímur Bjarnason,
löggitur endurskoðandi
Deloitte ehf.



Frostafold 20, fyrsta hús Búseta.

Stórafmæli Frostafoldar 20

Fyrsta fjölbýlishúsið sem Búseti byggði stendur við Frostafold 20 í Grafarvogi. Húsið var tekið í notkun í nóvember 1988 og hefur að geyma 46 íbúðir. Fyrir skömmu minntumst við 30 ára afmælis þessa húss og er því við hæfi að horfa um öxl og rifja upp hvernig Búseti varð til. Á árunum sem Búseti var að byggjast upp voru erfiðleikar á húsnæðismarkaði og efnahagsástand ótryggt, það stuðlaði á vissan hátt að stofnun félagsins. Það voru framsýnir og eljusamir einstaklingar sem stuðluðu að stofnun Búseta. Einstaklingar sem áttu það sameiginlegt að hafa búið á Norðurlöndunum, einkum í Svíþjóð og höfðu kynnst sænska húsnæðiskerfinu. Þeir töldu að rekstrarform húsnæðissamvinnufélaga gæti hentað hér á landi. Þegar Jón Rúnar Sveinsson, fyrsti formaður Búseta, kynnti þessar hugmyndir með blaðagrein vorið 1983 hófst þróun sem leiddi til stofnunar Búseta. Hópurinn sem kom að því frumkvöðlastarfi sem

fór þá af stað voru meðal annarra fyrrum námsmenn í Lundi, auk Jóns Rúnars, þeir Páll Gunnlaugsson arkitekt og Guðni A. Jóhannesson

Framsýnir einstaklingar stuðluðu að stofnun Búseta

sem var kjörinn fyrsti formaður landssambands Búsetufélaganna. Birna Þórðardóttir, Jón Ásgeir Sigurðsson, Ingi Valur Jóhannsson og Jón Kjartansson frá Pálmholti voru einnig mikilvirk í undirbúningsstarfinu ásamt Reyni Ingibjartssyni sem varð fyrsti framkvæmdastjóri Búseta. Á þeim áratugum sem liðnir eru frá því Búseti var stofnaður hefur sannast að samvinnuformið er góður kostur fyrir þá sem það kjósa.

