

Búmenn hsf.

Ársreikningur 2022

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

Efnisyfirlit

| | |
|---------------------------|-------|
| Skýrsla stjórnar..... | 2-3 |
| Áritun endurskoðanda..... | 4-5 |
| Áritun skoðunarmanna..... | 6 |
| Rekstrarreikningur..... | 7 |
| Efnahagsreikningur..... | 8-9 |
| Sjóðstreymi..... | 10 |
| Skýringar..... | 11-15 |

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Annað árið í röð voru Búmenn hsf. útnefndir sem framúrskarandi fyrirtæki fyrir árið 2022. Var félagið í hópi 931 fyrirtækis sem útnefnt var sem framúrskarandi og uppfyllti ströng skilyrði Creditinfo. Búmenn eru í 28. sæti og eru því eitt af stærstu fyrirtækjum landsins þegar borin eru saman verðmæti eigna, eigið fé og eiginfjárlutfall.

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

Búmenn hsf. leggja áherslu á öryggi og varfærni í rekstri og mikilvægi þess að hafa borð fyrir báru í varasjóði félagsins. Stjórnarhættir Búmannna eiga að tryggja fagmennsku, hagkvæmni, ráðdeild, gegnsæi og ábyrgð stjórnenda í rekstrinum.

Gildi Búmannna eru: **Öryggi, Traust, Hagkvæmni**

Starfsreglur stjórnar Búmannna taka mið af stefna og áherslur Búmannna 2018 – 2023. Stjórn Búmannna er skipuð samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari breytingum og samþykktum Búmannna sem samþykktar voru á aukaaðalfundi Búmannna hsf., 3. mars 2020. Stjórn Búmannna hefur virkt eftirlit með rekstri félagsins. Stjórnin fær á hverjum stjórnarfundum, sem haldinn er mánaðarlega, skýrslu frá framkvæmdastjóra sem byggir á virku innra eftirliti með fjármálum félagsins, rekstri þess og viðhaldi eigna félagsins. Þannig er tryggt að stjórnarmenn fái allar nauðsynlegar upplýsingar um stöðu félagsins í hverjum mánuði. Þetta fyrirkomulag hefur verið við lýði allt frá því að framkvæmdastjóri tók til starfa um áramótin 2017/2018.

Hagnaður af rekstri félagsins var 2.927.657 þús. kr. (2021: 2.627.234 þús. kr.). Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna er 709.536 þús. kr. (2021: 670.149 þús. kr.). Eigið fé er samkvæmt efnahagsreikningi 13.040.123 þús. kr. (2021: 10.111.861 þús. kr.) að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 11.544 þús. kr. (2021: 10.939 þús. kr.). Handbært fé frá rekstri er 190.368 þús. kr. (2021: 174.719 þús. kr.). Í lok ársins er handbært fé 612.483 þús. kr. (2021: 565.488 þús. kr.). Eiginfjárlutfall félagsins er 40,0% (2021: 36,7%). Hreint veltufé er 403.165 þús. kr. (2021: 378.054 þús. kr.) og veltufjárlutfall er 2.63 (2021: 2.65) sem sýnir að félagið er mjög vel í stakk búið að greiða skammtímaskuldir með veltufjármunum sínum og gefur til kynna að lausafjárstaða félagsins er góð. Ekki er heimilt að greiða arð út úr félaginu.

Áframhaldandi bati varð á rekstri félagsins á árinu 2022. Búmenn eiga 517 eignir út um allt land. Full nýting var á eignum félagsins. Öll lán félagsins bera 3.5% fasta vexti. Alls seldust 22 búseturéttir á árinu 2022.

Allir geta orðið félagsmenn í Búmenn hsf., en þeir sem kaupa búseturétt hjá félaginu verða að vera orðnir 50 ára eða eldri. Félagsgjald er 3.000 kr. fyrir einstakling og 4.500 kr. fyrir hjón (hjólagjald) og greiðist einu sinni á ári. Inntökugjald er 5.500 kr. og greiðist bara einu sinni. Félagsmenn voru 1.220 í upphafi árs en voru 1.279 í lok árs.

