

Búmenn hsf

**Ársreikningur
2018**

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	1
Áritun óháðs endurskoðanda.....	2 - 3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5 - 6
Sjóðstreymi	7
Skýringar	8 - 12

Búmenn hsf
Kt. 660499-2299
Lágmúla 7, 108 Reykjavík

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

Á árinu 2018 var unnið að stefnumótun fyrir félagið. Var stefna fyrir Búmenn hsf., samþykkt á aðalfundi Búmannanna hsf., 7. júní 2018.

Tilgangur Búmannanna, sem er húsnæðissamvinnufélag án hagnaðarsjónarmiða starfandi á landsvísu, er að stuðla að því fólk 50 ára og eldra hafi tækifæri á forsendum jöfnuðar og fjölbreytni að búa í hagkvæmu og öruggu húsnæði sem er í takt við þarfir og óskir félagsmanna.

Félagsgjald er 3.000 kr. fyrir einstakling en 4.500 kr. fyrir hjón og fá félagsmenn sérstakt félagsskírteini með félagsnúmeri. Skráningargjald í félagið er 5.500 kr. Við úthlutanir íbúða er farið eftir félagsnúmerum, þ.e. þeir sem hafa verið lengst í félaginu og hafa lágt félagsnúmer hafa mestan rétt. Búseturéttihafar innan viðkomandi búsetufélags hafa forgang umfram almenna félagsmenn varðandi íbúðir innan viðkomandi búsetufélags. Félagsmenn voru 1.420 í árslok 2018.

Á árinu 2018 var áframhaldandi bati í rekstri félagsins. Utanaðkomandi aðstæður reyndust félaginu hagstæðar og mjög góð nýting var á fasteignum félagsins.

Í september 2018 fékkst endanleg staðfesting frá fyrirtækjaskrá RSK um sameiningu Leigufélags Búmannanna ehf við Búmenn hsf. Sameiningin miðast við 1. janúar 2018 og eru nú allar eignir og skuldir Leigufélags Búmannanna nú færðar í ársuppgjörið. Við samanburð fyrri ára þarf að hafa framangreint í huga.

Á árinu voru seldar fimm fasteignir út úr félaginu í Smyrlaheiði í Hveragerði. Alls voru 39 búseturéttir seldir á árinu.

Í lok ársins störfuðu þrjú starfsmenn hjá félaginu. Hagnaður varð af rekstri félagsins að fjárhæð 1.393.751 þús. kr. Eigið fé var samkvæmt efnahagsreikningi 5.556.547 þús.kr. að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 9.834 þús. kr.

Ekki er heimilt að greiða út arð í félaginu.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Búmannanna 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 og framkvæmdastjóri Búmannanna hsf staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2018 með undirritun sinni.

Áskell Jónsson, formaður

Ásgeir Hjálmarsson

Halldóra Erlendsdóttir

Þórður Sveinbjörnsson

Guðrún Gerður Guðrúnardóttir

Gunnar Kristinsson, framkvæmdastjóri

Til stjórnar og félagsmanna Búmannna hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmannna hsf. fyrir árið 2018. 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 2018, efnahag þess 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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 vissu er mikil vissu, 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, skjálafals, 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 rekstrarhæfi. 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, 24. apríl 2019

Baker Tilly Rýni



Kristinn Kristjánsson
lögiltur endurskoðandi

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

Reykjavík, 24. apríl 2019



Ari Karlsson



Sigurður Jónsson

Rekstrarreikningur ársins 2018

Síða 4

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur:			
Húsgjöld.....		1.052.080.204	964.548.301
Seldir búseturéttir.....		39.365.766	75.990.279
Félagsgjöld.....		2.931.846	3.093.650
Umsýsluþóknanir.....		9.099.616	7.605.750
		<u>1.103.477.432</u>	<u>1.051.237.980</u>
Rekstrargjöld:			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....		288.609.240	208.679.710
Laun og launatengd gjöld.....	3	72.707.568	53.947.751
Aðkeypt þjónusta.....		13.888.116	15.844.699
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður.....		19.413.516	16.466.456
		<u>394.618.440</u>	<u>294.938.616</u>
Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna.....		708.858.992	756.299.364
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	2.104.441.293	1.921.045.271
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		2.813.300.285	2.677.344.635
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur.....		12.011.034	7.171.519
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(1.047.272.683)	(777.709.248)
		<u>(1.035.261.649)</u>	<u>(770.537.729)</u>
Áhrif dótturfélaga.....	5	(16.700)	120.556.696
Hagnaður fyrir skatta.....		1.778.021.936	2.027.363.602
Reiknaður tekjuskattur.....	9	(384.270.226)	(450.063.376)
Hagnaður ársins.....	8	<u>1.393.751.710</u>	<u>1.577.300.226</u>