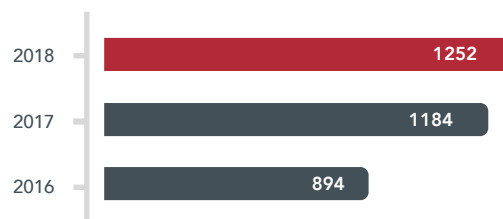


Trönuhjalli 13-17

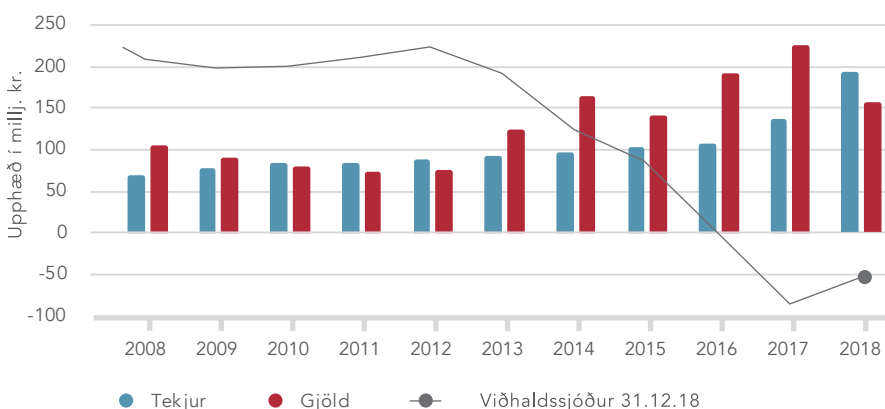
Fasteignasjón

Hjá Búseta er lögð rík áhersla á að fasteignasafn félagsins fái gott viðhald og faglega sé staðið að endurbótum. Við val á byggingarefnum og aðferðum er lögð áhersla á langtímahugsun og líftímanálgun um leið og vandað er til verka. Félagið vinnur í samvinnu við búsetufélagin að gerð áætlana um viðhald og endurbætur. Þannig er stuðlað að því að eignir félagsins séu í góðu ásigkomulagi, félaginu og íbúunum til sóma. Árið 2018 nýttist ekki til jafn mikilla utanhússframkvæmda og til stóð vegna veðurfars. Þetta vorið höfum við von um betri tíð í veðri og er vinna þegar hafin vegna viðhaldsverkefna sem ekki náðist að klára á síðasta sumri. Unnið hefur verið markvisst að því að bæta vinnuferla til að auka skilvirkni og tryggja þar með gæði framkvæmda sem og kostnaðarvitund. Í mörg horn er að líta á byggingasviði Búseta, enda hefur fasteignum fjölgað og allnokkuð af íbúðum í framleiðslu. Stefna Búseta er að njóta samlegðaráhrifa hvað varðar rekstur

Viðhaldsútköll



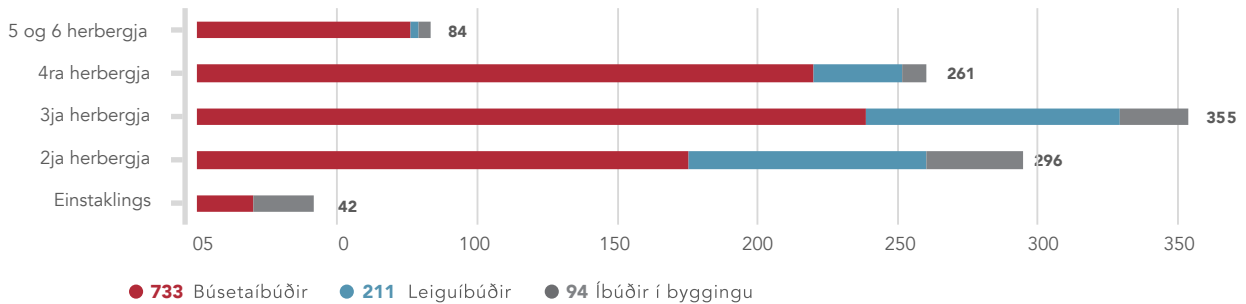
fasteigna sinna, án aðkomu annarra og tryggja þannig öryggi og gæði stærstu viðhaldspáttu. Í mánaðarlegu búsetugjaldi íbúa er framlag í innri og ytri viðhaldssjóð. Um er að ræða hlutfall af brunabótamati byggt á aldri og gerð fasteignar.



Viðhaldssjóður Búseta

Verklök Smiðjuholts og Ísleifsgötu

Íbúðir Búseta



Á seinni helmingi ársins 2018 voru afhentar íbúðir í þriðja og síðasta áfanga Smiðjuholts-verkefnis, sem svo hefur verið kallað. Sala búseturéttta í þessu verkefni hefur gengið vel enda um einstakt og glæsilegt verkefni að ræða. Síðasti áfangi verkefnisins hefur að geyma samtals 59 íbúðir búseturéttarhafa og einnig afmarkað sambýli í eigu Félagsbústaða. Í sambýlinu búa einstaklingar á vegum Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar. Þessi skemmtilegu híbýli, sem standa við Einholt og Þverholt, hafa vakið athygli fyrir hönnun og útfærslu

og þykja passa vel við aðra byggð á svæðinu. Búseti hlaut á árinu 2018 februnarviðurkenningu fyrir frágang lóðar þessa verkefnis. Búseti lauk einnig byggingu raðhúsaíbúða við Ísleifsgötu á seinni helmingi ársins 2018. Þar með hafa átján fjölskyldur flutt inn í glæsileg húsakynni á þessum fallega stað við Reynisvatnsás í Úlfarsárdal. Mikil eftirspurn var eftir búseturéttunum og seldust þeir upp snemma í sölufurlinu. Það er hvetjandi fyrir teymi Búseta að sjá markmiðum sínum náð þegar ánægja nýinnfluttra búseturéttarhafa leynir sér ekki.



