



Endurskoðun
BT ehf

Búmenn hsf.

Skýrsla um úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi Búmannna hsf., sbr. ákvæði 1. mgr. 6. gr. a laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög og 15. gr. samþykkt Búmannna hsf.

Reykjavík, 31. maí 2021

I. Inngangur

Í þessari skýrslu verður gerð grein fyrir niðurstöðum og framkvæmd úttektar á fjárhag Búmannna hsf. (Búmannna).

Í 1. mgr. 6. gr. a laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög er kveðið á um skyldu húsnæðissamvinnufélags til þess láta framkvæma úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi þess. Úttekt þessa skal framkvæma á þriggja ári fresti eða oftar.

Í lögunum er ekki að finna beinar leiðbeiningar um með hvaða hætti úttektin skuli unnin svo sem hversu ítarleg og umfangsmikil hún skuli vera en markmið með úttektinni er að hægt sé að grípa inn í fjármál félagsins áður en í ófni sé komið í rekstri þess.

Í frumvarpi að lögunum kemur fram að ekki sé gert ráð fyrir að úttektirnar séu kostnaðarsamar, sérstaklega hjá minni félögum.

Í greinargerð með lögunum kemur fram að tilgangur úttektanna sé að kanna hvort jafnvægi ríki í rekstri félaganna á hverjum tíma og hvort þau teljist sjálfbær til lengri tíma. Gert er ráð fyrir að úttektirnar byggist að mestu leyti á ársreikningum félaganna svo og öðrum skýrslum sem gerðar eru um rekstur þeirra og er þá sérstaklega horft þess að upplýsinga sé aflað um framtíðarskuldbindingar félaganna þar á meðal vegna viðhalds á fasteignum þeirra.

Í samþykktum Búmannna kemur fram að stjórn félagsins skuli tryggja að úttektin sé unnin af óháðum aðila samanber það sem greinir hér á eftir.

Í 15. gr. samþykktu Búmannna sem fjallar um hlutverk félagsstjórnar segir: „*Stjórn félagsins skal á þriggja ára fresti láta framkvæma úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggja að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Stjórn félagsins skal tryggja að hin reglubundna úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins sé unnin af óháðum aðila sem hafi fullnægjandi þekkingu og reynslu til starfars og því óheimilt að fela starfsmanni félagsins og/eða endurskoðanda þess framkvæmd úttektarinnar. Niðurstöður úttektar skulu kynntar félagsmönnum á næsta aðalfundi félagsins eftir að úttekt hefur farið fram.*“

Úttekt sem þessi hefur ekki verið unnin áður, en ákvæði um úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi húsnæðissamvinnufélaga komu fyrst inn í lög um húsnæðissamvinnufélög með lögum nr. 29/2016 sem samþykkt voru á Alþingi þann 18. apríl 2016.

Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 29/2016 kemur fram að mikilvægt sé að sá sem framkvæmir úttektina sé óháður félaginu og stjórnendum þess. Í samþykktum Búmannna kemur fram að stjórn félagsins skuli tryggja að úttektin sé unnin af óháðum aðila samanber það sem greinir hér að framan.

Undirritaður staðfestir að ég er óháður félaginu og stjórnendum þess.

II. Niðurstöður

Það er niðurstaða undirritaðs að fjárhagur Búmannna sé traustur og að rekstur og starfsemi félagsins sé í góðu horfi. Það er mat mitt að við núverandi aðstæður sé félagið sjálfbært til lengri tíma. Ekki verður séð að til staðar séu aðrar skuldbindingar hjá félaginu en þær sem fram koma í ársreikningum þess en einu skuldbindingarnar eru tekjuskattsskuldbinding, sem óvíst er hvort eða hvenær komi til greiðslu.

Framanritaðar niðurstöður byggjast fyrst og fremst á yfirferð og greiningu ársreikninga félagsins s.l. fimm ár (2016-2020), áætlun fyrir árið 2021, upplýsingum frá stjórnendum og endurskoðendum félagsins og öðrum upplýsingum sem undirritaður aflaði sér við úttektina.

Til þess að geta lagt mat á stöðu félagsins er mikilvægt að horfa heildstætt á fjárhagsstærðir og kennitölur og skoða þróun nokkurra ára svo sem hún kemur fram í ársreikningunum.

Þeir fjárhagsliðir og kennitölur sem voru greindar hafa allar þróast í jákvæða átt frá árinu 2016 og ekki er að sjá hættumerki hvorki í rekstri félagsins né efnahag.

Eftirfarandi eru atriði sem styðja niðurstöður undirritaðs.

