

---

Búmenn hsf

Ársreikningur  
2020

---

**Efnisyfirlit**

---

	<b>Bls.</b>
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

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Síða 1

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

Allir geta orðið félagsmenn í Búmönnum en þeir sem kaupa búseturétt hjá félagini 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 1.195 í árslok 2020.

Áframhaldandi bati var á rekstri félagsins á árinu 2020 og áhrif af Covid-19 heimsfaraldi höfðu engin áhrif. Góð nýting var á eignum félagsins.

Vaxtakjör af íbúðalánum íbúðarlanasjóðs vegna eigna Búmannna hsf., voru tekin til endurskoðunar sumarið 2020. Vaxtakjör lækkuðu síðan í framhaldinu frá og með 1. nóvember 2020. Þessi breyting olli því að greiðslubyrði lána lækkuðu hjá flestum búseturéttihöfum. Öll lán félagsins bera nú 3,5% vexti.

Alls voru 28 búseturéttir seldir á árinu.

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

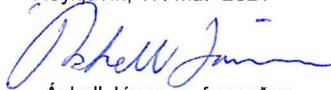
Hagnaður varð af rekstri félagsins að fjárhæð 690.385 þús. kr. Rekstrarafkoma fyrir matsbreyingu fasteigna er 682.255 þús. kr. Eigið fé var samkvæmt efnahagsreikningi 7.484.082 þús.kr. að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 10.395 þús. kr. Handbært fé frá rekstri er 170.902 þús. kr. Í lok ársins var handbært fé 480.198 þús. kr.

Eiginfjárlutfall félagsins var 31,7%. Greiðsluhæfi félagsins er 87% sem sýnir getu félagsins til að greiða skammtimaskuldir. Hreint veltufé er 331.579 þús. kr. og veltufjárlutfall er 2,8 sem sýnir að félagið er mjög vel í stakk búið að greiða skammtimaskuldir með veltufjármunum sínum og segir um leið að lausafjárstaða félagsins er góð.

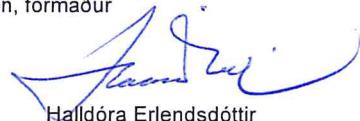
Ekki er heimilt að greiða út arð í félagini.

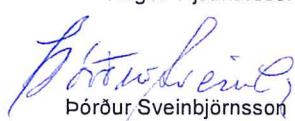
Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búmannna hsf koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til þess að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrararárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búmannna hsf staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2020 með undirritun sinni.

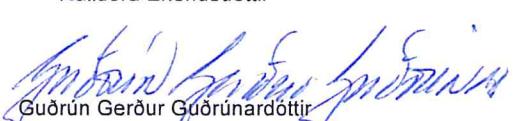
Reykjavík, 17. maí 2021

  
Áskell Jónsson, formaður

  
Ásgeir Hjálmarsson

  
Halldóra Erlendsdóttir

  
Þórólfur Sveinbjörnsson

  
Guðrún Gerður Guðrúnardóttir

  
Gunnar Kristinsson, framkvæmdastjóri

Til stjórnar og félagsmanna Búmanna hsf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmanna hsf. fyrir árið 2020. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2020, efnahag þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, 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 stöðulum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér fyrir neðan. Við erum óháð félagini í samræmi við settar síðareglur 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 ársreikningum, 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 uppgötvu 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 reikningsskilaðóferðir 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 efasemendum 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, 17. maí 2021

Baker Tilly Rýni

Kristinn Kristjánsson  
löggiltur endurskoðandi

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

Reykjavík, 17. maí 2021

Ari Karlsson

Sigurður Jónsson

**Rekstrarreikningur ársins 2020**

Síða 4

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrartekjur:</b>			
Húsgjöld.....		1.044.788.419	1.078.874.573
Seldir búseturéttir.....		8.994.961	2.151.739
Félagsgjöld.....		2.628.000	2.885.284
Umsýsluþóknanir.....		8.206.600	7.530.500
		<hr/> 1.064.617.980	<hr/> 1.091.442.096
<b>Rekstrargjöld:</b>			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....		186.867.877	181.002.524
Viðhald fasteigna.....	11	97.419.760	114.832.536
Laun og launatengd gjöld.....	3	72.693.211	60.117.875
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður.....		25.382.235	27.635.871
		<hr/> 382.363.083	<hr/> 383.588.806
 <b>Rekstrarrafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna.....</b>		 <b>682.254.897</b>	 <b>707.853.290</b>
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	1.273.484.207	1.830.018.189
 <b>Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....</b>		 <b>1.955.739.104</b>	 <b>2.537.871.479</b>
 <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Vaxtatekjur.....		8.126.813	14.040.576
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(972.443.654)	(935.893.403)
		<hr/> (964.316.841)	<hr/> (921.852.827)
Áhrif dótturfélaga.....	5	0	(2.413)
 <b>Hagnaður fyrir skatta.....</b>		 <b>991.422.263</b>	 <b>1.616.016.239</b>
Reiknaður tekuskattur.....	9	(301.037.045)	(379.426.553)
 <b>Hagnaður ársins.....</b>	<b>8</b>	<b>690.385.218</b>	<b>1.236.589.686</b>

