

Búmenn hsf

**Ársreikningur
2019**

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

Búmenn hsf., starfa samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003.

Allir geta orðið félagsmenn í Búmönnum en þeir sem kaupa búseturétt hjá félaginu þurfa að vera orðnir 50 ára.

Félagsgjald er 3.000 kr. fyrir einstakling en 4.500 kr. fyrir hjón (hjónagjald) og greiðast einu sinni á ári. Inntökugjald í félagið, sem greiðist einu sinni, er 5.500 kr. Allir félagsmenn fá félagsnúmer. Félagsmenn voru samtals 1.149 í árslok 2019.

Áframhaldandi bati var á rekstri félagsins á árinu 2019. Góð nýting var á eignum félagsins.

Á fundi lánanefndar Íbúðalánasjóðs 25. september 2019 sá nefndin ekki ástæðu til að framlengja samninginn um fjárhagslega endurskipulagningu. Rökin voru þau að rekstrarniðurstaða félagsins hefur farið batnandi undanfarin þrjú ár og taldi Íbúðarlánasjóður að það markmið samningsins að færa skuldastöðu félagsins í það horf að rekstur geti staðið undir skuldabyrði þess hafi verið náð. Samningurinn var því látinn falla niður frá og með 25. september 2019.

Vaxtakjör af íbúðalánum Íbúðarlánasjóðs vegna eigna Búmannna hsf., voru tekin til endurskoðunar sumarið 2019. Vaxtakjör lækkuðu síðan í framhaldinu frá og með 1. október 2019. Þessi breyting olli því að greiðslubyrði lána lækkuðu hjá flestum búseturéttihöfum. Lækkunin náði til lána sem voru með vaxtabyrði 4% og hærra.

Á árinu var ein eign Búmannna í Smyrlaheiði seld út úr félaginu. Alls voru 34 búseturéttir seldir á árinu.

Í lok ársins störfuðu 4 starfsmenn á skrifstofu félagsins í 3,8 stöðugildum.

Hagnaður varð af rekstri félagsins að fjárhæð 1.236.589 þús. kr. Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna er 707.853 þús. kr. Eigið fé var samkvæmt efnahagsreikningi 6.793.450 þús.kr. að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 10.148 þús. kr. Handbært fé frá rekstri er 139.964 þús. kr. Í lok ársins var handbært fé 412.107 þús. kr.

Eiginfjárlutfall félagsins var 30,5%. Greiðsluhæfi félagsins er 87% sem sýnir getu félagsins til að greiða skammtímaskuldir. Hreint veltufé er 291.448 þús. kr. og veltufjárlutfall er 2,8 sem sýnir að félagið er mjög vel í stakk búið að greiða skammtímaskuldir með veltufjármunum sínum og segir um leið að lausafjárstaða félagsins er góð.

Ekki er heimilt að greiða út arð í félaginu.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra 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. Stjórn og framkvæmdastjóri Búmannna hsf staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. maí 2020

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

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

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, 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 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 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, 28. maí 2020

Baker Tilly Rýni



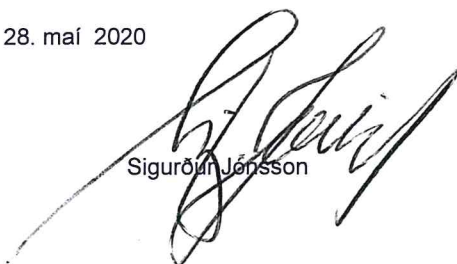
Kristinn Kristjánsson
lögiltur endurskoðandi

