

Búmenn hsf

**Ársreikningur
2017**

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun endurskoðanda og stjórnar.....	1 - 3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5 - 6
Sjóðstreymi	7
Skýringar	8 - 12

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

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. Skráningargjald í félagið er 5.000 kr. Við úthlutanir íbúða er farið eftir félagsnúmerum, þ.e. þeir sem hafa verið lengst í félaginu og hafa lágt félagsnúmer hafa mestan rétt. Búseturéttshafar innan viðkomandi búsetufélags hafa forgang umfram almenna félagsmenn varðandi íbúðir innan viðkomandi búsetufélags. Félagsmenn voru 1.168 í árslok 2017.

Á árinu 2017 var áframhaldandi bati í rekstri félagsins. Utanaðkomandi aðstæður reyndust félaginu hagstæðar og mjög gjóð nýting var á fasteignum félagsins.

Á árinu voru seldar þrjár fasteignir út úr félaginu í Smyrlaheiði í Hveragerði. Viðskipti með búseturétti voru líflegar á árinu og voru alls seldir 59 búseturéttir á árinu.

Í lok árs 2017 störfuðu þrír starfsmenn hjá félaginu. Hagnaður varð af rekstri félagsins að fjárhæð 1.577.300 þús. kr. Eigið fé var samkvæmt efnahagsreikningi nam 4.162.509 þús.kr. að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 9.548 þús. kr.

Ekki er heimilt að greiða út arð í félaginu.

Að álitum stjórnar Búmannna 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 Búmannna hsf staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2017 með undiritun sinni.

Kópavogur, 30. maí 2018

Áskell Jónsson, formaður

Ásgeir Hjálmarsson

Halldóra Erlendsdóttir

Þórður Sveinbjörnsson

Aðalsteinn Sigurgeirsson

Gunnar Kristinsson, framkvæmdastjóri

Til stjórnar og félagsmanna Búmanns hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmanns hsf. fyrir árið 2017. 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 2017, efnahag þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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 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 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 siðareglna 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, 30. maí 2018

Baker Tilly Rýni

Gunnar Þór Ásgeirsson
löggiltur endurskoðandi

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

Reykjavík, 30. maí 2018

Ari Karlsson

Ármann Pétursson

Rekstrarreikningur ársins 2017

Síða 4

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur:			
Húsgjöld.....		964.548.301	933.881.523
Seldir búseturéttir.....		75.990.279	43.310.000
Félagsgjöld.....		3.093.650	3.185.119
Umsýsluþóknarir.....		7.605.750	5.195.000
		1.051.237.980	985.571.642
 Rekstrargjöld:			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....		208.679.710	202.524.701
Laun og launatengd gjöld.....	3	53.947.751	37.910.940
Aðkeypt þjónusta.....		15.844.699	27.398.997
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður.....		16.466.456	35.650.503
		294.938.616	303.485.141
 Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna.....			
		756.299.364	682.086.501
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	1.921.045.271	1.430.387.315
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		2.677.344.635	2.112.473.816
 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur.....		7.171.519	4.500.589
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(777.709.248)	(818.716.101)
		(770.537.729)	(814.215.512)
Áhrif dótturfélaga.....	5	120.556.696	111.111.114
Eftirgjöf skulda hjá Íbúðarlánasjóði.....	11	0	560.717.312
Hagnaður fyrir skatta.....		2.027.363.602	1.970.086.730
Reiknaður tekjuskattur.....	9	(450.063.376)	(764.137.753)
Hagnaður ársins.....		1.577.300.226	1.205.948.977