- Grunnrekstur félagsins hefur verið í jafnvægi þau ár sem voru til skoðunar það er árin 2016 – 2020 og áætlun fyrir árið 2021 gerir ráð fyrir litlum breytingum á milli ára. Afkoma fyrir matsbreytingu fasteigna, fjármunatekjur, fjármagnsgjöld og tekjuskatt (EBIT) hefur verið umfram greiddar afborganir langtímaskulda og greidd fjármagnsgjöld.
- Viðhaldskostnaður hefur náð jafnvægi frá og með árinu 2018 eftir að hafa verið lágur á árunum 2016 og 2017. Ekki verður séð að til staðar sé uppsöfnuð viðhaldsþörf sem gæti haft í för með sér veruleg útgjöld á næstu árum.
- Félagið er fjárhagslega sterkt og þannig hefur eiginfjárhlutfall aukist frá árslokum 2016 úr 16,8% í 31,7% í árslok 2020. Skuldahlutfall hefur að sama skapi lækkað úr 83,8% í 68,3%. Meðal skulda er reiknuð tekjuskattsskuldbinding en ekki kemur til greiðslu á henni nema ef til sölu mikils hluta fasteigna félagsins kæmi. Skuldahlutfall án tekjuskattsskuldbindingar hefur lækkað úr 78,2% í árslok 2016 í 58,4% í árslok 2020.
- Hreint veltufé þ.e. veltufjármunir að frádregnum skammtímaskuldum, hefur aukist verulega frá árslokum 2016 og hefur verið hækkun á hreinu veltufé á hverju ári á þessum árum. Í árslok 2016 var hreint veltufé neikvætt um 43,9 mkr. en í árslok 2020 var það orðið jákvætt um 331,6 mkr.
- Veltufjárhlutfall hefur að sama skapi aukist frá því að vera 0,72 í árslok 2016 í það vera 2,85 í árslok 2020. Æskilegt er að veltufjárhlutfall sé að jafnði yfir 1,0.
- Handbært fé hefur aukist árlega frá árslokum 2016 en í lok þess árs var það 51,4 mkr. Í árslok 2020 var handbært fé 480,2 mkr.
- Reksturinn hefur á undanförunum árum skilað umtalsverðu veltufé og handbæru fé sem hægt er að nýta til fjárfestinga og afborgana langtímaskulda. Afborganabyrði langtímaskulda er töluvert undir því sem reksturinn er að skila.
- Félagið endursamdi á árinu 2016 um lánstíma langtímaskulda og voru allar langtímaskuldir lengdar í 50 ár. Félagið hefur einnig samið um fasta 3,5% vexti af langtímaskuldum. Langtímaskuldir félagsins eru verðtryggð jafngreiðslulán. Afborganahluti af höfustól lánanna eykst eftir því sem lengra líður á lánstímann og vaxtahlutinn lækkar að sama skapi.

Setja verður þann fyrirvara að ofangreinar niðurstöður byggja á upplýsingum og forsendum sem undirrituðum er kunnugt um nú. Aðstæður og atburðir í framtíðinni geta haft í för með sér að þessar niðurstöður hefðu orðið aðrar.

III. Framkvæmd

Við úttektina var aflað ýmissa upplýsinga um fjárhagsstöðu og rekstur Búmannna. Fundað var með stjórnendum félagsins, beint til þeirra ýmsum fyrirspurnum og óskað eftir gögnum sem varða rekstur og starfsemi þess.

Fyrirspurnum var beint til endurskoðanda félagsins og fengið bréf frá lögmanni þess þar sem fram kemur að honum sé ekki kunnugt neinar skuldbindingar sem ekki er gerð grein fyrir í ársreikningi né yfirstandandi eða yfirvofandi málaferli eða önnur atriði sem hafa áhrif á fjárhagsstöðu félagsins.

Ekki farið út í næmnigreiningu til þess að leggja mat á eða draga fram áætlaðar niðurstöður rekstrar miðað við mismunandi forsendur um verðbólgu, vaxtakjör og afborgunartíma langtímaskulda eða aðrar breyttar forsendur. Það liggur fyrir að samið hefur verið um vaxtakjör og afborgunartíma langtímaskulda og þá eru húsgjöld samkvæmt búseturéttarsamningum verðtryggð.

Við úttektina var fyrst og fremst byggt á ársreikningum félagsins og var í því efni horft til ársreikninga áranna 2016 – 2020 eða yfir fimm ára tímabil. Einnig var fengin rekstraráætlun fyrir árið 2021.

Ársreikningar félagsins eru endurskoðaðir og áritaðir fyrirvaralausri áritun.

Gerðar voru ýmsar greiningar sem byggjast á ársreikningunum einkum ýmsir kennitöluútreikningar. Skoðun og greining á ársreikningum fyrri ára sýnir ákveðna þróun og hefur einnig ákveðið forspárgildi.

Matsbreytingar á fasteignum félagsins eru færðar yfir rekstrarreikning en matsbreytingar nema verulegum fjárhæðum og mynda að uppistöðu til hagnað félagsins á hverju ári. Við þessa úttekt á fjárhag félagsins er það mat mitt að við mat á rekstri félagsins fari betur á því að horfa til afkomu fyrir matsbreytingu (EBIT) en rekstrarniðurstöðu ársins, þar sem hún sveiflast vegna matsbreytinganna en þær stýrast af markaðsverði íbúðarhúsnæðis sem stjórnendur félagsins geta ekki haft áhrif á heldur stýrist af ýmsum ytri ástæðum.

Í töflu 1 eru teknar saman lykilstærðir úr ársreikningum félagsins fyrir árin 2016 - 2020.