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

Reykjavík, 28. maí 2020



Ari Karlsson



Sigurður Jónsson

Rekstrarreikningur ársins 2019

Síða 4

	Skýr.	2019	2018
Rekstrartekjur:			
Húsgjöld.....		1.078.874.573	1.052.080.204
Seldir búseturéttir.....		2.151.739	39.365.766
Félagsgjöld.....		2.885.284	2.931.846
Umsýslupóknarir.....		7.530.500	9.099.616
		<u>1.091.442.096</u>	<u>1.103.477.432</u>
Rekstrargjöld:			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....		181.002.524	173.525.708
Viðhald fasteigna.....	11	114.832.536	115.083.532
Laun og launatengd gjöld.....	3	60.117.875	72.707.568
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður.....		27.635.871	33.301.632
		<u>383.588.806</u>	<u>394.618.440</u>
Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna.....		707.853.290	708.858.992
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	1.830.018.189	2.104.441.293
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		2.537.871.479	2.813.300.285
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur.....		14.040.576	12.011.034
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(935.893.403)	(1.047.272.683)
		<u>(921.852.827)</u>	<u>(1.035.261.649)</u>
Áhrif dótturfélaga.....	5	(2.413)	(16.700)
Hagnaður fyrir skatta.....		1.616.016.239	1.778.021.936
Reiknaður tekjuskattur.....	9	(379.426.553)	(384.270.226)
Hagnaður ársins.....	8	<u>1.236.589.686</u>	<u>1.393.751.710</u>

Eignir:

	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
Fastafjármunir:			
Blásalir 24, Kópavogi.....		1.746.739.095	1.657.814.624
Suðurtún 1-35, Álftanesi.....		1.210.968.785	1.093.365.608
Holta-Melateigur, Akureyri.....		698.530.890	634.522.508
Víkurbraut 30-32, Höfn.....		256.028.458	287.598.722
Kríu- Lóu- og Kjálaland, Garði.....		1.677.647.965	1.411.070.365
Suðurgata 17-21, Sandgerði.....		183.590.887	205.211.498
Prestastígur 2-11, Reykjavík.....		3.275.660.937	3.120.863.554
Skipa- og Árnastígur, Grindavík.....		346.073.455	323.705.093
Lindasiða 1-33, Akureyri.....		727.310.281	657.793.377
Hvammsgata, Vogum.....		347.412.032	301.477.761
Réttarheiði 26-43, Hveragerði.....		605.304.200	527.069.531
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík.....		2.471.475.191	2.279.762.515
Klettatún 6, Akureyri.....		134.063.564	128.459.371
Miðnestorg 3, Sandgerði.....		190.489.703	169.522.542
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ.....		2.007.087.036	1.888.754.520
Víðigerði 2-21, Grindavík.....		708.724.664	665.515.549
Vallarbraut 2-14, Akranesi.....		393.284.012	317.809.111
Hólmvað 6 - 8.....		924.698.800	878.762.279
Vaðlatún 2-10, Akureyri.....		265.552.943	236.361.069
Vogagerði og Akurgerði, Vogum.....		728.051.646	765.121.130
Ferjuvað 7, 9 og 11, Rvík.....		1.052.017.999	991.725.130
Þjóðbraut 1, Akranesi.....		1.732.941.463	1.360.876.248
Smyrlaheiði, Hveragerði.....		152.752.149	132.424.810
	4	<u>21.836.406.155</u>	<u>20.035.586.915</u>
Bifreið.....		2.028.604	1.556.441
Eignarhlutir í dótturfélagi.....	5	<u>12.160.686</u>	<u>12.163.099</u>
Fastafjármunir samtals	2	<u><u>21.850.595.445</u></u>	<u><u>20.049.306.455</u></u>
Veltufjármunir:			
Víðskiptakröfur.....	7	13.601.145	20.338.333
Aðrar eignir.....		8.900.000	0
Aðrar skammtímakröfur.....		15.311.791	16.115.303
Handbært fé.....		412.107.030	355.436.557
Veltufjármunir samtals		<u>449.919.966</u>	<u>391.890.193</u>
Eignir samtals		<u><u>22.300.515.411</u></u>	<u><u>20.441.196.648</u></u>