Þróun og framkvæmdir



Tangabryggja 5

Búseti hefur fengið úthlutaða hlutdeild í lóð og byggingarrétti fyrir 30 íbúðir í sérstæðum byggingum við Tangabryggju 5 í Bryggju-hverfi Reykjavíkur. Lóðin er sameiginlegur byggingarreitur Búseta og Bjargs íbúðafélags.

Árskógar 5-7

Við Árskóga í Mjódd byggir Búseti á góðum stað 72 íbúðir í tveimur byggingum. Um er að ræða vandað hús sem hefur að geyma fjölbreyttar íbúðir. Stúdíoíbúðir, tveggja og þriggja herbergja. Íbúar munu hafa aðgang að sameiginlegum sal. Við hönnun var horft til þess að byggja hús sem fellur vel að umhverfinu. Íbúar munu njóta góðs af ríkulegu þjónustuframboði sem er að finna í námunda við húsið. Jarðvinna hefst sumarið 2019 og er áætlað að íbúðirnar verði tilbúnar á miðju ári 2021.



Skógarvegur 16

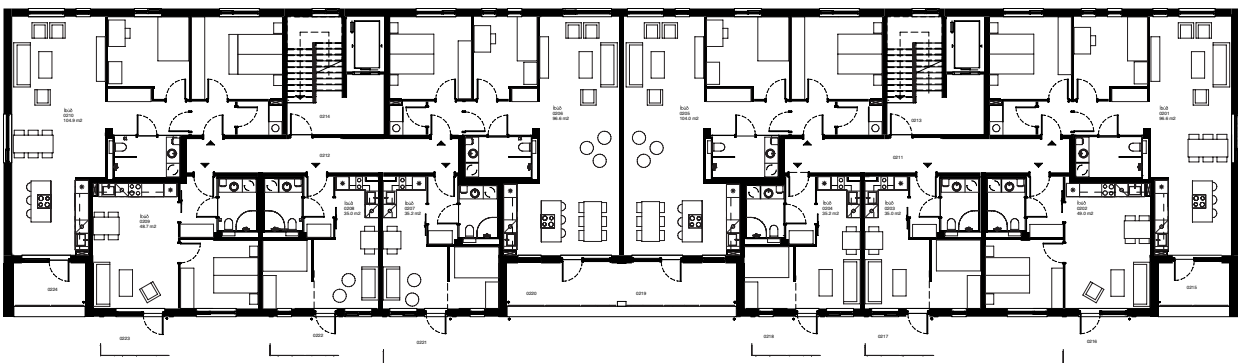
Við Skógarveg í Fossvogsdal byggir Búseti á fallegum stað tuttugu íbúðir. Um er að ræða vandað hús sem hefur að geyma stílhreinar íbúðir, 11 tveggja herbergja og 9 þriggja herbergja. Íbúðirnar eru með inngangi af lokuðum svalagangi. Húsið er á þremur hæðum með stigagangi og lyftu. Bílastæði eru í bílageymslu og fylgir stæði hverri íbúð. Sala hófst í maí 2019 og er áætlað að afhending fari fram í lok árs 2019.



Keilugrandi 1-11

Fjölbreyttar tegundir íbúða á sjávarlóð í Vesturbænum

Við Keilugranda munu rísa tveggja til fimm hæða fjölbýlishús með alls 78 íbúðum í fjórum húsum. Íbúðirnar verða af ýmsum stærðum og gerðum, allt frá 40 fm smáíbúðum upp í 125 fm íbúðir. Við þróun á verkefninu var lögð áhersla á fjölbreyttar íbúðir í aðlaðandi umhverfi, þar sem gætt er að birtuflæði ásamt hljóð- og loftgæðum. Allt innra og ytra efnisval er af miklum gæðum. Áætlað er að sala hefjist haustið 2019 og að flutt verði inn í fyrstu íbúðirnar vorið 2020.







Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2018

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 2018. 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 2018, efnahag þess 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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, 9. apríl 2019

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason,

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 2.488.313.706 á árinu 2018. Afkoma af rekstrinum var jákvæð sem nemur kr. 1.899.963.346. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2018 kr. 42.274.385.641, eigið fé í lok ársins nam kr. 15.102.227.057 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 35,7%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

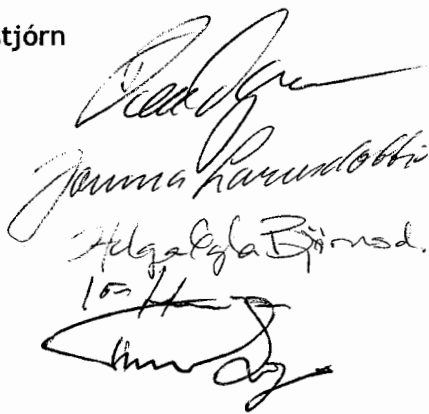
Þann 31. desember 2018 voru félagsmenn Búseta hsf. 5.246 en þeir voru 5.138 þann 31. desember 2017.

Stjórn félagsins leggur til að afkoma ársins verði flutt 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 2018 með undirritun sinni.


Reykjavík, 9. apríl 2019

Í stjórn



Handwritten signatures of the board members, including names like Jónna Hauurdóttir and Helga Elva Björnsd.

Framkvæmdastjóri



Handwritten signature of the managing director, Bjarni Þórólfsson.

Rekstrarreikningur ársins 2018

	Skýr.	Samstæða	
		2018	2017
Búsetutekjur og leigutekjur		1.651.744.282	1.389.090.855
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		802.032.392	819.257.951
Aðrar tekjur		34.537.032	34.503.863
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(446.350.556)	(456.467.808)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(146.956.613)	(137.828.243)
Afskriftir	6	(17.333.270)	(16.850.675)
Rekstrarafkoma		1.877.673.267	1.631.705.943
Fjármunatekjur	4	10.503.104	25.408.494
Fjármagnsgjöld	4	(1.271.372.857)	(761.696.517)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	1.804.644.979	3.853.161.970
Afkoma fyrir skatta		2.421.448.493	4.748.579.890
Tekjuskattur	5	(521.485.147)	(958.762.890)
Afkoma ársins		1.899.963.346	3.789.817.000

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýr.	Samstæða	
		31.12.2018	31.12.2017
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	40.283.434.419	34.323.218.656
Verk í vinnslu	6	1.723.464.662	3.842.605.124
Rekstrarfjármunir	6	155.339.499	168.403.648
		<u>42.162.238.580</u>	<u>38.334.227.428</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.785.902	2.758.400
Viðskiptakröfur	7	16.300.607	27.101.236
Verðbréf		0	174.853.873
Aðrar skammtímakröfur	7	66.044.897	95.067.514
Handbært fé	7	27.015.655	189.855.487
		<u>112.147.061</u>	<u>489.636.510</u>
Eignir		<u>42.274.385.641</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		15.092.217.379	13.192.254.033
Eigið fé		<u>15.102.227.057</u>	<u>13.202.263.711</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	19.743.792.027	16.897.577.977
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	811.232.208	74.395.078
Búseturéttur	10	843.113.442	897.262.726
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	96.715.904	93.877.629
Tekjuskattsskuldbinding	12	4.050.584.166	3.529.099.019
		<u>25.545.437.747</u>	<u>21.492.212.429</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	207.849.793	210.068.762
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	981.269.948	3.257.628.722
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	333.444.393	300.863.440
Aðrar skammtímaskuldir	13	104.156.703	360.826.874
		<u>1.626.720.837</u>	<u>4.129.387.798</u>
Skuldir		<u>27.172.158.584</u>	<u>25.621.600.227</u>
Eigið fé og skuldir		<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2018