Eignir:		Skýr.	31.12.2018	31.12.2017
Fastafjármunir:				
			1.657.814.624	1.599.322.159
			1.093.365.608	955.318.986
			634.522.508	571.416.245
			287.598.722	260.983.643
			1.411.070.365	929.389.632
			205.211.498	114.163.307
			3.120.863.554	3.028.097.205
			323.705.093	265.236.145
			657.793.377	594.914.041
			301.477.761	189.399.870
			527.069.531	442.718.107
			2.279.762.515	2.139.226.279
			128.459.371	110.892.152
			169.522.542	88.811.856
			1.888.754.520	1.044.545.189
			665.515.549	425.849.851
			317.809.111	274.940.571
			878.762.279	859.386.916
			236.361.069	213.497.378
			765.121.130	600.060.658
			991.725.130	968.152.818
			1.360.876.248	1.150.192.588
			132.424.810	137.333.987
	4		20.035.586.915	16.963.849.583
			1.556.441	1.945.551
	5		12.163.099	244.890.633
		Fastafjármunir samtals	20.049.306.455	17.210.685.767
Veltufjármunir:				
	6		0	6.749.577
	7		20.338.333	24.898.686
			0	9.000.000
			16.115.303	12.193.153
			355.436.557	205.147.653
		Veltufjármunir samtals	391.890.193	257.989.069
		Eignir samtals	20.441.196.648	17.468.674.836

Eigið fé og skuldir:			
	Skýr.	31.12.2018	31.12.2017
Eigið fé:			
Stofngjald.....		9.834.468	9.548.468
Endurmatsreikningur.....		9.136.283.482	7.197.760.296
Ójafnað tap.....		(3.589.570.925)	(3.044.799.449)
Eigið fé félagsins samtals	8	<u>5.556.547.025</u>	<u>4.162.509.315</u>
Langtímaskuldir:			
Langtímalán.....	10	13.065.392.600	11.940.216.190
Tekjuskattskuldbinding.....	9	1.656.528.339	1.214.201.129
Langtímaskuldir samtals		<u>14.721.920.939</u>	<u>13.154.417.319</u>
Skammtímaskuldir:			
Skuld við tengdan aðila.....	6	12.097.764	12.097.764
Áfallnir vextir langtímalána.....		49.790.250	45.488.775
Næstu árs afborganir lána.....	10	73.232.730	69.838.788
Fyrirframgreiðslur og tryggingafé.....		7.311.133	6.553.653
Víðskiptaskuldir.....		4.330.000	9.480.000
Aðrar skammtímaskuldir.....		15.966.807	8.289.222
Skammtímaskuldir samtals		<u>162.728.684</u>	<u>151.748.202</u>
Skuldir samtals		<u>14.884.649.623</u>	<u>13.306.165.521</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>20.441.196.648</u></u>	<u><u>17.468.674.836</u></u>

	Skýr.	2018	2017
Uppruni handbærs fjár:			
Frá rekstri :			
Hagnaður ársins		1.393.751.710	1.577.300.226
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	(2.104.441.293)		(1.921.045.271)
Reiknaður tekjuskattur.....	384.270.226		450.063.376
Áhrif dótturfélaga.....	16.700		(120.556.696)
Áfallnar verðbætur.....	420.390.833		207.060.439
Veltufé frá rekstri	<u>93.988.176</u>		<u>192.822.074</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....	50.265.990		9.223.854
Skammtímaskuldir, hækkun.....	1.742.680		(10.053.967)
	<u>52.008.670</u>		<u>(830.113)</u>
Handbært fé frá rekstri	<u>145.996.846</u>		<u>191.991.961</u>
Fjárfestingahreyfingar:			
Breytingar á fastafjárumnum.....	21.631.898		29.461.664
	<u>21.631.898</u>		<u>29.461.664</u>
Fjármögnunarahreyfingar:			
Afborganir lána.....	(73.232.730)		(65.311.918)
Víðskipti með búseturétt.....	9.000.000		(5.500.000)
Tengdir aðilar, breyting.....	0		2.810.381
Innborgað í stofnsjóð.....	286.000		256.588
	<u>(63.946.730)</u>		<u>(67.744.949)</u>
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....	103.682.014		153.708.676
Handbært fé í ársbyrjun.....	205.147.653		51.438.977
Handbært fé Leigufélags Búmannna ehf í ársbyrjun.....	46.606.890		0
Handbært fé í lok ársins.....	<u>355.436.557</u>		<u>205.147.653</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarahreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé			
Seldar fasteignir.....	126.864.692		59.744.168
Langtímalán.....	(126.864.692)		(59.744.168)
Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:			
Greiddir vextir.....	610.901.201		561.931.452
Innborgaðar vaxtatekjur.....	12.011.034		7.171.519

Félagið

- 1 Búmenn hsf. er húsnæðissamvinnufélag og hefur aðsetur í Lágmúla 7, Reykjavík. Félagið starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur umsjón með rekstri íbúða til að veita félagsmönnum sínum búseturétt.

