Búmenn hsf.

Ársreikningur 2021

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

Efnisyfirlit

Skýrsla stjórnar..... 2
Áritun endurskoðanda..... 3-4
Rekstrarreikningur..... 5
Efnahagsreikningur..... 6-7
Sjóðstreymi..... 8
Skýringar..... 9-13

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Búmenn starfa samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari breytingum.

Á árinu 2021 fór fram óháð úttekt á fjárreiðum félagsins í samræmi við a-lið 6. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög. Þar segir að húsnæðissamvinnufélag skal á þriggja ára fresti eða oftar láta framkvæma úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Helstu niðurstöður úttektarinnar voru að fjárhagur félagsins væri traustur og að rekstur og starfsemi félagsins væri í góðu horfi og að við núverandi aðstæður væri félagið sjálfbært til lengri tíma. Ekki sé að sjá hættumerki hvorki í rekstri félagsins né efnahag. Sá ánægjulegi viðburður átti sér stað á haustdögum 2021 að Húsnæðissamvinnufélagið Búmenn var útnefnt sem framúrskarandi fyrirtæki fyrir árið 2021. Var félagið eitt 2% íslenskra fyrirtækja sem uppfylla ströng skilyrði Creditinfo. Búmenn eru í 55. sæti af þeim 853 fyrirtækjum sem tilnefnd voru sem framúrskarandi fyrirtæki og kölluð eru landsliðið í íslenskum rekstri, þegar borin eru saman verðmæti eigna, eigið fé og eiginfjárhlutfall.

Hagnaður af rekstri félagsins var 2.627.234 þús. kr. (2020: 690.385 þús. kr.) Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna var 670.149 þús. kr. (2020: 682.255 þús. kr.) Eigið fé var samkvæmt efnahagsreikningi 10.111.860 þús. kr. (2020: 7.484.082 þús. kr.) að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 10.939 þús. kr. (2020: 10.395 þús. kr.) Handbært fé frá rekstri var 174.719 þús. kr. (2020: 170.902 þús. kr.). Í lok ársins var handbært fé 565.488 þús. kr. (2020: 480.198 þús. kr.) Eiginfjárhlutfall félagsins var 36,7% (2020: 31,7%). Hreint veltufé er 378.054 þús. kr. (2020: 331.579 þús. kr.) og veltufjárhlutfall er 2,65 (2020: 2,8) sem sýnir að félagið 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 arð út úr félaginu. Áframhaldandi bati var á rekstri félagsins á árinu 2021 og áhrif Covid-19 voru engin. Góð nýting var á eignum félagsins. Öll lán félagsins bera 3,5% fasta vexti. Alls seldust 59 búseturéttir á árinu. Í lok árs störfuðu 3 starfsmenn á skrifstofu félagsins í þremur stöðugildum.

Allir geta orðið félagsmenn í Búmönnum hsf. en þeir sem kaupa búseturétt hjá félaginu þurfa að vera orðnir 50 ára eða eldri. Félagsgjald er kr. 3.000 fyrir einstaklinga en kr. 4.500 fyrir hjón (hjónagjald) og greiðist einu sinni á ári. Inntökugjald í félagið er kr. 5.500 og greiðist bara einu sinni. Allir félagsmenn fá félagsnúmer. Félagsmenn voru 1.220 í lok árs 2021 en þeir voru 1.195 í upphafi árs.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búmanna 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 Búmanna hsf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með undirritun sinni.

Reykjavík, 11. maí 2022

Áskell Jónsson
stjórnarformaður

Þórður Sveinbjörnsson
varaformaður

Halldóra Erlendsdóttir
ritari

Kristján Sveinsson

Sigurður Jónsson

Gunnar Kristinsson
framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna Búmanna hsf.

Álit
Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmanna hsf. fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma 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 2021, efnahag þess 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir áliti
Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda* hér fyrir neðan. Við erum óháð Búmönnum hsf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar
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 í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum
Stjórn og framkvæmdarstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn og framkvæmdarstjóri 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 framkvæmdarstjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningnum með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdarstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa 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 þó 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 gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggjum 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 að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

Áritun óháðs endurskoðanda (framhald)

• 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 vafa 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.

Við upplýsum 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, ef við á.