Eignir:

Eignir samtals 23.622.369.838 22.300.515.411

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

Síða 6

**Eigið fé og skuldir:**

	Skýr.	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigið fé:</b>			
Stofngjald.....	10	10.394.968	10.147.968
Endurmatsreikningur.....		11.616.734.110	10.597.946.744
Ójafnað tap.....		(4.143.046.649)	(3.814.644.501)
<b>Eigið fé félagsins samtals</b>	<b>8</b>	<b>7.484.082.429</b>	<b>6.793.450.211</b>

**Langtímaskuldir:**

Langtímalán.....	10	13.621.639.932	13.312.638.510
Tekjuskattskuldbinding.....	9	2.336.991.937	2.035.954.892
<b>Langtímaskuldir samtals</b>		<b>15.958.631.869</b>	<b>15.348.593.402</b>

**Skammtímaskuldir:**

Skuld við tengdan aðila.....	6	0	12.080.352
Áfallnir vextir langtímalána.....		29.385.103	28.712.122
Næstu árs afborganir lána.....	10	123.241.806	82.498.665
Fyrirframgreiðslur og tryggingafé.....		9.242.476	5.578.467
Viðskiptaskuldir.....		3.250.000	13.190.000
Aðrar skammtímaskuldir.....		14.536.155	16.412.192
<b>Skammtímaskuldir samtals</b>		<b>179.655.540</b>	<b>158.471.798</b>
<b>Skuldir samtals</b>		<b>16.138.287.409</b>	<b>15.507.065.200</b>

**Eigið fé og skuldir samtals**

**23.622.369.838**

**22.300.515.411**

**Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2020**

Siða 7

	Skýr.	2020	2019
<b>Uppruni handbærs fjár:</b>			
Frá rekstri :			
Hagnaður ársins .....	690.385.218	1.236.589.686	
Rekstrarlöir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	(1.273.484.207)	(1.830.018.189)	
Reiknaður tekjuskattur.....	301.037.045	379.426.553	
Aðrir liðir.....	783.451	2.413	
Áfallnar verðbætur.....	462.455.548	337.117.888	
	<i>Veltufé frá rekstri</i>	<i>181.177.055</i>	<i>123.118.351</i>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtimakröfur, lækkun (hækkun).....	(2.122.917)	7.540.700	
Skammtímaskuldir, hækkun.....	(8.152.028)	9.305.385	
	<i>(10.274.945)</i>	<i>16.846.085</i>	
	<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>170.902.110</b>	<b>139.964.436</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar:</b>			
Breytingar á fastafjármunum.....	0	7.808.614	
Búskálar ehf dóttufélag slitið.....	12.160.687	0	
	<b>12.160.687</b>	<b>7.808.614</b>	
<b>Fjármögnumnarhreyfingar:</b>			
Afborganir lána.....	(112.038.005)	(82.498.665)	
Viðskipti með búseturétt.....	8.900.000	(8.900.000)	
Tengdir aðilar, breyting.....	(12.080.352)	(17.412)	
Innborgað í stofnsjóð.....	247.000	313.500	
	<i>(114.971.357)</i>	<i>(91.102.577)</i>	
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....	68.091.440	56.670.473	
Handbært fé í ársbyrjun.....	412.107.030	355.436.557	
Handbært fé í lok ársins.....	<b>480.198.470</b>	<b>412.107.030</b>	
<b>Fjárfestingar- og fjármögnumnarhreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé</b>			
Seldar fasteignir.....	0	29.198.950	
Langtímalán.....	0	(19.185.506)	
<b>Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:</b>			
Greiddir vextir.....	509.907.771	595.791.535	
Innborgaðar vaxtatekjur.....	8.126.813	14.040.576	

**Félagið**

- 1 Búmann 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 Búmanna ehf. og munu félögin starfa undir nafni Búmanna 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 bað var í næstliðnum febrúar mánuði. Fasteignamat 2021 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2020. Frá febrúar 2020 til ársloka 2020 hækkaði visitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 6,6%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteigna kemur til með að vera í nýju fasteignamat.

Við mat á fasteignum félagsins í lok árs 2020 er stuðst við fasteignamat sem er í gildi í lok árs og er það fasteignamat hækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2020 til desember 2020 eða 6,6%.

**d Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir**

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

**e Eignarhlutir í dótturfélögum**

Eignarhlutir í dótturfelagi eru færðir á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir upphaflega skráningu er færð hlutdeild í afkomu og öðrum breytingum eigin fjár færð til hækkanar 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 i efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmrí tíma en 3 ja mánaða.

**h Tekjuskattur**

Tekjuskattskuldbinding 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 yfirfæraranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattskuldbindingu af efnahagsliðum að teknu tilliti til óvissu um nýtingu yfirfæraranlegs 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.