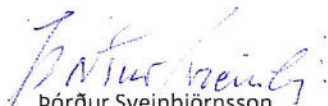
Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búmanns 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 Búmanns hsf., staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 4. maí 2023



Áskell Jónsson
stjórnarformaður



Þórður Sveinbjörnsson
varaformaður



Halldóra Erlendsdóttir
ritari



Kristján Sveinsson



Sigurður Jónsson



Gunnar Kristinsson
framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna Búmannna hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmannna hsf. fyrir árið 2022. 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 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur

Grundvöllur fyrir álit

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

Stjórn ber ábyrgð á öllum upplýsingum sem félagið birtir eins og ársreikningi og öðrum upplýsingum. Álit okkar nær ekki yfir aðrar upplýsingar en þær sem birtast í ársreikningi og nær ekki því ekki til skýrslu stjórnar ef frá er talin sú staðfesting sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar og kanna hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða þeirrar þekkingar sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast að öðru leyti rangar. Ef við teljum að það séu verulegar rangfærslur til staðar í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Ekkert hefur komið í ljós við endurskoðun okkar sem við teljum að skýra þurfi sérstaklega frá.

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

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 vissu 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.

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, 4. maí 2023

BDO ehf.



Sigrún Guðmundsdóttir
Löggiltur endurskoðandi



Karl Óskar Þráinsson
Löggiltur endurskoðandi

Áritun skoðunarmanna

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

Reykjavík, 4. maí 2023

Ari Karlsson



Yngvi Hagalínsson



Rekstrarreikningur ársins 2022

| | Skýr. | 2022 | 2021 |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Rekstrartekjur | | | |
| Húsgjöld..... | | 1.136.991.531 | 1.063.746.482 |
| Seldir búseturéttir..... | | 6.500.000 | 0 |
| Félagsgjöld..... | | 3.354.072 | 2.913.000 |
| Umsýsluþóknanir..... | | 7.649.400 | 15.228.000 |
| Aðrar tekjur..... | | 1.725.803 | 0 |
| | | <u>1.156.220.806</u> | <u>1.081.887.482</u> |
| Rekstrargjöld | | | |
| Rekstur íbúðarhúsnæðis..... | | 234.293.629 | 199.876.157 |
| Viðhald fasteigna..... | 12 | 104.346.219 | 95.082.606 |
| Laun og launatengd gjöld..... | 3 | 63.981.644 | 80.602.435 |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður..... | | 44.063.256 | 36.177.046 |
| | | <u>446.684.748</u> | <u>411.738.244</u> |
| Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna | | 709.536.058 | 670.149.238 |
| Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna..... | 4 | 5.022.062.470 | 3.857.787.022 |
| Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | | 5.731.598.528 | 4.527.936.260 |
| Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | | | |
| Vaxtatekjur..... | | 7.158.144 | 13.915.421 |
| Vaxtagjöld og verðbætur..... | | (1.848.226.054) | (1.153.633.490) |
| | | <u>(1.841.067.910)</u> | <u>(1.139.718.069)</u> |
| Hagnaður fyrir skatta | | 3.890.530.618 | 3.388.218.191 |
| Tekjuskattur..... | 9 | (962.873.721) | (760.984.190) |
| Hagnaður ársins | | <u><u>2.927.656.897</u></u> | <u><u>2.627.234.001</u></u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

