

**Búmenn hsf**

**Ársreikningur  
2016**

## Efnisyfirlit

---

	<b>Bls.</b>
Áritun endurskoðanda og stjórnar.....	1 - 3
Rekstrarreikningur .....	4
Efnahagsreikningur .....	5 - 6
Sjóðstreymi .....	7
Skýringar .....	8 - 10

Búmenn hsf  
Kt. 660499-2299  
Akralind 4, 201 Kópavogi

Við stofnun félagsins starfaði það eftir lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 161/1998. Félagið starfar nú skv. lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003.

Félagið er opið öllum en miðað við að þeir sem eru 50 ára eða eldri hafa forgang til að kaupa búseturétti.

Félagsgjald er 3.000 kr. fyrir einstakling en 4.500 kr. fyrir hjón og fá félagsmenn sérstakt félagsskírteini með félagsnúmeri. Við úthlutanir íbúða er farið eftir félagsnúmerum, þ.e. þeir sem hafa verið lengst í félaginu og hafa lágt félagsnúmer hafa mestan rétt. Búseturéttahafar innan viðkomandi búsetufélags hafa forgang umfram almenna félagsmenn varðandi íbúðir innan viðkomandi búsetufélags.

Í lok árs 2016 störfuðu þrír starfsmenn hjá félaginu. Hagnaður varð af rekstri félagsins að fjárhæð 1.205.949 þús. kr. Eigið fé var samkvæmt efnahagsreikningi nam 2.584.953 þús.kr. að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 9.292 þús. kr.

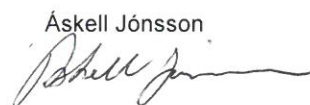
Ekki er heimilt að greiða út arð í félaginu.

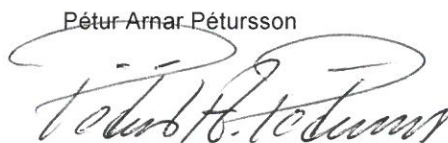
Að áliti stjórnar Búanna hsf koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til þess að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stórn Búanna hsf staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2016 með undirritun sinni.

Kópavogur, 7. júní 2017

  
Gunnar Kristinsson, formaður

Ásgeir Hjálmarsson  


Áskell Jónsson  


Pétur Arnar Pétursson  


Aðalsteinn Sigurgeirsson  


Til stjórnar og félagsmanna Búmanns hsf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmanns hsf. fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2016, efnahag þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita og koma ekki fram í skýringum.

### Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér fyrir neðan. Við erum óháð félaginu 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 ársreikningnum.

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

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi félagsins. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissa er mikil vissa, en 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 ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

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

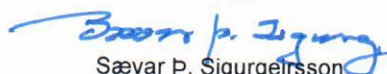
- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða farið sé framhá 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 rekstarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

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 eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum til að tryggja óhæði okkar.

Reykjavík, 7. júní 2017

**Endurskoðendapjónustan ehf**

  
Sævar P. Sigurgeirsson  
löggiltur endurskoðandi

  
Sveinn R. Reynisson  
löggiltur endurskoðandi

Kjörnir skoðunarmenn Búmanns hsf hafa yfirfarið framangreindan ársreikning og leggja til að hann verði samþykktur.

  
Ari Karlsson

Reykjavík, 7. júní 2017

  
Ármann Pétursson

## Rekstrarreikningur ársins 2016

Síða 4

	Skýr.	2016	2015
<b>Rekstrartekjur:</b>			
Húsgjöld og umsýsla.....		933.881.523	847.316.081
Aðrar tekjur.....		51.690.119	31.907.757
		<u>985.571.642</u>	<u>879.223.838</u>
<b>Rekstrargjöld:</b>			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....		202.524.701	166.416.880
Laun og launatengd gjöld.....	3	37.910.940	29.727.009
Aðkeypt þjónusta.....		27.398.997	41.091.663
Annar kostnaður.....		35.650.503	29.397.751
		<u>303.485.141</u>	<u>266.633.303</u>
<b>Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna.....</b>		<b>682.086.501</b>	<b>612.590.535</b>
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	1.430.387.315	574.037.422
<b>Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....</b>		<b>2.112.473.816</b>	<b>1.186.627.957</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Vaxtatekjur.....		4.500.589	2.380.135
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(818.716.101)	(917.703.899)
		<u>(814.215.512)</u>	<u>(915.323.764)</u>
Áhrif dótturfélaga.....	5	111.111.114	(712.499)
Eftirgjöf skulda hjá Íbúðarlánasjóði.....	9	560.717.312	0
<b>Hagnaður fyrir skatta.....</b>		<b>1.970.086.730</b>	<b>270.591.694</b>
Reiknaður tekjuskattur.....	7	(764.137.753)	0
<b>Hagnaður ársins.....</b>	<b>6</b>	<b><u>1.205.948.977</u></b>	<b><u>270.591.694</u></b>