Eignir:			
	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
Fastafjármunir:			
Blásalir 24, Kópavogi.....		1.599.322.159	1.458.400.055
Suðurtún 1-35, Álftanesi.....		955.318.986	748.060.856
Holta-Melateigur, Akureyri.....		571.416.245	526.339.442
Víkurbraut 30-32, Höfn.....		260.983.643	221.380.042
Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði.....		929.389.632	878.408.241
Suðurgata 17-21, Sandgerði.....		114.163.307	91.430.925
Prestastígur 2-11, Reykjavík.....		3.028.097.205	2.718.735.808
Skipa- og Árnastígur, Grindavík.....		265.236.145	227.809.223
Lindasíða 1-33, Akureyri.....		594.914.041	547.902.802
Hvammsgata, Vogum.....		189.399.870	163.972.573
Réttarheiði 26-43, Hveragerði.....		442.718.107	370.958.076
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík.....		2.139.226.279	1.893.991.317
Klettatún 6, Akureyri.....		110.892.152	106.166.836
Miðnestorg 3, Sandgerði.....		88.811.856	76.330.883
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ.....		1.044.545.189	939.474.085
Víðigerði 2-21, Grindavík.....		425.849.851	365.268.535
Vallarbraut 2-14, Akranesi.....		274.940.571	243.284.775
Hólmvað 6 - 8.....		859.386.916	783.165.324
Vaðlatún 2-10, Akureyri.....		213.497.378	195.947.793
Vogagerði og Akurgerði, Vogum.....		600.060.658	515.916.203
Ferjuvað 7, 9 og 11, Rvík.....		968.152.818	878.522.032
Þjóðbraut 1, Akranesi.....		1.150.192.588	990.833.572
Smyrlaheiði, Hveragerði.....		137.333.987	191.111.684
	4	<u>16.963.849.583</u>	<u>15.133.411.082</u>
Bífreið.....		1.945.551	544.613
Eignarhlutir í dótturfélagi.....	5	<u>244.890.633</u>	<u>124.333.937</u>
Fastafjármunir samtals	2	<u><u>17.210.685.767</u></u>	<u><u>15.258.289.632</u></u>
Veltufjármunir:			
Krafa á tengan aðila.....	6	6.749.577	9.642.670
Víðskiptakröfur.....	7	24.898.686	42.158.497
Aðrar eignir.....		9.000.000	3.500.000
Aðrar skammtímakröfur.....		12.193.153	4.157.196
Handbært fé.....		205.147.653	51.438.977
Veltufjármunir samtals		<u><u>257.989.069</u></u>	<u><u>110.897.340</u></u>
Eignir samtals		<u><u><u>17.468.674.836</u></u></u>	<u><u><u>15.369.186.972</u></u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Síða 6

Eigið fé og skuldir:			
	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
Eigið fé:			
Stofngjald.....		9.548.468	9.291.880
Endurmatsreikningur.....		7.197.760.296	5.676.104.438
Ójafnað tap.....		(3.044.799.449)	(3.100.443.817)
Eigið fé félagsins samtals	8	<u>4.162.509.315</u>	<u>2.584.952.501</u>
 Langtímaskuldir:			
Langtímalán.....	10	11.940.216.190	11.865.263.913
Tekjuskattskuldbinding.....	9	1.214.201.129	764.137.753
Langtímaskuldir samtals		<u>13.154.417.319</u>	<u>12.629.401.666</u>
 Skammtímaskuldir:			
Skuld við tengdan aðila.....	6	12.097.764	12.180.476
Áfallnir vextir langtímalána.....		45.488.775	45.232.092
Næstu árs afborganir lána.....	10	69.838.788	63.043.395
Viðskiptaskuldir.....		16.033.653	26.546.249
Aðrar skammtímaskuldir.....		8.289.222	7.830.593
Skammtímaskuldir samtals		<u>151.748.202</u>	<u>154.832.805</u>
 Skuldir samtals		 <u>13.306.165.521</u>	 <u>12.784.234.471</u>
 Eigið fé og skuldir samtals		 <u>17.468.674.836</u>	 <u>15.369.186.972</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2017

Síða 7

Uppruni handbærs fjár:	Skýr.	2017	2016
Frá rekstri :			
Hagnaður ársins		1.577.300.226	1.205.948.977
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Afskriftir.....		0	136.153
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....		(1.921.045.271)	(1.430.387.315)
Eftirgjöf skulda hjá íbúðarlánasjóði.....		0	(560.717.312)
Reiknaður tekjuskattur.....		450.063.376	764.137.753
Áhrif dótturfélaga.....		(120.556.696)	(111.111.114)
Áfallnar verðbætur.....		207.060.439	243.091.799
Veltufé frá rekstri		<u>192.822.074</u>	<u>111.098.941</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímaskuldur, lækkun (hækkun).....		9.223.854	2.457.496
Skammtímaskuldir, hækkun.....		(10.053.967)	16.858.757
		<u>(830.113)</u>	<u>19.316.253</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>191.991.961</u>	<u>130.415.194</u>
Fjárfestingahreyfingar:			
Breytingar á fastafjármunum.....		29.461.664	0
		<u>29.461.664</u>	<u>0</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Reikningslán í bönkum, breyting.....		0	(19.186.151)
Tekin ný lán.....		0	1.098.562.125
Afborganir lána.....		(65.311.918)	(1.156.834.205)
Viðskipti með búseturétt.....		(5.500.000)	0
Tengdir aðilar, breyting.....		2.810.381	(10.685.017)
Innborgað í stofnsjóð.....		256.588	162.000
		<u>(67.744.949)</u>	<u>(87.981.248)</u>
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....		153.708.676	42.433.946
Handbært fé í ársbyrjun.....		51.438.977	9.005.031
Handbært fé í árslok.....		<u>205.147.653</u>	<u>51.438.977</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé			
Seldar fasteignir.....		59.744.168	1.131.124.853
Langtímalán.....		(59.744.168)	(1.131.124.853)
Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:			
Greiddir vextir.....		561.931.452	575.624.302
Innborgaðar vaxtatekjur.....		7.171.519	4.500.589

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 íbúðarverðs 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 2018 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2017. Frá febrúar 2017 til ársloka 2017 hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 9%. 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 2017 er stuðst við fasteignamat sem er í gildi í lok árs og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2017 til desember 2017 eða 9%.