| Eignir | Skýr. | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|-------|------------------------------|------------------------------|
| Fastafjármunir | | | |
| Blásalir 24, Kópavogi..... | | 2.857.243.543 | 2.333.573.581 |
| Suðurtún 1-35, Álftanesi..... | | 1.794.654.366 | 1.553.057.785 |
| Holta-Melateigur, Akureyri..... | | 979.780.806 | 804.613.630 |
| Víkurbraut 30-32, Höfn..... | | 360.210.219 | 324.656.278 |
| Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði..... | | 2.077.754.710 | 1.803.574.118 |
| Suðurgata 17-21, Sandgerði..... | | 230.135.871 | 215.516.258 |
| Prestastígur 2-11, Reykjavík..... | | 5.142.396.451 | 4.370.775.555 |
| Skípa- og Árnastígur, Grindavík..... | | 533.811.611 | 459.375.991 |
| Lindasíða 1-33, Akureyri..... | | 1.087.669.313 | 895.583.249 |
| Hvammsgata, Vogum..... | | 470.632.642 | 413.038.525 |
| Réttarheiði 26-43, Hveragerði..... | | 962.662.796 | 739.988.155 |
| Grænlandsleið 22-53, Reykjavík..... | | 3.712.580.924 | 3.011.347.220 |
| Klettatún 6, Akureyri..... | | 183.793.365 | 156.065.525 |
| Miðnestorg 3, Sandgerði..... | | 239.708.442 | 230.922.877 |
| Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ..... | | 2.799.977.044 | 2.286.583.392 |
| Víðigerði 2-21, Grindavík..... | | 1.088.570.261 | 938.039.657 |
| Vallarbraut 2-14..... | | 509.598.637 | 453.907.229 |
| Hólmvað 6-8..... | | 1.424.285.960 | 1.245.819.219 |
| Vaðlatún 2-10, Akureyri..... | | 371.303.140 | 310.366.933 |
| Vogagerði og Akurgerði, Vogum..... | | 1.061.485.515 | 902.816.127 |
| Ferjuvað 7, 9 og 11, Reykjavík..... | | 1.617.877.133 | 1.410.646.523 |
| Þjóðbraut 1, Akranesi..... | | 2.248.202.784 | 1.918.770.939 |
| Smyrslaheiði, Hveragerði..... | | 196.068.780 | 149.303.077 |
| | 4 | <u>31.950.404.313</u> | <u>26.928.341.843</u> |
| Bifreið..... | | 796.898 | 996.122 |
| Eignarhlutir í dótturfélagi..... | 5 | <u>12.142.335</u> | <u>12.142.335</u> |
| Fastafjármunir alls | | <u><u>31.963.343.546</u></u> | <u><u>26.941.480.300</u></u> |
| Veltufjármunir | | | |
| Víðskiptakröfur..... | 7 | 14.422.908 | 17.898.556 |
| Aðrar skammtímakröfur..... | | 23.349.665 | 23.532.395 |
| Verðbréf..... | 2 | 389.780.294 | 351.600.220 |
| Handbært fé..... | 2 | 222.702.965 | 213.887.917 |
| Veltufjármunir alls | | <u><u>650.255.832</u></u> | <u><u>606.919.088</u></u> |
| Eignir samtals | | <u><u>32.613.599.378</u></u> | <u><u>27.548.399.388</u></u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

| | Skýr. | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| Eigið fé | 8 | | |
| Stofngjald..... | | 11.544.468 | 10.939.468 |
| Endurmatsreikningur..... | | 18.720.306.412 | 14.702.656.436 |
| Ójafnað tap..... | | (5.691.728.053) | (4.601.734.974) |
| | | <u>13.040.122.827</u> | <u>10.111.860.930</u> |
| Langtímaskuldir og skuldbindingar | | | |
| Langtímalán..... | 10 | 15.265.535.544 | 14.109.697.974 |
| Tekjuskattsskuldbinding..... | 9 | 4.060.849.848 | 3.097.976.127 |
| | | <u>19.326.385.392</u> | <u>17.207.674.101</u> |
| Skammtímaskuldir | | | |
| Skuld við tengdan aðila..... | 6 | 12.123.448 | 12.123.448 |
| Áfallnir vextir langtímalána..... | | 45.072.340 | 41.625.098 |
| Næstu árs afborganir lána..... | 10 | 159.201.885 | 135.283.500 |
| Fyrirframgreiðslur og tryggingafé..... | | 8.291.158 | 15.107.212 |
| Viðskiptaskuldir..... | | 13.935.967 | 12.308.821 |
| Aðrar skammtímaskuldir..... | | 8.466.361 | 12.416.278 |
| | | <u>247.091.159</u> | <u>228.864.357</u> |
| Skuldir samtals | | <u>19.573.476.551</u> | <u>17.436.538.458</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>32.613.599.378</u> | <u>27.548.399.388</u> |
| Aðrar skuldbindingar og upplýsingar | 11-12 | | |