Tafla 1

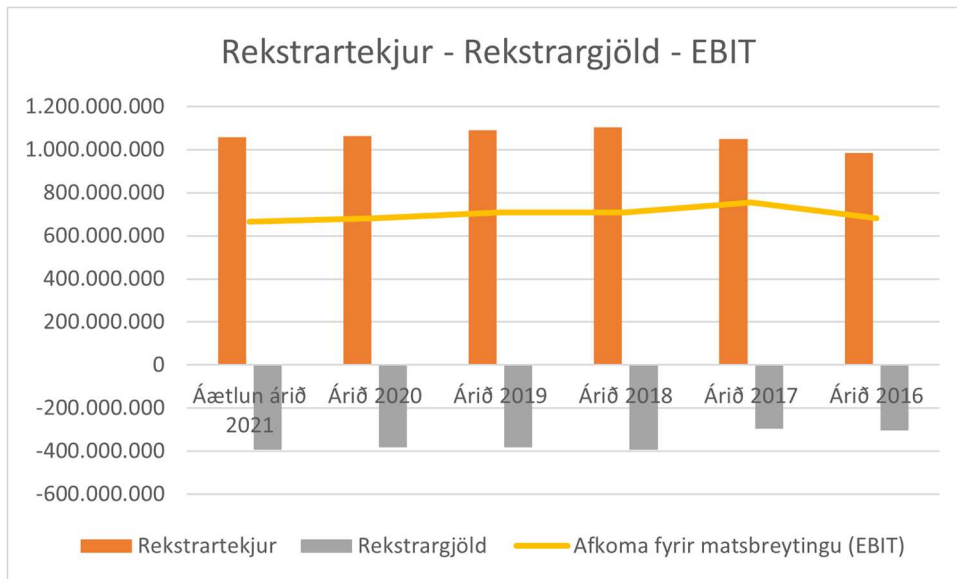
Rekstrarreikningur	Árið 2020	Árið 2019	Árið 2018	Árið 2017	Árið 2016
Rekststrartekjur	1.064.617.980	1.091.442.096	1.103.477.432	1.051.237.980	985.571.642
Rekststrargjöld	-382.363.083	-383.588.806	-394.618.440	-294.938.616	-303.485.141
Afkoma fyrir matsbreytingu (EBIT)	682.254.897	707.853.290	708.858.992	756.299.364	682.086.501
Vaxtatekjur	8.126.813	14.040.576	12.011.034	7.171.519	4.500.589
Vaxtagjöld og verðbætur	-972.443.654	-935.893.403	-1.047.272.683	-777.709.248	-818.716.101
Áhrif dótturfélaga	0	0	0	120.556.696	111.111.114
Eftirgjöld skulda hjá íbúðalánasjóði	0	0	0	0	560.717.312
Hagnaður fyrir skatta	-282.061.944	-213.999.537	-326.402.657	106.318.331	539.699.415
Tekjuskattur	-301.037.045	-379.426.553	-384.270.226	-450.063.376	-764.137.753
Afkoma án matsbreytinga	-583.098.989	-593.426.090	-710.672.883	-343.745.045	-224.438.338
Matsbreytingar ársins	1.273.484.207	1.830.018.189	2.104.441.293	1.921.045.271	1.430.387.315
Afkoma ársins	690.385.218	1.236.592.099	1.393.768.410	1.577.300.226	1.205.948.977

Efnahagsreikningur	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Fastafjármunir	23.111.135.515	21.850.595.445	20.049.306.455	17.210.685.767	15.258.289.632
Veltufjármunir	511.234.323	449.919.966	391.890.193	257.989.069	110.897.340
Eignir alls	23.622.369.838	22.300.515.411	20.441.196.648	17.468.674.836	15.369.186.972
Eigið fé	7.484.082.429	6.793.450.211	5.556.547.025	4.162.509.315	2.584.952.501
Langtímaskuldir	13.621.639.932	13.312.638.510	13.065.392.600	11.940.216.190	11.865.263.913
Tekjuskattsskuldbinding	2.336.991.937	2.035.954.892	1.656.528.339	1.214.201.129	764.137.753
Skammtímaskuldir	179.655.540	158.471.798	162.728.684	151.748.202	154.832.805
Eigið fé og skuldir	23.622.369.838	22.300.515.411	20.441.196.648	17.468.674.836	15.369.186.972

Sjóðstreymi	Árið 2020	Árið 2019	Árið 2018	Árið 2017	Árið 2016
Frá rekstri:					
Veltufé frá rekstri	181.177.055	123.118.351	93.988.176	192.822.074	111.098.941
Handbært fé frá rekstri	170.902.110	139.964.436	145.996.846	191.991.961	130.415.194
Fjárfestingahreyfingar	12.160.687	7.808.614	21.631.898	29.461.664	0
Fjármögnunarahreyfingar	-114.971.357	-91.102.577	-63.946.730	-67.744.949	-87.981.248
Handbært fé í ársbyrjun	412.107.030	355.436.557	251.754.543	51.438.977	9.005.031
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	68.091.440	56.670.473	103.682.014	153.708.676	42.433.946
Leigufélag Búmanns ehf.	0	0	0	46.606.890	0
Handbært fé í árslok	480.198.470	412.107.030	355.436.557	251.754.543	51.438.977

Á mynd 1 sjást rekstrartekjur, rekstrargjöld og afkoma fyrir matsbreytingu (EBIT) fyrir árin 2016 – 2020 og samkvæmt áætlun fyrir árið 2021.

