

**Búmenn hsf.**  
Árshlutareikningur  
fyrir tímabilið frá 1. janúar til 30. júní 2023

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

## Efnisyfirlit

---

Rekstrarreikningur.....	2
Efnahagsreikningur.....	3-4
Sjóðsstreymi.....	5
Skýringar.....	6-10
Sundurliðanir.....	11

## Rekstrarreikningur fyrir tímabilið frá 1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	01.01.23-30.06.23	01.01.22-30.06.22
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsgjöld.....		588.486.116	555.611.632
Félagsgjöld.....		1.786.343	1.304.500
Umsýsluþóknanir.....		2.809.708	2.734.000
		<u>593.082.167</u>	<u>559.650.132</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur íbúðarhúsnaðis.....		119.665.307	117.264.080
Viðhald fasteigna.....	12	51.738.743	50.072.397
Laun og launatengd gjöld.....	3	33.011.170	32.117.543
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....		19.624.866	21.538.789
		<u>224.040.086</u>	<u>220.992.809</u>
<b>Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna</b>		<b>369.042.081</b>	<b>338.657.323</b>
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	997.567.470	4.702.436.617
<b>Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>		<b>1.366.609.551</b>	<b>5.041.093.940</b>
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Vaxtatekjur.....		8.562.281	2.807.740
Matsbreyting verðbréfa.....		11.511.018	(5.036.750)
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(1.092.591.618)	(984.428.689)
		<u>(1.072.518.319)</u>	<u>(986.657.699)</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		<b>294.091.232</b>	<b>4.054.436.241</b>
Tekjuskattur.....	9	(266.824.665)	(804.080.192)
<b>Hagnaður tímabilsins</b>		<b><u>27.266.567</u></b>	<b><u>3.250.356.049</u></b>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2023

Eignir	Skýr.	30. júní 2023	31. desember 2022
<b>Fastafjármunir</b>			
Blásalir 24, Kópavogi.....		2.803.262.725	2.857.243.543
Suðurtún 1-35, Álftanesi.....		1.781.373.187	1.794.654.366
Holta-Melateigur, Akureyri.....		1.042.324.881	979.780.806
Víkurbraut 30-32, Höfn.....		398.669.280	360.210.219
Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði.....		2.194.081.400	2.077.754.710
Suðurgata 17-21, Sandgerði.....		219.474.339	230.135.871
Prestastígur 2-11, Reykjavík.....		5.269.950.604	5.142.396.451
Skipa- og Árnastígur, Grindavík.....		589.372.621	533.811.611
Lindasíða 1-33, Akureyri.....		1.150.279.777	1.087.669.313
Hvammsgata, Vogum.....		488.648.667	470.632.642
Réttarheiði 26-43, Hveragerði.....		935.744.884	962.662.796
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík.....		3.861.831.763	3.712.580.924
Klettatún 6, Akureyri.....		187.189.714	183.793.365
Miðnestorg 3, Sandgerði.....		226.246.981	239.708.442
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ.....		2.960.917.610	2.799.977.044
Víðigerði 2-21, Grindavík.....		1.204.359.068	1.088.570.261
Vallarbraut 2-14, Akranesi.....		553.981.747	509.598.637
Hólmvað 6-8, Reykjavík.....		1.480.866.182	1.424.285.960
Vaðlatún 2-10, Akureyri.....		378.045.821	371.303.140
Vogagerði og Akurgerði, Vogum.....		1.092.737.781	1.061.485.515
Ferjuvað 7, 9 og 11, Reykjavík.....		1.676.967.267	1.617.877.133
Þjóðbraut 1, Akranesi.....		2.259.720.013	2.248.202.784
Smyrlaheiði, Hveragerði.....		191.925.472	196.068.780
	4	32.947.971.783	31.950.404.313
Bifreið.....		796.898	796.898
Eignarhlutir í dótturfélagi.....	5	12.142.335	12.142.335
<b>Fastafjármunir alls</b>		<b>32.960.911.016</b>	<b>31.963.343.546</b>
<b>Veltufjármunir</b>			
Víðskiptakröfur.....	7	14.337.475	14.422.908
Aðrar skammtímakröfur.....		31.593.011	23.349.665
Verðbréf.....	2	401.291.312	389.780.294
Handbært fé.....	2	290.824.258	222.702.965
<b>Veltufjármunir alls</b>		<b>738.046.056</b>	<b>650.255.832</b>
<b>Eignir samtals</b>		<b>33.698.957.072</b>	<b>32.613.599.378</b>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2023