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 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.

g Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstandur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða.

h 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.

i Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum 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 fjærð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

j Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði.

3 Laun og launatengd gjöld:	2017	2016
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun.....	45.659.254	32.370.870
Lífeyrissjóðsframlag.....	4.501.345	2.921.861
Önnur launatengd gjöld.....	3.787.152	2.618.209
	<u>53.947.751</u>	<u>37.910.940</u>
Stöðugildi að meðaltali yfir árið	3	3

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 16,2 millj. kr. á árinu 2017.

4 Fasteignir	31.12.2017	31.12.2016
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	9.611.555.962	10.437.415.011
Selt á árinu.....	(87.170.386)	(825.859.049)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.....	<u>9.524.385.576</u>	<u>9.611.555.962</u>
Matsbreyting 1.1.....	5.521.855.120	4.396.733.609
Fært út við sölu.....	15.539.064	(290.635.902)
Breyting ársins.....	<u>1.902.069.823</u>	<u>1.415.757.413</u>
Matsbreyting 31.12.....	<u>7.439.464.007</u>	<u>5.521.855.120</u>
Bókfært verð 31.12.....	16.963.849.583	15.133.411.082

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 15.558 millj. kr. í árslok 2017 (2016: 13.300 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 14.210 millj. kr. (2016: 14.210 millj. kr.).

Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 12.055 millj. kr. í árslok 2017.

5 Eignarhlutir í dótturfélögum

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:

	Eignarhlutur	Nafnverð	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð
Leigufélag Búmannna ehf.....	100%	500.000	120.631.216	232.710.834
Búskálar ehf.....	100%	500.000	(74.520)	12.179.799
		<u>1.000.000</u>	<u>120.556.696</u>	<u>244.890.633</u>

6 Viðskipti við tengda aðila

Tengdir aðilar félagsins eru dótturfélög. Upplýsingar varðandi tengda aðila eru eftirfarandi:

	2017	2016
Kröfur á Leigufélag Búmannna ehf, dótturfélag.....	6.749.577	9.642.670
Skuldir við Búskálar ehf, dótturfélag.....	(12.097.764)	(12.180.476)

Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipta við ótengda aðila. Engin niðurfærsla hefur verið færð vegna lána til tengdra aðila.

7 Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2017	2016
Viðskiptakröfur	24.898.686	42.158.497
Niðurfærsla viðskiptakrafna	0	0
Viðskiptakröfur, nettó	<u>24.898.686</u>	<u>42.158.497</u>

Viðskiptakröfur eru metnar í árslok varðandi niðurfærsluþörf til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins. Er það mat stjórnenda að ekki sé þörf á niðurfærslu viðskiptakrafna í árslok vegna tapsáhættu og eru því viðskiptakröfur metnar á nafnverði.

8 Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eigið fé:

	Stofngjald	Endurmats- reikningur	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2017.....	9.291.880	5.676.104.438	(3.100.443.817)	2.584.952.501
Hækkun vegna nýrra félaga.....	256.588			256.588
Hagnaður ársins.....		1.521.655.858	55.644.368	1.577.300.226
Eigið fé 31.12.2017.....	<u>9.548.468</u>	<u>7.197.760.296</u>	<u>(3.044.799.449)</u>	<u>4.162.509.315</u>

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

9 Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

31.12.2017

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun.....	764.137.753
Reiknaður tekjuskattur.....	450.063.376
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>1.214.201.129</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig

Fasteignir.....	1.594.057.372
Yfirfæranlegt skattalegt tap.....	(759.712.486)
Samtals.....	834.344.886
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi.....	379.856.243
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>1.214.201.129</u>

10 Langtímaskuldir:

Yfirlit um skuldir við Íbúðarlánasjóð:	31.12.2017
Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, meðalvextir 4,7%.....	11.985.704.965
Næsta árs afborganir.....	69.838.788
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	<u>12.055.543.753</u>

Afborganir langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

Árið 2018.....	69.838.788
Árið 2019.....	73.120.866
Árið 2020.....	76.557.019
Árið 2021.....	80.155.218
Árið 2022.....	83.923.431
Síðar.....	<u>11.671.948.431</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir.....	<u>12.055.543.753</u>

11 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 krafanna 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.