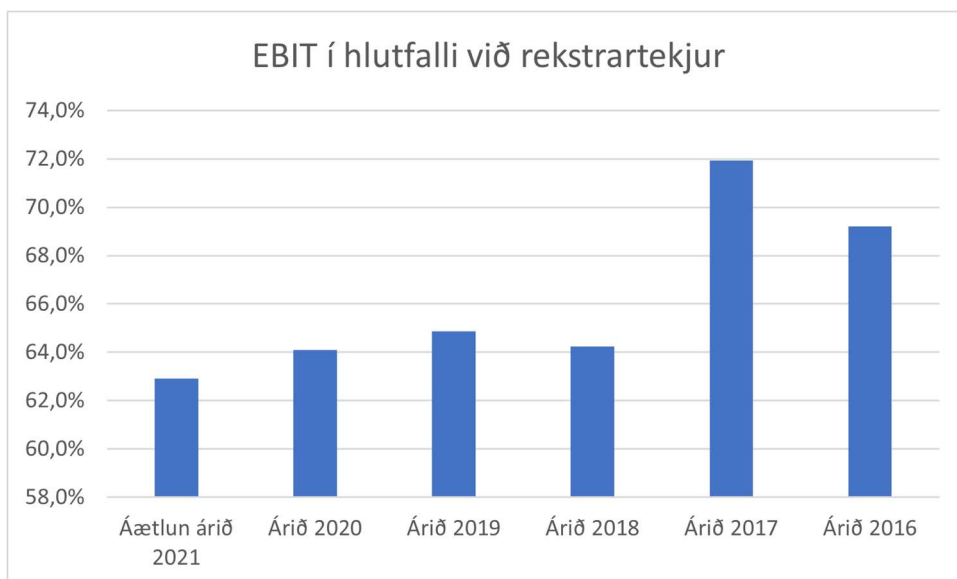
Mynd 1.



Rekstrartekjur og rekstrargjöld fyrir árin 2018 – 2020 og í áætlun fyrir árið 2021 breytast lítið á milli ára. Afkoma fyrir matsbreytingu (EBIT) fyrir öll árin er í krónum talið einnig nokkuð jöfn fyrir öll þessi ár. Þessar fjárhæðir benda til þess að rekstur félagsins stöðugur og að jafnvægi ríki í rekstri þess.

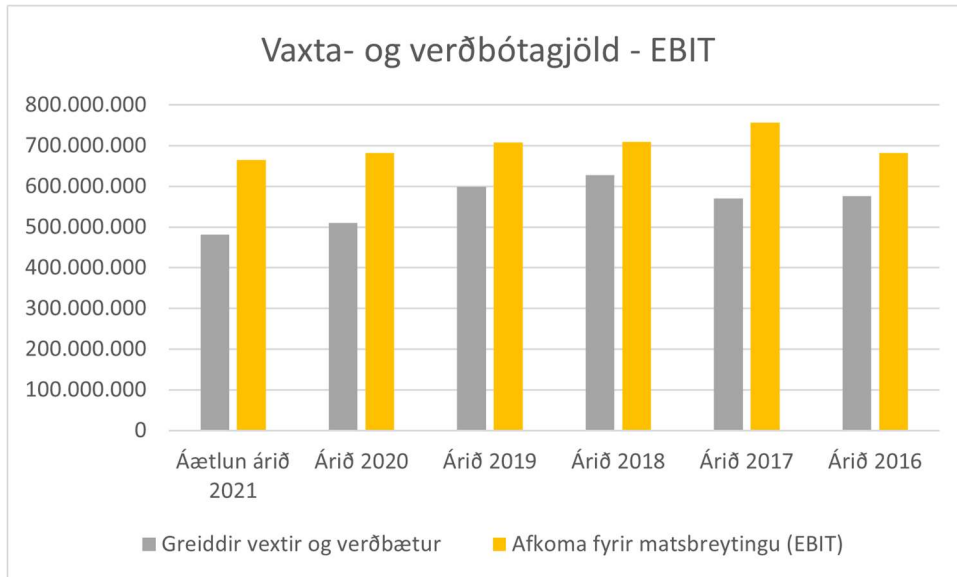
Á mynd 2 er sýnd afkoma fyrir matsbreytingu (EBIT) í hlutfalli við rekstrartekjur, en þetta hlutfall sveiflast nokkuð á milli ára. Hlutfallið er hæst á árunum 2016 og 2017 en hefur náð jafnvægi á árunum 2018 – 2021. Á árunum 2016 og 2017 voru rekstrargjöld félagsins lág sem skýrist m.a. af því að þá var viðhaldskostnaði haldið í lágmarki.

Mynd 2.