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2022

| | Skýr. | 2022 | 2021 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| Uppruni handbærs fjár: | | | |
| Frá rekstri: | | | |
| Hagnaður ársins..... | | 2.927.656.897 | 2.627.234.001 |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé: | | | |
| Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna..... | 4 | (5.022.062.470) | (3.857.787.022) |
| Reiknaður tekjuskattur..... | 9 | 962.873.721 | 760.984.190 |
| Aðrir liðir..... | | 399.597 | 249.031 |
| Áfallnar verðbætur..... | | 1.326.980.536 | 641.630.596 |
| Veltufé frá rekstri | | 195.848.281 | 172.310.796 |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum: | | | |
| Skammtíma kröfur, lækkun (hækkun)..... | | 3.658.378 | (10.395.098) |
| Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun..... | | (9.138.825) | 12.803.680 |
| | | (5.480.447) | 2.408.582 |
| Handbært fé frá rekstri | | 190.367.834 | 174.719.378 |
| Fjárfestingahreyfingar: | | | |
| Seld fasteign..... | | 0 | 39.335.541 |
| Búskálar ehf. dótturfélag | | 0 | (12.142.335) |
| | | 0 | 27.193.206 |
| Fjármögnunarhreyfingar: | | | |
| Afborganir lána..... | | (143.977.712) | (129.290.865) |
| Tengdir aðilar, breyting..... | | 0 | 12.123.448 |
| Innborgað í stofnsjóð..... | 8 | 605.000 | 544.500 |
| | | (143.372.712) | (116.622.917) |
| Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun)..... | | 46.995.122 | 85.289.667 |
| Handbært fé í ársbyrjun..... | | 565.488.137 | 480.198.470 |
| Handbært fé í árslok..... | | 612.483.259 | 565.488.137 |
| Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig: | | | |
| Greiddir vextir..... | | 520.845.921 | 487.949.313 |
| Innborgaðar vaxtatekjur..... | | 7.158.144 | 13.915.421 |

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 Búmannna ehf. undir nafni Búmannna hsf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Búmenn hsf. fyrir árið 2022 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, er færð 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 2023 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2022. Frá febrúar 2022 til árslok 2022 hækkaði vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu um 12,6%. Vísitalan er vísending 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 hundradshluti 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 samanstandur 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

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Laun..... | 55.928.623 | 64.240.087 |
| Áfallinn launakostnaður og orlof..... | (3.380.620) | 3.357.798 |
| Lífeyrissjóðsframlag..... | 6.603.455 | 7.646.519 |
| Önnur launatengd gjöld..... | 4.830.186 | 5.358.031 |
| | <u>63.981.644</u> | <u>80.602.435</u> |
| Meðalfjöldi starfa | 3,5 | 4,0 |

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 27,1 millj. kr. á árinu 2022 (2021: 26,3 millj. kr.).

4. Fasteignir

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Fasteignir greinast þannig: | | |
| Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1..... | 9.668.902.533 | 9.693.933.817 |
| Selt á árinu..... | 0 | (25.031.284) |
| Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok..... | <u>9.668.902.533</u> | <u>9.668.902.533</u> |
| Matsbreyting 1.1..... | 17.259.439.310 | 13.415.956.545 |
| Fært út við sölu..... | 0 | (13.920.142) |
| Breyting ársins..... | 5.022.062.470 | 3.857.402.907 |
| Matsbreyting í árslok..... | <u>22.281.501.780</u> | <u>17.259.439.310</u> |
| Bókfært verð 31.12..... | 31.950.404.313 | 26.928.341.843 |
| Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna greinist þannig: | | |
| Matsbreyting fasteigna..... | 5.022.062.470 | 3.857.402.907 |
| Söluhagnaður fasteigna..... | 0 | 384.115 |
| | <u>5.022.062.470</u> | <u>3.857.787.022</u> |

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 28.220 millj. kr. í árslok 2022 (2021:22.766 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 25.611 millj. kr. (2021:21.274 millj.kr.).

Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 15.425 millj. kr. í árslok 2022 (2021: 14.245 millj.kr.).