Eigið fé og skuldir:			
	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
Eigið fé:			
Stofngjald.....		10.147.968	9.834.468
Endurmatsreikningur.....		10.597.946.744	9.136.283.482
Ójafnað tap.....		(3.814.644.501)	(3.589.570.925)
Eigið fé félagsins samtals	8	<u>6.793.450.211</u>	<u>5.556.547.025</u>
Langtímaskuldir:			
Langtímalán.....	10	13.312.638.510	13.065.392.600
Tekjuskattskuldbinding.....	9	2.035.954.892	1.656.528.339
Langtímaskuldir samtals		<u>15.348.593.402</u>	<u>14.721.920.939</u>
Skammtímaskuldir:			
Skuld við tengdan aðila.....	6	12.080.352	12.097.764
Áfallnir vextir langtímalána.....		28.712.122	49.790.250
Næstu árs afborganir lána.....	10	82.498.665	73.232.730
Fyrirframgreiðslur og tryggingafé.....		5.578.467	7.311.133
Viðskiptaskuldir.....		13.190.000	4.330.000
Aðrar skammtímaskuldir.....		16.412.192	15.966.807
Skammtímaskuldir samtals		<u>158.471.798</u>	<u>162.728.684</u>
Skuldir samtals		<u>15.507.065.200</u>	<u>14.884.649.623</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>22.300.515.411</u></u>	<u><u>20.441.196.648</u></u>

	Skýr.	2019	2018
Uppruni handbærs fjár:			
Frá rekstri :			
Hagnaður ársins		1.236.589.686	1.393.751.710
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	(1.830.018.189)		(2.104.441.293)
Reiknaður tekjuskattur.....	379.426.553		384.270.226
Áhrif dótturfélaga.....	2.413		16.700
Áfallnar verðbætur.....	337.117.888		420.390.833
Veltufé frá rekstri	<u>123.118.351</u>		<u>93.988.176</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....	7.540.700		50.265.990
Skammtímaskuldir, hækkun.....	9.305.385		1.742.680
	<u>16.846.085</u>		<u>52.008.670</u>
Handbært fé frá rekstri	<u>139.964.436</u>		<u>145.996.846</u>
Fjárfestingahreyfingar:			
Breytingar á fastafármunum.....	7.808.614		21.631.898
	<u>7.808.614</u>		<u>21.631.898</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir lána.....	(82.498.665)		(73.232.730)
Viðskipti með búseturétt.....	(8.900.000)		9.000.000
Tengdir aðilar, breyting.....	(17.412)		0
Innborgað í stofnsjóð.....	313.500		286.000
	<u>(91.102.577)</u>		<u>(63.946.730)</u>
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....	56.670.473		103.682.014
Handbært fé í ársbyrjun.....	355.436.557		205.147.653
Handbært fé Leigufélags Búmannna ehf í ársbyrjun.....	0		46.606.890
Handbært fé í lok ársins.....	<u>412.107.030</u>		<u>355.436.557</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé			
Seldar fasteignir.....	29.198.950		126.864.692
Langtímalán.....	(19.185.506)		(126.864.692)
Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:			
Greiddir vextir.....	595.791.535		610.901.201
Innborgaðar vaxtatekjur.....	14.040.576		12.011.034

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 2018 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 2020 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2019. Frá febrúar 2019 til ársloka 2019 hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 3,0%. 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 2019 er stuðst við fasteignamat sem er í gildi í lok árs og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2019 til desember 2019 eða 3,0%.

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 dótturfélögum 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 samanstendur 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 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:	2019	2018
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun.....	53.521.970	54.316.438
Áfallinn launakostnaður og orlof.....	(4.449.376)	7.597.196
Lífeyrissjóðsframlag.....	6.357.543	6.087.428
Önnur launatengd gjöld.....	4.687.738	4.706.506
	<u>60.117.875</u>	<u>72.707.568</u>
Stöðugildi að meðaltali á árinu.....	4	4

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 24,2 millj. kr. á árinu 2019.