Reykjavík, 11. maí 2022

Baker Tilly

Kristinn Kristjánsson
endurskoðandi

Áritun skoðunarmanna

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

Reykjavík, 11. maí 2022

Ari Karlsson

Yngvi Hagalínsson

Rekstrarreikningur ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur			
Húsgjöld		1.063.746.482	1.044.788.419
Seldir búseturéttir		0	8.994.961
Félagsgjöld		2.913.000	2.628.000
Umsýsluþóknanir		15.228.000	8.206.600
		1.081.887.482	1.064.617.980
Rekstrargjöld			
Rekstur íbúðarhúsnæðis		199.876.157	186.867.877
Viðhald fasteigna	12	95.082.606	97.419.760
Laun og launatengd gjöld	3	80.602.435	72.693.211
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		36.177.046	25.382.235
		411.738.244	382.363.083
Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna		**670.149.238**	**682.254.897**
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna	4	3.857.787.022	1.273.484.207
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		**4.527.936.260**	**1.955.739.104**
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur		13.915.421	8.126.813
Vaxtagjöld og verðbætur		(1.153.633.490)	(972.443.654)
		(1.139.718.069)	(964.316.841)
Hagnaður fyrir skatta		3.388.218.191	991.422.263
Tekjuskattur	9	(760.984.190)	(301.037.045)
Hagnaður ársins		2.627.234.001	690.385.218

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eignir	Skýr.	31.12.2021	31.12.2020
Fastafjármunir			
Blásalir 24, Kópavogi		2.333.573.581	1.909.788.049
Suðurtún 1-35, Álftanesi		1.553.057.785	1.327.002.641
Holta-Melateigur, Akureyri		804.613.630	721.833.157
Víkurbraut 30-32, Höfn		324.656.278	285.023.902
Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði		1.803.574.118	1.637.555.048
Suðurgata 17-21, Sandgerði		215.516.258	187.013.626
Prestastígur 2-11, Reykjavík		4.370.775.555	3.580.119.780
Skipa- og Árnastígur, Grindavík		459.375.991	400.621.666
Lindasíða 1-33, Akureyri		895.583.249	771.238.010
Hvammsgata, Vogum		413.038.525	340.024.774
Réttarheiði 26-43, Hveragerði		739.988.155	627.393.674
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík		3.011.347.220	2.558.446.596
Klettatún 6, Akureyri		156.065.525	140.273.543
Miðnestorg 3, Sandgerði		230.922.877	196.660.097
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ		2.286.583.392	2.062.612.664
Víðigerði 2-21, Grindavík		938.039.657	820.163.205
Vallarbraut 2-14		453.907.229	403.925.982
Hólmvað 6-8		1.245.819.219	1.015.917.280
Vaðlatún 2-10, Akureyri		310.366.933	277.082.884
Vogagerði og Akurgerði, Vogum		902.816.127	725.148.132
Ferjuvað 7, 9 og 11, Reykjavík		1.410.646.523	1.158.962.184
Þjóðbraut 1, Akranesi		1.918.770.939	1.796.481.988
Smyrlaheiði, Hveragerði		149.303.077	166.601.480
	4	26.928.341.843	23.109.890.362
Bifreið		996.122	1.245.153
Eignarhlutir í dótturfélagi	5	12.142.335	0
Fastafjármunir alls		26.941.480.300	23.111.135.515
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	7	17.898.556	12.616.227
Aðrar skammtímakröfur		23.532.395	18.419.626
Verðbréf	2	351.600.220	0
Handbært fé	2	213.887.917	480.198.470
Veltufjármunir alls		606.919.088	511.234.323
Eignir samtals		27.548.399.388	23.622.369.838