**Skýringar með ársreikningi (frh.)**

Síða 10

<b>3 Laun og launatengd gjöld:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun.....	59.959.566	53.521.970
Áfallinn launakostnaður og orlöf.....	486.333	(4.449.376)
Lífeyrissjóðsframlag.....	6.980.644	6.357.543
Önnur launatengd gjöld.....	5.266.668	4.687.738
	<u>72.693.211</u>	<u>60.117.875</u>
Stöðugildi að meðaltali á árinu.....	4	4
Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 25,2 millj. kr. á árinu 2020.		
<b>4 Fasteignir</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	9.693.933.817	9.720.415.736
Selt á árinu.....	0	(26.481.919)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok.....	<u>9.693.933.817</u>	<u>9.693.933.817</u>
Matsbreyting 1.1.....	12.142.472.338	10.315.171.179
Fært út við sölu.....	0	222.081
Breyting ársins.....	1.273.484.207	1.827.079.078
Matsbreyting í árslok.....	<u>13.415.956.545</u>	<u>12.142.472.338</u>
Bókfært verð 31.12.....	23.109.890.362	21.836.406.155

**Fasteignamat og brunabótamat**

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 21.681 millj. kr. í árslok 2020 (2019: 21.207 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 19.116 millj. kr. (2019: 18.833 millj. kr.).

**Veðsetningar**

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 13.774 millj. kr. í árslok 2020.

**5 Eignarhlutir í dótturfélögum**

Búskálum ehf var slitið á árinu 2020.

## Skýringar með ársreikningi (frh.)

Síða 11

### 6 Viðskipti við tengda aðila

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

	31.12.2020	31.12.2019
Skuldir við Búskálar ehf, dótturfélag.....	0	(12.080.352)

Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipta við ótengda aðila. Búskálum ehf var slitið á árinu 2020.

### 7 Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	31.12.2020	31.12.2019
Viðskiptakröfur .....	12.616.227	13.601.145
Niðurfaðsla viðskiptakrafna .....	0	0
Viðskiptakröfur nettó .....	<u>12.616.227</u>	<u>13.601.145</u>

Viðskiptakröfur eru metnar í árslok varðandi niðurfaðslubjörf til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins. Er það mat stjórnenda að ekki sé þörf á niðurfaðslu viðskiptakrafna í árslok 2020 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. 2020.....	10.147.968	10.597.946.744	(3.814.644.501)	6.793.450.211
Hækkun vegna nýrra félaga.....	247.000			247.000
Hagnaður ársins.....		1.018.787.366	(328.402.148)	690.385.218
Eigið fé 31.12.2020.....	<u>10.394.968</u>	<u>11.616.734.110</u>	<u>(4.143.046.649)</u>	<u>7.484.082.429</u>

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

### 9 Tekjuskattsskuldbinding

	31.12.2020	31.12.2019
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun.....	2.035.954.892	1.656.528.339
Reiknaður tekjuskattur.....	<u>301.037.045</u>	<u>379.426.553</u>
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>2.336.991.937</u>	<u>2.035.954.892</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig

Fasteignir.....	2.683.191.309	2.428.494.467
Yfirlæranlegt skattalegt tap.....	(692.398.743)	(785.079.151)
Samtals.....	1.990.792.566	1.643.415.316
Niðurfaðsla vegna óvissu um nýtingu á yfirlæranlegu tapi.....	346.199.371	392.539.576
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	<u>2.336.991.937</u>	<u>2.035.954.892</u>

**Skýringar með ársreikningi (frh.)**

Síða 12

**10 Langtímaskuldir:**

Yfirlit um skuldir við íbúðarlánaþjóð:	31.12.2020	31.12.2019
Verötryggðar skuldir í íslenskum krónum, vextir í árslok 3,5%.....	13.621.639.932	13.312.638.510
Næsta árs afborganir.....	123.241.806	82.498.665
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	<u>13.744.881.738</u>	<u>13.395.137.175</u>

Afborganir langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

Árið 2021.....	123.241.806
Árið 2022.....	129.033.561
Árið 2023.....	135.097.208
Árið 2024.....	141.446.809
Árið 2025.....	148.096.429
Síðar.....	<u>13.067.965.925</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir.....	<u>13.744.881.738</u>

**11 Viðhald fasteigna og viðhaldssjóður:**

2020                    2019

Viðhaldskostnaður greinist þannig:

Aðkeypt vinna á verkstað.....	57.542.522	70.244.479
Efniskostnaður og önnur aðkeypt vinna.....	39.452.649	43.575.467
Sjálfsháætta vegna tjóns.....	424.589	1.012.590
	<u>97.419.760</u>	<u>114.832.536</u>

Viðhaldssjóður greinist þannig:

Upphafsframlag af rekstrarsjóði.....	60.000.000	0
Innheimt í viðhaldssjóð.....	92.327.939	0
Viðhaldskostnaður ársins.....	(97.419.760)	0
Reiknað umsýslugjald.....	(12.000.000)	0
Vaxtatekjur viðhaldsreiknings.....	<u>648.316</u>	<u>0</u>
	<u>43.556.495</u>	<u>0</u>