Greidd vaxta- og verðbótagjöld eru leidd út með þeim hætti að frá gjaldfærðum vaxtagjöldum og verðbótum skv. rekstrarreikningi eru dregnar áfallnar verðbætur skv. sjóðstreymi. Á mynd 3 koma fram greidd vaxta- og verðbótagjöld og EBIT.

Mynd 3.

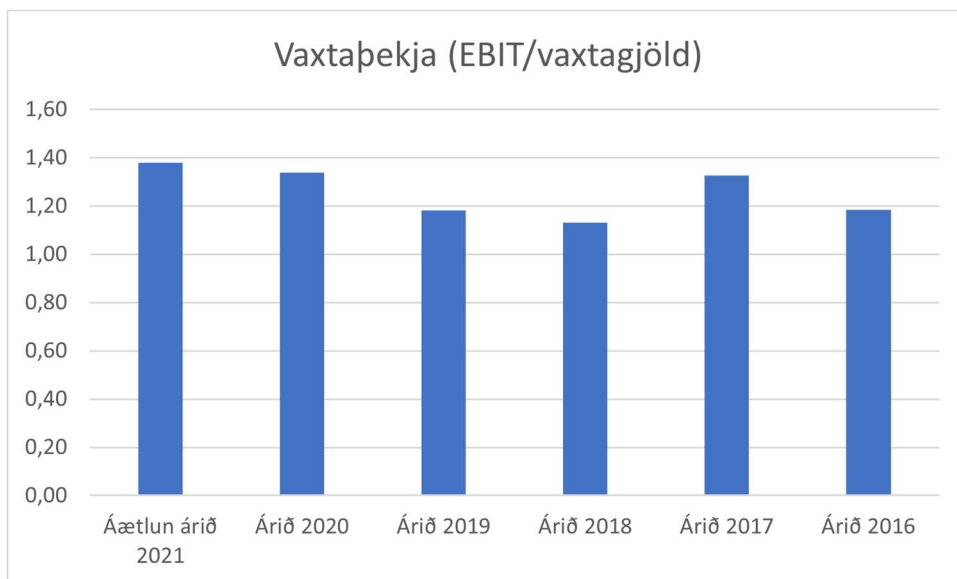


Það er áhugavert að bera saman afkomu fyrir matsbreytingu (EBIT) og greidda vexti en EBIT gefur til kynna getu rekstrarins til þess að standa undir vaxtagjöldum félagsins.

Á mynd 4 er sýnt hlutfall EBIT á móti greiddum vaxta- og verðbótagjöldum. Þeim mun hærra sem þetta hlutfall er þess meiri er geta félagsins til þess standa undir fjármagnskostnaði.

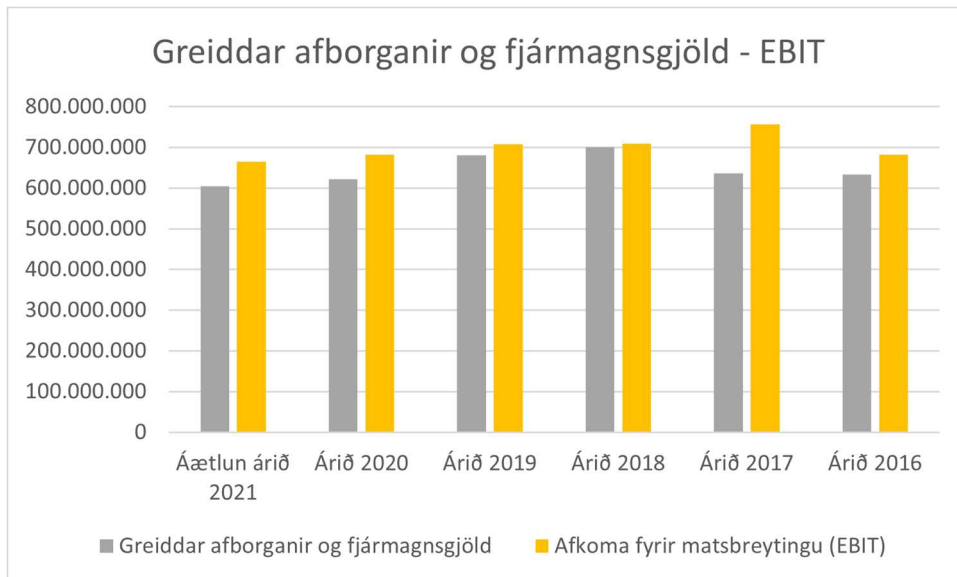
Eins og fram kemur á myndinni hefur verið stígandi í þessu hlutfalli frá árinu 2018.

Mynd 4



Á mynd 5 koma fram greidd vaxta- og verðbótagjöld og greiddar afborganir langtímaskulda og samanburður við EBIT.