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	31.12.2021	31.12.2020
Eigið fé	8		
Stofngjald		10.939.468	10.394.968
Endurmatsreikningur		14.702.656.436	11.616.734.110
Ójafnað tap		(4.601.734.974)	(4.143.046.649)
		10.111.860.930	7.484.082.429
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Langtímalán	10	14.109.697.974	13.621.639.932
Tekjuskattsskuldbinding	9	3.097.976.127	2.336.991.937
		17.207.674.101	15.958.631.869
Skammtímaskuldir			
Skuld við tengdan aðila	6	12.123.448	0
Áfallnir vextir langtímalána		41.625.098	29.385.103
Næstu árs afborganir lána	10	135.283.500	123.241.806
Fyrirframgreiðslur og tryggingafé		15.107.212	9.242.476
Viðskiptaskuldir		12.308.821	3.250.000
Aðrar skammtímaskuldir		12.416.278	14.536.155
		228.864.357	179.655.540
Skuldir samtals		17.436.538.458	16.138.287.409
Eigið fé og skuldir samtals		27.548.399.388	23.622.369.838
Aðrar skuldbindingar og upplýsingar	11-12		

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020
Uppruni handbærs fjár:			
Frá rekstri:			
Hagnaður ársins		2.627.234.001	690.385.218
Rekstararliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna		(3.857.787.022)	(1.273.484.207)
Reiknaður tekjuskattur		760.984.190	301.037.045
Aðrir liðir		249.031	783.451
Áfallnar verðbætur		641.630.596	462.455.548
Veltufé frá rekstri		172.310.796	181.177.055
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		(10.395.098)	(2.122.917)
Skammtímaskuldir, hækkun		12.803.680	(8.152.028)
		2.408.582	(10.274.945)
Handbært fé frá rekstri		174.719.378	170.902.110
Fjárfestingahreyfingar:			
Seld fasteign		39.335.541	0
Búskálar ehf. dótturfélag	5,6	(12.142.335)	12.160.687
		27.193.206	12.160.687
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir lána		(129.290.865)	(112.038.005)
Viðskipti með búseturétt		0	8.900.000
Tengdir aðilar, breyting		12.123.448	(12.080.352)
Innborgað í stofnsjóð		544.500	247.000
		(116.622.917)	(114.971.357)
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun)		85.289.667	68.091.440
Handbært fé í ársbyrjun		480.198.470	412.107.030
Handbært fé í árslok		565.488.137	480.198.470
Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:			
Greiddir vextir		487.949.313	509.907.771
Innborgaðar vaxtatekjur		13.915.421	8.126.813

Skýringar

1. Starfsemi

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 Búmanna ehf. undir nafni Búmanna hsf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Búmenn hsf. fyrir árið 2021 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að öðru leyti en því að fasteignir eru færðar á gangvirði og eignarhlutir í dótturfélögum eru færðir með hlutdeildaraðferð.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins:

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

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, 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 2022 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2021. Frá febrúar 2021 til árslok 2021 hækkaði vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu um 17,6**%**. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteigna kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

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.

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.

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.

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.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Skattamál
Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Tekjuskattsskuldbinding stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að teknu tilliti til óvissu um nýtingu yfirfæranlegs taps

Langtímaskuldir
Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í árslok eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra.

Viðskiptaskuldir
Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði.

Skýringar

3. Laun og tengd gjöld

	2021	2020
Laun	64.240.087	59.959.566
Áfallinn launakostnaður og orlof	3.357.798	486.333
Lífeyrissjóðsframlag	7.646.519	6.980.644
Önnur launatengd gjöld	5.358.031	5.266.668
	80.602.435	72.693.211
Meðalfjöldi starfa	4,0	4,0

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 25,9 millj. kr. á árinu 2021 (2020: 25,2 millj. kr.).

4. Fasteignir

	31.12.2021	31.12.2020
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1	9.693.933.817	9.693.933.817
Selt á árinu	(25.031.284)	0
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok	9.668.902.533	9.693.933.817
Matsbreyting 1.1	13.415.956.545	12.142.472.338
Fært út við sölu	(13.920.142)	0
Breyting ársins	3.857.402.907	1.273.484.207
Matsbreyting í árslok	17.259.439.310	13.415.956.545
Bókfært verð 31.12	26.928.341.843	23.109.890.362
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna greinist þannig:		
Matsbreyting fasteigna	3.857.402.907	1.273.484.207
Söluhagnaður fasteigna	384.115	0
	3.857.787.022	1.273.484.207

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 22.766 millj. kr. í árslok 2021 (2020:21.681 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 21.274 millj. kr. (2020:19.116 millj.kr.).

Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 14.245 millj. kr. í árslok 2021.