	Samstæða	
	2018	2017
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	1.899.963.346	3.789.817.000
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	17.333.270	16.850.675
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	0	1.137.686
Matsbreyting verðbréfa	0	(4.170.020)
Verðbætur langtímalána	580.635.701	261.461.562
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	12.863.817	7.422.453
Tryggingasjóður	0	(60.131.484)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(1.804.644.979)	(3.853.161.970)
Tekjuskattur	521.485.147	958.762.890
Veltufé frá (til) rekstri	1.227.636.302	1.117.988.792
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	(4.697.932)	(2.287.524)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	(129.634.890)	48.630.270
Handbært fé frá (til) rekstri	1.093.303.480	1.164.331.538
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(2.560.843.439)	(3.544.113.261)
Selt íbúðarhúsnæði	354.634.847	385.777.250
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(4.269.121)	(20.775.657)
Tryggingasjóður	60.131.484	0
Keypt/seld verðbréf	174.853.873	170.000.000
	(1.975.492.356)	(3.009.111.668)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(364.649.177)	(273.232.329)
Nýjar langtímaskuldir	2.687.694.691	2.351.121.458
Búseturéttur, breyting	(64.072.846)	(36.786.852)
Tryggingafé, breyting	(101.980)	5.264.460
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánnum	(1.539.521.644)	(200.835.353)
	719.349.044	1.845.531.384
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(162.839.832)	751.254
Handbært fé í upphafi árs	189.855.487	189.104.233
Handbært fé í lok árs	27.015.655	189.855.487
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(677.873.339)	(552.943.986)

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 2018 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðreikningsskilum 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 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 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. Rekstrarniðurstaða keypra 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 vaxtaprósentu.

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.

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

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu 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 2018 og til ársloka 2018 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,4%. 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 2018 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2018 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2018 til desember 2018 eða 4,4%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádragnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisýrnum. 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 söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

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.

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 frádrögnum 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 færður til gjalda á líftíma viðkomandi láns.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2018	2017
Laun	145.450.338	149.228.399
Lífeyrissjóður	18.590.975	16.423.308
Önnur launatengd gjöld	19.046.018	14.518.003
Annar starfsmannakostnaður	7.800.629	6.741.875
Eignfærð laun	(47.702.969)	(47.755.186)
	<u>143.184.991</u>	<u>139.156.399</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	58.662.947	61.628.958
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	84.522.044	77.527.441
	<u>143.184.991</u>	<u>139.156.399</u>

Stöðugildi að meðaltali hjá félaginu 13 14

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra samstæðunnar á árinu 2018 námu um 27,6 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	Samstæða	
	2018	2017
Matsbreyting verðbréfa	3.528.061	10.324.551
Aðrar vaxtatekjur	6.975.043	15.083.943
	10.503.104	25.408.494
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(1.254.157.689)	(808.583.893)
Verðbætur á búseturétt	(9.923.562)	(5.853.873)
Verðbætur á tryggingafé	(2.940.255)	(1.568.580)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	0	60.131.484
Önnur vaxtagjöld	(4.351.351)	(5.821.655)
	(1.271.372.857)	(761.696.517)
	(1.260.869.753)	(736.288.023)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 521,5 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2018 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðarhúsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrarfjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.842.605.124	15.391.398.660	19.234.003.784	230.887.599
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	-4.262.870.783	4.262.870.783	0	0
Eignfært á árinu	2.560.843.439	0	2.560.843.439	4.269.121
Selt og aflagt á árinu	-417.113.117	(107.300.000)	(524.413.117)	0
Staða í árslok	1.723.464.663	19.546.969.443	21.270.434.106	235.156.720
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	18.931.819.996	18.931.819.996	0
Matsbreyting ársins	0	1.804.644.979	1.804.644.979	0
Staða í árslok	0	20.736.464.975	20.736.464.975	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	62.483.951
Afskrift ársins	0	0	0	17.333.270
Staða í árslok	0	0	0	79.817.221
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.842.605.124	34.323.218.656	38.165.823.780	168.403.648
Bókfært verð í árslok	1.723.464.663	40.283.434.418	42.006.899.081	155.339.499
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)