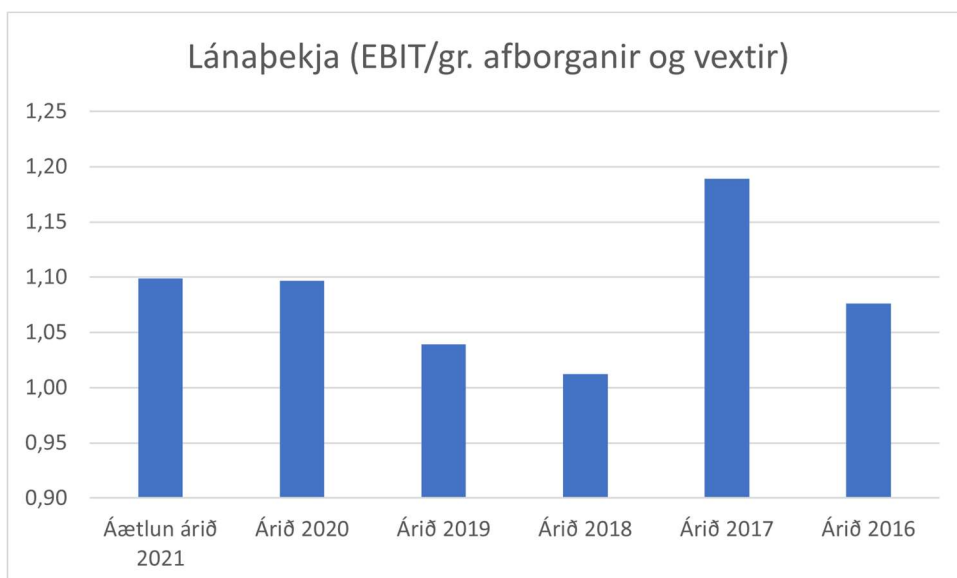
Mynd 5.



Á myndinni kemur fram geta grunnrekstrar félagsins til þess að standa undir greiðslum fjármagnskostnaðar og afborgana af langtímaskuldum. EBIT er hærra en greiddur fjármagnskostnaður og afborganir langtímaskulda öll þessi ár.

Á mynd 6 er sýnt hlutfall EBIT á móti greiddum vaxta- og verðbótagjöldum og afborgunum langtímaskulda. Þeim mun hærra sem þetta hlutfall er þess meiri er geta félagsins til þess standa undir fjármagnskostnaði. Eins og fram kemur á myndinni hefur verið stígandi í þessu hlutfalli frá árinu 2018.

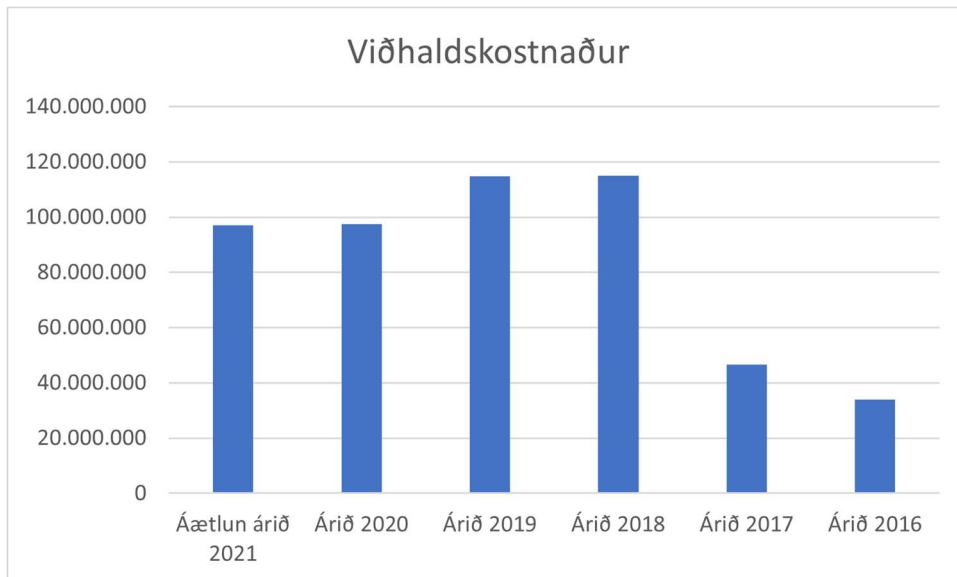
Mynd 6.



Á mynd 7 hefur verið tekin saman gjaldfærður viðhaldskostnaður fyrir árin 2016 – 2020 og áætlun fyrir árið 2021. Viðhaldskostnaður var mjög lágur á árunum 2016 og 2017 vegna þröngrar fjárhagsstöðu félagsins en á árinu 2018 jókst viðhaldskostnaðurinn verulega og hefur hann verið í jafnvægi frá því ári. Viðhaldsáætlun ársins 2021 gerir ráð fyrir að viðhaldskostnaður verði svipaður og á árinu 2020,

en í áætluninni er gert ráð fyrir að eignir félagsins fái eðlilegt viðhald og að ekki sé til staðar uppsöfnuð viðhaldspörf.