5. Eignarhlutir í dótturfélögum

Í ársreikningi félagsins vegna rekstrarársins 2020 kom fram að dótturfélaginu Búskálum ehf. hafi verið slitið á árinu. Ekki reyndist unnt að slíta félaginu og því hafa slitin verið færð tilbaka á árinu 2021. Félagið er í 100% eigu Búmanna hsf. og er enginn rekstur í félaginu. Eigið fé Búskála ehf. var 12.142.335 kr. í árslok 2020.

Skýringar

6. Viðskipti við tengda aðila

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

	31.12.2021	31.12.2020
Skuld við Búskálar ehf., dótturfélag	12.123.448	0

Eins og fram kemur í skýringu 5 reyndist ekki unnt að slíta Búskálum ehf. og því hefur skuld félagsins við dótturfélagið verið færð tilbaka og stendur í sömu fjárhæð og í árslok 2019 að frádregnum útgjöldum sem félagið hefur lagt út fyrir Búskála ehf.

7. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	31.12.2021	31.12.2020
Viðskiptakröfur	17.898.556	12.616.227
Niðurfærsla viðskiptakrafna	0	0
Viðskiptakröfur nettó	17.898.556	12.616.227

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 eigin 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			
Hagnaður ársins		1.018.787.366	(328.402.148)	690.385.218
Eigið fé í árslok 2020	10.394.968	11.616.734.110	(4.143.046.649)	7.484.082.429
Hækkun vegna nýrra félaga	544.500			544.500
Hagnaður ársins		3.085.922.326	(458.688.325)	2.627.234.001
Eigið fé í árslok 2021	10.939.468	14.702.656.436	(4.601.734.974)	10.111.860.930

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

9. Tekjuskattsskuldbinding

	31.12.2021	31.12.2020
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	2.336.991.937	2.035.954.892
Reiknaður tekjuskattur	760.984.190	301.037.045
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs	3.097.976.127	2.336.991.937

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Fasteignir	3.462.745.799	2.683.191.309
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(729.539.345)	(692.398.743)
Samtals	2.733.206.454	1.990.792.566
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi	364.769.673	346.199.371
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs	3.097.976.127	2.336.991.937

Skýringar

10. Langtímaskuldir

	31.12.2021	31.12.2020
Yfirlit um skuldir við HMS (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun):		
Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, vextir í árslok 3,5%	14.109.697.974	13.621.639.932
Næsta árs afborganir	135.283.500	123.241.806
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals	14.244.981.474	13.744.881.738

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2022	135.283.500
Árið 2023	141.640.850
Árið 2024	148.298.003
Árið 2025	155.269.708
Árið 2026	162.241.413
Síðar	13.502.248.000
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	14.244.981.474

11. Upplýsingar um leigusamning

Félagið leigir skrifstofuhúsnæði við Lágmúla í Reykjavík og þjónustu í tengslum við starfsemi og skrifstofuhald. Leigusamningurinn er ótímabundinn en bundinn gagnkvæmum sex mánaða uppsagnarfresti.

Áhrif leigugreiðslna í rekstrarreikningi er eftirfarandi:

	2021	2020
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	9.220.573	6.393.616
	9.220.573	6.393.616

Áætlaðar ónúvirtar leigugreiðslur til greiðslu greinast þannig á næstu árum:

Árið 2022	9.413.442
Árið 2023	9.413.442
Árið 2024	9.413.442
Árið 2025	9.413.442
Árið 2026	9.413.442
	47.067.210

12. Viðhald fasteigna og viðhaldssjóður

	2021	2020
Aðkeypt vinna á verkstað	56.046.938	57.542.522
Efniskostnaður og önnur aðkeypt vinna	38.459.293	39.452.649
Sjálfsáhætta vegna tjóns	576.375	424.589
	95.082.606	97.419.760

Viðhaldssjóður greinist þannig:

	31.12.2021	31.12.2020
Staða viðhaldssjóðs í upphafi árs	43.556.495	
Upphafsframlag af rekstrarsjóði		60.000.000
Innheimt í viðhaldssjóð	97.333.778	92.327.939
Viðhaldskostnaður ársins	(95.082.606)	(97.419.760)
Reiknað umsýslugjald	(12.000.000)	(12.000.000)
Vaxtatekjur viðhaldsreiknings	390.338	648.316
	34.198.005	43.556.495