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar í árslok 2018 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	30.105.416.000
Síðumúli 10	142.300.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 42.007 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 21.061 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptakröfur	18.710.922	29.511.551
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.410.315)	(2.410.315)
	<u>16.300.607</u>	<u>27.101.236</u>

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	22.027.144	26.005.120
Fjármagnstekjuskattur	3.493.733	8.689.677
Tryggingasjóður	0	60.131.484
Krafa vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	40.524.020	0
Aðrar kröfur	0	241.233
	<u>66.044.897</u>	<u>95.067.514</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Bankainnstæður í íslenskum krónum	27.015.655	189.855.487
	<u>27.015.655</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
Afkoma 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
Afkoma ársins			1.899.963.346	1.899.963.346
Eigið fé 31.12.2018	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>15.092.217.379</u>	<u>15.102.227.057</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	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.002.448.893	3.057.450.474
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.253.036	7.416.345
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	74.004.626	72.560.040
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	2.709.448.943	0
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.619.921.091	5.510.415.689
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.565.508.293	2.513.162.668
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	25.640.346	25.004.288
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.179.345.828	2.143.411.583
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	380.141.253	371.583.455
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.457.184	4.665.533
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.500.042.348	3.453.303.730
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	63.557.790	67.966.960
Jafngreiðslulán með 7,55% óvtr. vöxtum	0	0	43.963.470	45.111.121
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(98.496.681)	(73.610.469)
Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum	0	74.395.078	0	0
Framkvæmdalán með 6,45% óvtr. vöxtum	811.232.208	0	0	0
	811.232.208	74.395.078	20.077.236.420	17.198.441.417
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(333.444.393)	(300.863.440)
Langtímaskuldir í árslok	811.232.208	74.395.078	19.743.792.027	16.897.577.977

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	333.444.393	333.444.393
Afborganir 2020	811.232.208	333.659.917	1.144.892.125
Afborganir 2021	0	334.843.031	334.843.031
Afborganir 2022	0	336.072.507	336.072.507
Afborganir 2023	0	337.350.163	337.350.163
Afborganir síðar	0	18.401.866.409	18.401.866.409
	811.232.208	20.077.236.420	20.888.468.628

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 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 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 96,7 milljónum króna í árslok 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 ársins 2018	(521.485.147)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2019	0
Staða 31.12.2018	(4.050.584.166)

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

Samstæða	31.12.2018	31.12.2017
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.454.006.965)	(4.071.750.977)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	403.422.799	542.651.958
	(4.050.584.166)	(3.529.099.019)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegri afkomu sem hér segir:

	Samstæða 31.12.2018
Frá afkomu ársins 2019	623.954.338
Frá afkomu ársins 2020	180.239.879
Frá afkomu ársins 2021	427.942.392
Frá afkomu ársins 2022	360.950.481
Frá afkomu ársins 2023	328.356.075
Frá afkomu ársins 2024	2.176.213
Frá afkomu ársins 2025	46.939.929
Frá afkomu ársins 2026	13.771.581
Frá afkomu ársins 2027	755.923
Frá afkomu ársins 2028	32.027.184
	2.017.113.995

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptaskuldir	207.849.793	210.068.762
	<u>207.849.793</u>	<u>210.068.762</u>
Aðrar skammtímaskuldir	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	320.882	13.313
Fyrirframinnheimtar tekjur	24.517.801	160.322.582
Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	0	129.254.250
Ógreidd laun og launatengd gjöld	21.180.081	16.274.196
Ógreiddir áfallnir vextir	55.491.010	48.592.026
Aðrar skuldir	2.646.929	6.370.507
	<u>104.156.703</u>	<u>360.826.874</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Skuldir við lánastofnanir	333.444.393	300.863.440
	<u>333.444.393</u>	<u>300.863.440</u>