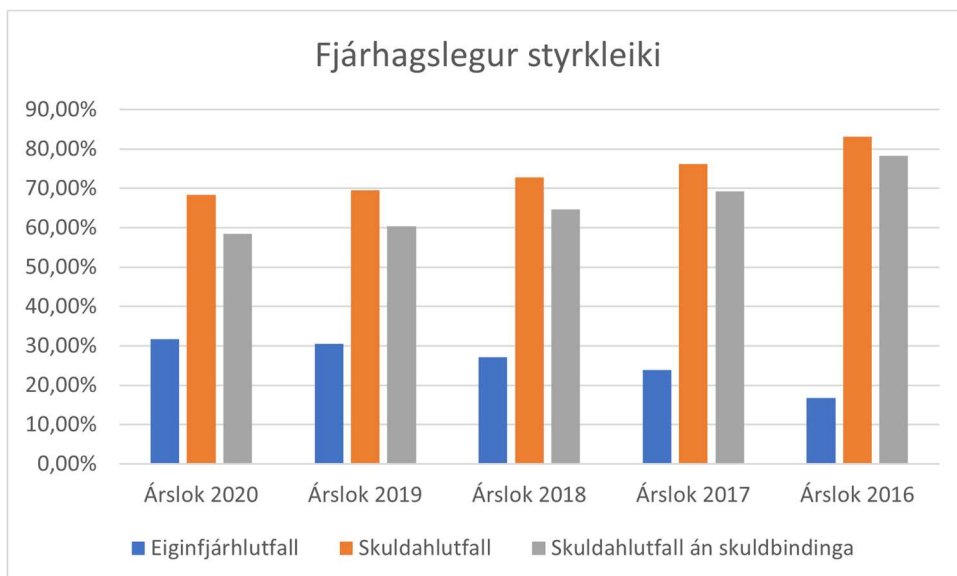
Mynd 7.



Á mynd 8 eru tekin saman hlutföll sem sýna fjárhagslegan styrkleika félagsins. Eiginfjárhlutfall sýnir hlutfall eigin fjár af heildareignum en skuldahlutfallið sýnir hlutfall skulda og skuldbindinga af heildareignum. Samtala þessara hlutfalla er 100%. Á myndinni er einnig sýnt skuldahlutfall án skuldbindinga, en þær skuldbindingar sem um ræðir er tekjuskattsskuldbinding sem er fyrst og fremst tilkomin vegna matsbreytinga á húseignum félagsins. Félagið á umtalvert yfirfæranlegt tap og vegna þess en þó fyrst og fremst vegna þess að matshækkun á fasteignum félagsins er ekki skattskyld er ólíklegt að það komi til greiðslu tekjuskatts nema að félagið ákveði að selja verulegan hluta fasteigna sinna en við slíka aðgerð gæti komið til skattskylds hagnaðar.

Það má því halda því fram að raunverulegt eigin fé félagsins sé hærra en fram kemur í ársreikningum þess.

Mynd 8.



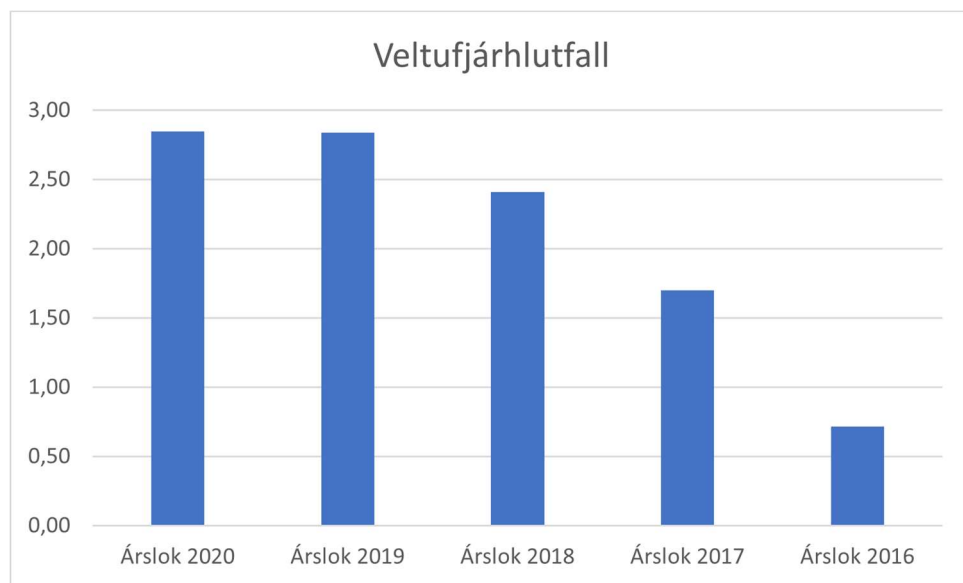
Eiginfjárlutfall félagsins hefur aukist umtalsvert á undanförunum árum og hefur verið árlegur stígandi í þróun þess. Í árslok 2016 var eiginfjárlutfallið um 17% en í árslok 2020 var það komið í um 32%.

Til þess að geta lagt á getu félagsins til þess að standa við skuldbindingar sínar til skamms tíma, eða næstu 12 mánaða er gagnlegt að horfa á veltufjárlutfall, hreint veltufé og handbært fé.

Veltufjárlutfall sýnir hlutfallið á milli veltufjármuna og skammtímaskulda. Veltufjármunir eru eignir sem eru lausar eða er gert ráð fyrir hægt sé að innleysa á næstu 12 mánuðum. Skammtímaskuldir eru skuldir sem koma til greiðslu á næstu 12 mánuðum. Æskilegt er að veltufjárlutfall sé a.m.k. 1,0 þ.e. að veltufjármunir séu umfram skammtímaskuldir.