4 Fasteignir	31.12.2019	31.12.2018
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	9.720.415.736	8.993.562.725
Leigufélag Búmannna ehf 1.1.....	0	834.408.911
Selt á árinu.....	(26.481.919)	(107.555.900)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok.....	<u>9.693.933.817</u>	<u>9.720.415.736</u>
Matsbreyting 1.1.....	10.315.171.179	7.970.286.858
Leigufélag Búmannna ehf 1.1.....	0	280.237.128
Fært út við sölu.....	222.081	(21.209.383)
Breyting ársins.....	<u>1.827.079.078</u>	<u>2.085.856.576</u>
Matsbreyting í árslok.....	<u>12.142.472.338</u>	<u>10.315.171.179</u>
Bókfært verð 31.12.....	21.836.406.155	20.035.586.915

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 21.207 millj. kr. í árslok 2019 (2018: 19.199 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 18.833 millj. kr. (2018: 17.315 millj. kr.).

Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 13.424 millj. kr. í árslok 2019.

5 Eignarhlutir í dótturfélögum

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:

	Eignarhlutur	Nafnverð	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð
Búskálar ehf.....	100%	500.000	(2.413)	12.160.686
		<u>500.000</u>	<u>(2.413)</u>	<u>12.160.686</u>

6 Viðskipti við tengda aðila

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

	31.12.2019	31.12.2018
Skuldir við Búskálar ehf, dótturfélag.....	(12.080.352)	(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:

	31.12.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur	13.601.145	20.338.333
Niðurfærsla viðskiptakrafna	0	0
Viðskiptakröfur nettó	<u>13.601.145</u>	<u>20.338.333</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 2019 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. 2019.....	9.834.468	9.136.283.482	(3.589.570.925)	5.556.547.025
Hækkun vegna nýrra félaga.....	313.500			313.500
Hagnaður ársins.....		1.461.663.262	(225.073.576)	1.236.589.686
Eigið fé 31.12.2019.....	<u>10.147.968</u>	<u>10.597.946.744</u>	<u>(3.814.644.501)</u>	<u>6.793.450.211</u>

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

9 Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	31.12.2019	31.12.2018
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun.....	1.656.528.339	1.214.201.129
Tekjuskattsskuldbinding Leigufélags Búmanns ehf í ársbyrjun.....	0	58.056.984
Reiknaður tekjuskattur.....	379.426.553	384.270.226
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>2.035.954.892</u>	<u>1.656.528.339</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig

Fasteignir.....	2.428.494.467	2.065.043.758
Yfirfæranlegt skattalegt tap.....	(785.079.151)	(817.030.838)
Samtals.....	<u>1.643.415.316</u>	<u>1.248.012.920</u>
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi.....	392.539.576	408.515.419
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>2.035.954.892</u>	<u>1.656.528.339</u>

10 Langtímaskuldir:

Yfirlit um skuldir við Íbúðarlánasjóð:	31.12.2019	31.12.2018
Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, meðalvextir 4,4%.....	13.312.638.510	13.065.392.600
Næsta árs afborganir.....	82.498.665	73.232.730
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	<u>13.395.137.175</u>	<u>13.138.625.330</u>

Afborganir langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

Árið 2020.....	82.498.665
Árið 2021.....	86.375.694
Árið 2022.....	90.434.729
Árið 2023.....	94.685.183
Árið 2024.....	99.136.471
Síðar.....	<u>12.942.006.433</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir.....	<u>13.395.137.175</u>

11 Viðhald fasteigna:

	2019	2018
Aðkeypt vinna á verkstað.....	70.244.479	86.559.441
Efniskostnaður og önnur aðkeypt vinna.....	43.575.467	27.081.944
Sjálfsáhætta vegna tjóns.....	1.012.590	1.442.147
	<u>114.832.536</u>	<u>115.083.532</u>
Innheimt í viðhaldssjóð.....	84.373.020	64.830.973
Kostnaður umfram innheimt.....	30.459.516	50.252.559