Félagið sameinaðist þann 1. janúar við Leigufélag Búmannna ehf. og munu félögin starfa undir nafni Búmannna hsf. Sameiningin hefur áhrif á samanburð milli ára, eigið fé ofl.

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 2019 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2018. Frá febrúar 2018 til ársloka 2018 hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 4,4%. 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 2018 er stuðst við fasteignamat sem er í gildi í lok árs og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2018 til desember 2018 eða 4,4%.

d Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti 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 reikningskil 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 ársins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð 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:	2018	2017
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun.....	54.316.438	45.659.254
Áfallinn launakostnaður og orlof.....	7.597.196	0
Lífeyrissjóðsframlag.....	6.087.428	4.501.345
Önnur launatengd gjöld.....	4.706.506	3.787.152
	<u>72.707.568</u>	<u>53.947.751</u>
Stöðugildi að meðaltali á árinu.....	4	3

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 25,9 millj. kr. á árinu 2018.

4 Fasteignir	31.12.2018	31.12.2017
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	8.993.562.725	9.080.733.111
Leigufélag Búmannna ehf 1.1.....	834.408.911	0
Selt á árinu.....	(107.555.900)	(87.170.386)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok.....	<u>9.720.415.736</u>	<u>8.993.562.725</u>
Matsbreyting 1.1.....	7.970.286.858	6.052.677.971
Leigufélag Búmannna ehf 1.1.....	280.237.128	0
Fært út við sölu.....	(21.209.383)	15.539.064
Breyting ársins.....	<u>2.085.856.576</u>	<u>1.902.069.823</u>
Matsbreyting í árslok.....	<u>10.315.171.179</u>	<u>7.970.286.858</u>
Bókfært verð 31.12.....	20.035.586.915	16.963.849.583

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 19.199 millj. kr. í árslok 2018 (2017: 15.558 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 17.315 millj. kr. (2017: 14.210 millj. kr.).

Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 13.188 millj. kr. í árslok 2018.

5 Eignarhlutir í dótturfélögum

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:

	Eignarhlutur	Nafnverð	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð
Búskálar ehf.....	100%	500.000	(16.700)	12.163.099
		<u>500.000</u>	<u>(16.700)</u>	<u>12.163.099</u>

6 Viðskipti við tengda aðila

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

	31.12.2018	31.12.2017
Kröfur á Leigufélag Búmannna ehf, dótturfélag.....	0	6.749.577
Skuldir við Búskálar ehf, dótturfélag.....	(12.097.764)	(12.097.764)

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:

	31.12.2018	31.12.2017
Viðskiptakröfur	20.338.333	24.898.686
Niðurfærsla viðskiptakrafna	0	0
Viðskiptakröfur nettó	<u>20.338.333</u>	<u>24.898.686</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 2018 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. 2018.....	9.548.468	7.197.760.296	(3.044.799.449)	4.162.509.315
Leigufélag Búmannna ehf 1.1.2018.....		269.837.925	(269.837.925)	0
Hækkun vegna nýrra félaga.....	286.000			286.000
Hagnaður ársins.....		1.668.685.261	(274.933.551)	1.393.751.710
Eigið fé 31.12.2018.....	<u>9.834.468</u>	<u>9.136.283.482</u>	<u>(3.589.570.925)</u>	<u>5.556.547.025</u>

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

9 Tekjuskattsskuldbinding

	31.12.2018	31.12.2017
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:		
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun.....	1.214.201.129	764.137.753
Tekjuskattsskuldbinding Leigufélags Búmannna ehf í ársbyrjun.....	58.056.984	0
Reiknaður tekjuskattur.....	384.270.226	450.063.376
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>1.656.528.339</u>	<u>1.214.201.129</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig

Fasteignir.....	2.065.043.758	1.594.057.372
Yfirfæranlegt skattalegt tap.....	(817.030.838)	(759.712.486)
Samtals.....	<u>1.248.012.920</u>	<u>834.344.886</u>
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi.....	408.515.419	379.856.243
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>1.656.528.339</u>	<u>1.214.201.129</u>

10 Langtímaskuldir:

Yfirlit um skuldir við Íbúðarlánasjóð:	31.12.2018	31.12.2017
Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, meðalvextir 4,7%.....	13.065.392.600	11.940.216.190
Næsta árs afborganir.....	73.232.730	69.838.788
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	<u>13.138.625.330</u>	<u>12.010.054.978</u>

Afborganir langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

Árið 2019.....	73.232.730
Árið 2020.....	76.674.306
Árið 2021.....	80.277.446
Árið 2022.....	84.050.505
Árið 2023.....	88.001.841
Síðar.....	<u>12.736.388.502</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir.....	<u>13.138.625.330</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.