<b>Eignir:</b>			
	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
<b>Fastafjármunir:</b>			
Blásalir 24, Kópavogi.....		1.458.400.055	1.286.757.803
Suðurtún 1-35, Álftanesi.....		748.060.856	711.176.034
Holta-Melateigur, Akureyri.....		526.339.442	431.116.557
Víkurbraut 30-32, Höfn.....		221.380.042	160.136.713
Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði.....		878.408.241	936.172.821
Suðurgata 17-21, Sandgerði.....		91.430.925	98.732.488
Prestastígur 2-11, Reykjavík.....		2.718.735.808	2.661.392.473
Skipa- og Árnastígur, Grindavík.....		227.809.223	215.256.076
Lindasíða 1-33, Akureyri.....		547.902.802	493.554.387
Hvammsgata, Vogum.....		163.972.573	168.022.120
Túngata 2-8, Klaustri.....		0	46.500.000
Réttarheiði 26-43, Hveragerði.....		370.958.076	296.296.000
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík.....		1.893.991.317	1.646.764.177
Klettatún 6, Akureyri.....		106.166.836	86.000.000
Miðnestorg 3, Sandgerði.....		76.330.883	104.988.738
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ.....		939.474.085	1.077.503.229
Víðigerði 2-21, Grindavík.....		365.268.535	450.364.954
Vallarbraut 2-14, Akranesi.....		243.284.775	229.364.023
Hólmvað 6 - 8.....		783.165.324	724.317.033
Vaðlatún 2-10, Akureyri.....		195.947.793	155.850.318
Vogagerði og Akurgerði, Vogum.....		515.916.203	460.418.803
Ferjuvað 7, 9 og 11, Rvík.....		878.522.032	851.827.647
Þjóðbraut 1, Akranesi.....		990.833.572	1.016.569.756
Smyrlaheiði, Hveragerði.....		191.111.684	525.066.470
	4	<u>15.133.411.082</u>	<u>14.834.148.620</u>
Bifreið.....		544.613	680.766
Eignarhlutir í dótturfélagi.....	5	<u>124.333.937</u>	<u>12.722.823</u>
<b>Fastafjármunir samtals</b>	<b>2</b>	<u><u>15.258.289.632</u></u>	<u><u>14.847.552.209</u></u>
<b>Veltufjármunir:</b>			
Krafa á tengan aðila.....		9.642.670	0
Viðskiptakröfur.....		42.158.497	49.026.704
Aðrar skammtímakröfur.....		7.657.196	3.246.485
Bankainnistæður.....		51.438.977	9.005.031
<b>Veltufjármunir samtals</b>		<u><u>110.897.340</u></u>	<u><u>61.278.220</u></u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u><u>15.369.186.972</u></u></u>	<u><u><u>14.908.830.429</u></u></u>



## Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Síða 6

## Eigið fé og skuldir:

	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
<b>Eigið fé:</b>			
Stofnsjóður.....		9.291.880	9.129.880
Endurmatsreikningur.....		5.676.104.438	4.531.794.586
Ójafnað eigið fé .....		(3.100.443.817)	(3.162.082.942)
<b>Eigið fé félagsins samtals</b>	<b>6</b>	<u>2.584.952.501</u>	<u>1.378.841.524</u>
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Langtímalán.....	8	11.910.496.005	13.428.289.766
Tekjuskattskuldbinding.....	7	764.137.753	0
<b>Langtímaskuldir samtals</b>		<u>12.674.633.758</u>	<u>13.428.289.766</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Reikningslán í bönkum.....		0	19.186.151
Skuld við tengdan aðila.....		12.180.476	12.722.823
Næstu árs afborganir lána.....	8	63.043.395	52.272.080
Viðskiptaskuldir.....		29.242.686	16.640.914
Aðrar skammtímaskuldir.....		5.134.156	877.171
<b>Skammtímaskuldir samtals</b>		<u>109.600.713</u>	<u>101.699.139</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>12.784.234.471</u>	<u>13.529.988.905</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>15.369.186.972</u></u>	<u><u>14.908.830.429</u></u>



Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2016

Síða 7

Uppruni handbærs fjár:	Skýr.	2016	2015
Frá rekstri :			
Hagnaður ársins .....		1.205.948.977	270.591.694
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Afskriftir.....		136.153	170.192
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....		(1.430.387.315)	(574.037.422)
Eftirgjöf skulda hjá íbúðarlánasjóði.....		(560.717.312)	0
Reiknaður tekjuskattur.....		764.137.753	0
Áhrif dótturfélaga.....		(111.111.114)	712.499
Áfallnar verðbætur.....		243.091.799	350.469.373
Veltufé frá rekstri		<u>111.098.941</u>	<u>47.906.336</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....		2.457.496	(17.338.719)
Skammtímaskuldir, hækkun.....		16.858.757	29.295.650
		<u>19.316.253</u>	<u>11.956.931</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<b><u>130.415.194</u></b>	<b><u>59.863.267</u></b>
<b>Fjárfestingahreyfingar:</b>			
Verðbréf, breyting.....		0	30.217.557
		<b>0</b>	<b>30.217.557</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Reikningslán í bönkum, breyting.....		(19.186.151)	(36.743.687)
Tekin ný lán.....		1.098.562.125	0
Afborganir lána.....		(1.156.834.205)	(52.669.064)
Viðskipti með búseturétt.....		0	(4.401.528)
Tengdir aðilar, breyting.....		(10.685.017)	0
Innborgað í stofnsjóð.....		162.000	60.000
		<b>(87.981.248)</b>	<b>(93.754.279)</b>
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....		42.433.946	(3.673.455)
Handbært fé í ársbyrjun.....		9.005.031	12.678.486
<b>Handbært fé í árslok.....</b>		<b><u>51.438.977</u></b>	<b><u>9.005.031</u></b>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé</b>			
Seldar fasteignir.....		1.131.124.853	0
Langtímalán.....		(1.131.124.853)	0

**Félagið**

- 1 Búmenn hsf. er húsnæðissamvinnufélag og hefur aðsetur í Akralind 4, Kópavogi. Félagið starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur umsjón með rekstri íbúða til að veita félagsmönnum sínum búseturétt.

**2 Reikningsskilaaðferðir****a Grundvöllur reikningsskilana**

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að öðru leyti en því að fasteignir eru færðar á gangvirði og eignarhlutir í dótturfélögum eru færðir með hlutdeildaraðferð.

**b Skráning tekna**

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

**c Fasteignir**

Fasteignir (land og íbúðaeignir) sem eru í eigu félagsins til að afla búsetutekna og leigutekna. Fasteignir eru færðar á gangvirði í samræmi við lög um ársreikninga. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat fasteigna. Gangvirðisbreyting fasteigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fasteigna í rekstrarreikningi.

Afkoma af sölu fasteigna er mismunur á bókfærðu verði fasteigna við sölu og söluverði og er fært, undir liðnum gangvirðisbreyting fasteigna, í rekstrarreikningi.

Við ákvörðun á gangvirði fasteigna er stuðst við fasteignamat sem gefið er út af Þjóðskrá Íslands, að teknu tilliti til breytinga á vísitölu íbúðarverð frá því að fasteignamat er gefið út fram til ársloka. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat gangvirði fasteigna eins og það var í næstliðnum febrúar mánuði. Fasteignamat 2017 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2016. Frá febrúar 2016 til ársloka 2016 hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 13,8%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteigna kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

Við mat á fasteignum félagsins í lok árs 2016 er stuðst við fasteignamat sem er í gildi í lok árs og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2016 til desember 2016 eða 13,8%.

**d Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir**

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

**e Eignarhlutir í dótturfélögum**

Eignarhlutir í dótturfélagi eru færðir á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir upphaflega skráningu er færð hlutdeild í afkomu og öðrum breytingum eigin fjár færð til hækkunar eða lækkunar á eignarhlutnum. Ekki er gerður samstæðureikningur þar sem eignarhlutanna var aflað í þeim tilgangi að endurselja þá.

**f Tekjuskattur**

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi. Skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að teknu tilliti til óvissu um nýtingu yfirfæranlegs taps.

<b>3 Laun og launatengd gjöld:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun.....	32.370.870	25.559.089
Lífeyrissjóðsframlag.....	2.921.861	2.070.227
Önnur launatengd gjöld.....	2.618.209	2.097.693
	<u>37.910.940</u>	<u>29.727.009</u>
Stöðugildi að meðaltali yfir árið .....	3	3

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 19,8 millj. kr. á árinu 2016.

<b>4 Fasteignir</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	10.437.415.011	10.437.415.011
Selt á árinu.....	(825.859.049)	0
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.....	<u>9.611.555.962</u>	<u>10.437.415.011</u>
Matsbreyting 1.1.....	4.396.733.609	3.822.696.187
Fært út við sölu.....	(290.635.902)	0
Breyting ársins.....	<u>1.415.757.413</u>	<u>574.037.422</u>
Matsbreyting 31.12.....	<u>5.521.855.120</u>	<u>4.396.733.609</u>
Bókfært verð 31.12.....	15.133.411.082	14.834.148.620

#### Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 13.317 millj. kr. í árslok 2016 (2015: 13.208 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 14.210 millj. kr. (2015: 15.731 millj. kr.).

#### Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 11.974 millj. kr. í árslok 2016.

#### 5 Eignarhlutir í dótturfélögum

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:			<b>Hlutdeild í afkomu</b>	<b>Bókfært verð</b>
	<b>Eignarhlutur</b>	<b>Nafnverð</b>		
Leigufélag Búmanns ehf.....	100%	500.000	111.579.618	112.079.618
Búskálar ehf.....	100%	500.000	(468.504)	12.254.319
		<u>1.000.000</u>	<u>111.111.114</u>	<u>124.333.937</u>

#### 6 Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eigið fé:

	<b>Stofnsjóður</b>	<b>Endurmats-reikningur</b>	<b>Ójafnað eigið fé</b>	<b>Eigið fé samtals</b>
Eigið fé 1.1.2016.....	9.129.880	4.531.794.586	(3.162.082.942)	1.378.841.524
Hækkun vegna nýrra félaga.....	162.000			162.000
Hagnaður ársins.....		1.144.309.852	61.639.125	1.205.948.977
Eigið fé 31.12.2016.....	<u>9.291.880</u>	<u>5.676.104.438</u>	<u>(3.100.443.817)</u>	<u>2.584.952.501</u>

Samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög er óheimilt að greiða út arð í félaginu.

**7 Tekjuskattsskuldbinding**Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig: **31.12.2016**

Reiknaður tekjuskattur.....	764.137.753
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>764.137.753</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig

Fasteignir.....	1.210.535.594
Yfirfæranlegt skattalegt tap.....	<u>(892.795.682)</u>
Samtals.....	317.739.912
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi.....	<u>446.397.841</u>
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>764.137.753</u>

**8 Langtímaskuldir:**Yfirlit um skuldir við lánastofnanir: **31.12.2016**

Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, meðalvextir 4,7%.....	11.973.539.400
Næsta árs afborganir.....	<u>(63.043.395)</u>
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	<u>11.910.496.005</u>

Afborganir langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

Árið 2017.....	63.043.395
Árið 2018.....	66.006.123
Árið 2019.....	69.107.934
Árið 2020.....	72.356.024
Árið 2021.....	75.757.586
Síðar.....	<u>11.564.224.943</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir.....	<u>11.910.496.005</u>

**9 Önnur mál**

Með því að nauðasamningur félagsins varð skuldbindandi í janúar 2016 voru uppfyllt skilyrði til að ganga endanlega frá samningi félagsins og Íbúðalánasjóðs um fjárhagslega endurskipulagningu en drög að slíkum samningi voru forsenda fyrir því frumvarpi að nauðasamningi sem kröfuhafar félagsins samþykktu í atkvæðagreiðslu. Íbúðalánasjóður afskrifaði lán að fjárhæð 561 millj. kr. og öll lán félagsins voru lengd í 50 ár.

Samkvæmt samningnum tók Búmenn hsf. á sig ýmsar kvaðir og skuldbindingar og vanefni félagið skuldbindingar sínar eða reynist yfirlýsingar félagsins rangar hefur Íbúðalánasjóður frjálssar hendur um innheimtu krafna og getur þá dregið til baka án frekari tilkynninga loforð um niðurfellingu eftirstöðva lánanna og afléttingu veða samkvæmt samningi um fjárhagslega endurskipulagningu. Engar vanefndir hafa orðið af hálfu félagsins á samningi þessum.

## Sundurliðanir

### Sundurliðanir:

#### Aðkeypt þjónusta:

Bókhald félagsins og endurskoðun ársreiknings.....	6.231.782	7.935.413
Lögfræðileg aðstoð.....	9.338.063	1.432.200
Önnur aðkeypt þjónusta.....	11.829.152	31.724.050
	<u>27.398.997</u>	<u>41.091.663</u>

#### Annar kostnaður:

Húsaleiga og húsnæðiskostnaður.....	4.635.164	7.282.565
Prentun, pappír og ritföng.....	720.683	374.708
Auglýsingar.....	1.188.055	531.196
Sími og internet.....	1.432.642	1.745.861
Burðargjöld.....	972.427	1.829.423
Ferðakostnaður.....	2.174.106	3.041.090
Fundakostnaður.....	1.699.587	1.481.323
Áhöld og viðhald.....	1.656.814	260.679
Rekstur tölvukerfis.....	2.120.260	1.278.737
Kostnaður vegna starfsfólks.....	196.391	149.275
Rekstur bifreiðar.....	495.108	662.981
Afskrift bifreiðar.....	136.153	170.192
Afskrifaðar tapaðar kröfur.....	17.554.802	10.000.000
Kostnaður héraðsdóms við nauðasamning.....	0	500.000
Annar kostnaður.....	668.311	89.721
	<u>35.650.503</u>	<u>29.397.751</u>