14. Skuldir við lánastofnanir

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 eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 811 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2018. 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 voru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 74 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2017.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 12,3 milljónir króna á árinu 2018. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

Skýringar

16. Ábyrgðir og önnur mál

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

Á árinu 2018 sendi félagið Ríkisskattstjóra erindi þar sem óskað var eftir því að staðfest væri að félagið væri ekki tekjuskattsskylt meðal annars þar sem það er ekki rekið í hagnaðarskyni. Ríkisskattsjóri hafnaði því erindi en félagið hefur kært þann úrskurð til Yfirsattanefndar. Ef niðurstaða Yfirsattanefndar verður jákvæð þýðir það að félagið mun ekki þurfa að reikna og færa í ársreikninginn reiknaða tekjuskattsskuldbindingu eins og gert hefur verið. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í ársreikninginn vegna þessa, það er, tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn nú með sambærilegum hætti og árið áður.

Í janúar 2018 fékk Búseti greiddar rúmlega 60 milljónir króna vegna slita á Tryggingasjóði sem var í vörslu Íbúðalánasjóðs en þessar 60 milljónir höfðu verið tekjufærðar í ársreikningi ársins 2017. Um var að ræða verðbættar greiðslur en án vaxta. Búseti fór fram á það á árinu 2018 að fá einnig greidda vexti vegna inneignarinnar hjá Tryggingasjóði en Íbúðalánasjóður hafnaði því. Til stendur að þingfesta dómssmál á hendur Íbúðalánasjóði þar sem sjóðurinn er aðallega krafinn um greiðslu rúmlega 138 milljóna króna en til vara rúmlega 51 milljón króna vegna þessa. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í ársreikninginn vegna þessa fyrirhugaða dómssmáls.

Sundurliðanir

	Samstæða	
	2018	2017
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	1.051.911.460	864.008.524
Viðhaldstekjur	191.682.813	136.383.067
Leigutekjur	408.150.009	388.699.264
	<u>1.651.744.282</u>	<u>1.389.090.855</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	25.549.123	24.462.730
Seldar vörur og þjónusta	4.156.537	5.455.497
Aðrar tekjur	4.831.372	4.585.636
	<u>34.537.032</u>	<u>34.503.863</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Rafmagn, hiti og ræsting	13.668.747	11.922.417
Viðhald húsnæðis	165.566.285	178.809.543
Rekstur sameigna	11.119.535	17.388.074
Vátryggingar húsnæðis	31.695.082	24.400.446
Fasteignagjöld	158.025.267	151.461.250
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	3.074.847	4.045.285
Laun og launatengd gjöld	58.662.947	61.628.958
Vöru- og þjónustukaup	4.004.768	4.843.285
Tap af sölu eigna	0	1.137.687
Annar kostnaður	533.078	830.863
	<u>446.350.556</u>	<u>456.467.808</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Launa og launatengd gjöld	84.522.044	77.527.441
Rekstur húsnæðis	3.643.977	4.517.550
Auglýsinga- og markaðskostnaður	3.911.143	6.742.197
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	27.057.871	22.311.757
Pappír, prentun, ritföng og sími	5.486.693	5.892.137
Skrifstofutæki og áhöld	17.671.649	16.805.562
Tryggingar	1.250.000	1.319.714
Afskrifaðar tapaðar kröfur	182.219	(603.946)
Annar kostnaður	3.231.017	3.315.831
	<u>146.956.613</u>	<u>137.828.243</u>



Keilugrandi
Tölvuteiknuð þrívíddarmynd



Síðumúli 10
108 Reykjavík

Sími: 556 1000
buseti@buseti.is

www.buseti.is