Búseturéttur

Félagið á búseturétti að fjórum íbúðum sem eru í langtímaleigu. Virði óseldra búseturéttanna er metið á 44,9 mkr.

5. Eignarhlutir í dótturfélögum

Félagið er í 100% eigu Búmannna hsf. og er enginn rekstur í félaginu. Eigið fé Búskála ehf. var 12.142.335 kr. í árslok 2022.

Skýringar

6. Viðskipti við tengda aðila

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

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Skuld við Búskálar ehf., dótturfélag..... | 12.123.448 | 12.123.448 |

7. Viðskiptakröfur

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. 2021..... | 10.394.968 | 11.616.734.110 | (4.143.046.649) | 7.484.082.429 |
| Hækkun vegna nýrra félaga..... | 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 |
| Hækkun vegna nýrra félaga..... | 605.000 | | | 605.000 |
| Hagnaður ársins..... | | 4.017.649.976 | (1.089.993.079) | 2.927.656.897 |
| Eigið fé í árslok 2022..... | 11.544.468 | 18.720.306.412 | (5.691.728.053) | 13.040.122.827 |

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

9. Tekjuskattskuldbinding

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Tekjuskattskuldbinding í ársbyrjun..... | 3.097.976.127 | 2.336.991.937 |
| Reiknaður tekjuskattur..... | 962.873.721 | 760.984.190 |
| Tekjuskattskuldbinding í lok árs..... | 4.060.849.848 | 3.097.976.127 |

Tekjuskattskuldbinding greinist þannig:

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Fasteignir..... | 4.467.158.291 | 3.462.745.799 |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap..... | (812.616.887) | (729.539.345) |
| Samtals..... | 3.654.541.405 | 2.733.206.454 |
| Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi..... | 406.308.443 | 364.769.673 |
| Tekjuskattskuldbinding í lok árs..... | 4.060.849.848 | 3.097.976.127 |

Skýringar

10. Langtímaskuldir

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|----------------|
| Yfirlit um skuldir við HMS (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun): | | |
| Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, vextir í árslok 3,5%..... | 15.265.535.544 | 14.109.697.974 |
| Næsta árs afborganir..... | 159.201.885 | 135.283.500 |
| Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals..... | 15.424.737.429 | 14.244.981.474 |
| Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár: | | |
| Árið 2023..... | | 159.201.885 |
| Árið 2024..... | | 164.773.951 |
| Árið 2025..... | | 170.541.039 |
| Árið 2026..... | | 176.509.975 |
| Árið 2027..... | | 182.687.824 |
| Síðar..... | | 14.571.022.755 |
| Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir..... | | 15.424.737.429 |

11. Upplýsingar um leigusamning

Félagið leigir skrifstofuhúsnæði við Lág múla 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:

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | 9.502.940 | 9.220.573 |
| | 9.502.940 | 9.220.573 |

Áætlaðar ónúvirtar leigugreiðslur til greiðslu greinast þannig á næstu árum:

| | |
|----------------|------------|
| Árið 2023..... | 9.288.323 |
| Árið 2024..... | 9.288.323 |
| Árið 2025..... | 9.288.323 |
| Árið 2026..... | 9.288.323 |
| Árið 2027..... | 9.288.323 |
| | 46.441.617 |

12. Viðhald fasteigna og viðhaldssjóður

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------|
| Aðkeypt vinna á verkstað..... | 58.605.133 | 56.046.938 |
| Efniskostnaður og önnur aðkeypt vinna..... | 45.741.086 | 38.459.293 |
| Sjálfsáhætta vegna tjóns..... | 0 | 576.375 |
| | 104.346.219 | 95.082.606 |

Viðhaldssjóður greinist þannig:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|--------------|
| Staða viðhaldssjóðs í upphafi árs..... | 34.198.005 | 43.556.495 |
| Innheimt í viðhaldssjóð..... | 108.780.047 | 97.333.778 |
| Viðhaldskostnaður ársins..... | (104.346.219) | (95.082.606) |
| Reiknað umsýslugjald..... | (12.000.000) | (12.000.000) |
| Vaxtatekjur viðhaldsreiknings..... | 345.140 | 390.338 |
| | 26.976.973 | 34.198.005 |