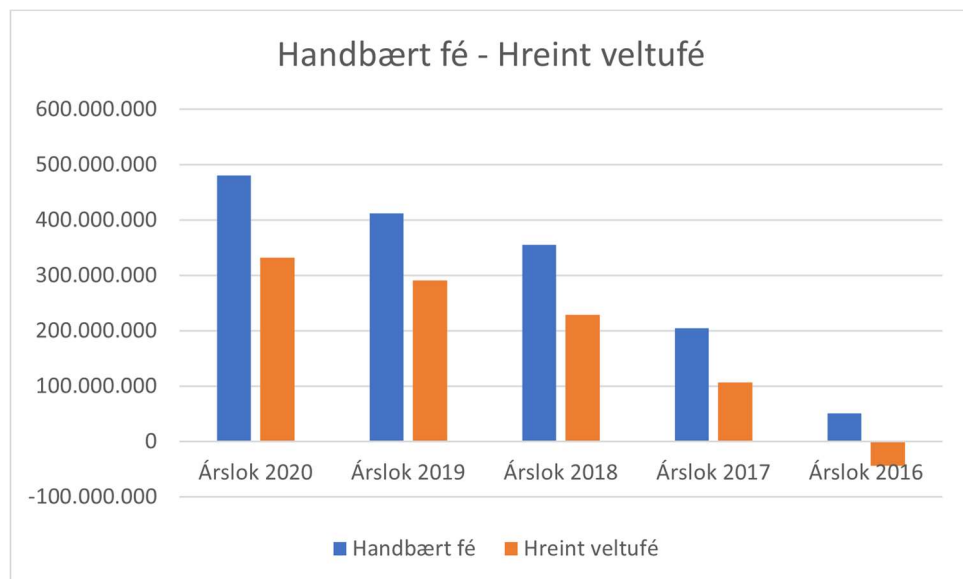
Á mynd 9 sést hvernig veltufjárlutfallið hefur þróast s.l. 5 ár.

Mynd 9.



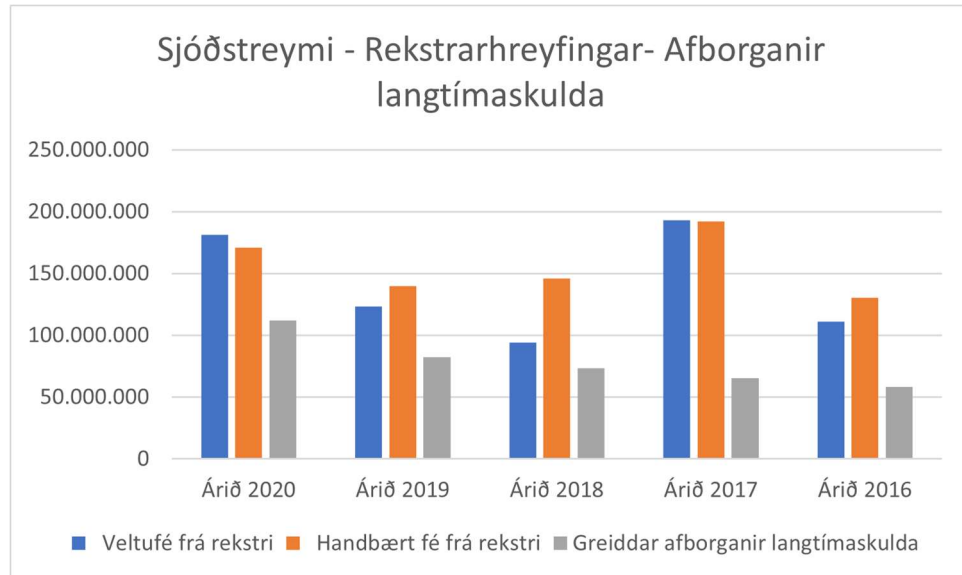
Á mynd 10 er sýnt handbært fé og hreint veltufé félagsins og þróun þessara stærða síðastliðin ár. Frá og með árinu 2017 hefur verið aukning á hreinu veltufé og handbæru fé.

Mynd 10.



Það er áhugavert að skoða framlag rekstrar í sjóðstreymi félagsins með samanburði við afborganir af langtímaskuldum. Eins og fram kemur í mynd 11 er reksturinn að skila árlega umtalsverðu veltufé og handbæru fé frá rekstri sem hægt er að nýta til fjárfestinga og afborgana af langtímaskuldum. Á myndinni sjást greiddar afborganir af langtímaskuldum í samanburði við veltufé og handbært fé frá rekstri.

Mynd 11.



IV. Niðurlag

Undirritaður þakkar stjórnendum félagsins og öðrum sem leitað var til vegna úttektarinnar gott samstarf en greiðlega gekk að fá þær upplýsingar og skýringar sem leitað var eftir.

Reykjavík, 31. maí 2021.

Endurskoðun BT ehf.

Lárus Finnbogason,
löggiltur endurskoðandi.