	Skýr.	30. júní 2023	31. desember 2022
<b>Eigið fé</b>	8		
Stofngjald.....		11.544.468	11.544.468
Endurmatsreikningur.....		19.518.360.388	18.720.306.412
Ójafnað tap.....		(6.462.515.462)	(5.691.728.053)
		<u>13.067.389.394</u>	<u>13.040.122.827</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Langtímalán.....	10	15.992.610.562	15.265.535.544
Tekjuskattsskuldbinding.....	9	4.327.674.513	4.060.849.848
		<u>20.320.285.075</u>	<u>19.326.385.392</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Skuld við tengdan aðila.....	6	12.123.448	12.123.448
Áfallnir vextir langtímalána.....		47.221.605	45.072.340
Næstu árs afborganir lána.....	10	167.631.723	159.201.885
Fyrirframgreiðslur og tryggingafé.....		7.492.625	8.291.158
Viðskiptaskuldir.....		51.507.470	13.935.967
Aðrar skammtímaskuldir.....		25.309.731	8.466.361
		<u>311.286.602</u>	<u>247.091.159</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>20.631.571.677</u>	<u>19.573.476.551</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>33.698.961.071</u>	<u>32.613.599.378</u>
<b>Aðrar skuldbindingar og upplýsingar</b>	11-12		

## Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	01.01.23-30.06.23	01.01.22-30.06.22
<b>Uppruni handbærs fjár:</b>			
Frá rekstri:			
Hagnaður tímabilsins.....		27.266.567	3.250.356.049
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....		(997.567.470)	(4.702.436.617)
Reiknaður tekjuskattur.....		266.824.665	804.080.192
Áfallnar verðbætur.....		846.785.950	724.196.523
<b>Veltufé frá rekstri</b>		<u>143.309.712</u>	<u>76.196.147</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....		(8.157.913)	(393.658)
Skammtímaskuldir, hækkun.....		53.616.340	3.991.599
		<u>45.458.427</u>	<u>3.597.941</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>188.768.139</u>	<u>79.794.088</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar:</b>			
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Afborganir lána.....		(78.902.885)	(63.306.909)
Innborgað í stofnsjóð.....		0	275.000
		<u>(78.902.885)</u>	<u>(63.031.909)</u>
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....		109.865.254	16.762.179
Handbært fé í ársbyrjun.....		582.250.316	565.488.137
<b>Handbært fé í lok tímabils.....</b>		<u><u>692.115.570</u></u>	<u><u>582.250.316</u></u>

# Skýringar

---

## 1. Starfsemi

Búmenn hsf. er húsnæðissamvinnufélag og hefur aðsetur í Lág múla 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

Árshlutareikningur Búmenn hsf. fyrir tímabilið frá 1. janúar til 30. júní 2023 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 febrúarmánuði. Fasteignamat 2023 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2022. Frá febrúar 2023 til júní 2023 hækkaði vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu um 1,9%. 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 dótturfélögum eru færðir á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir upphaflega skráningu er færð hlutdeild í afkomu og öðrum breytingum eigin fjár færð til hækunar eða lækunar 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 mótveikningur 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 frádrögnum 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.

## 3. Laun og tengd gjöld

	01.01.23-30.06.23	01.01.22-30.06.22
Laun.....	24.830.628	22.268.299
Áfallinn launakostnaður og orlof.....	3.239.825	1.759.479
Laun vegna starfsloka .....	0	5.954.304
Laun vegna starfsloka - gjaldfært 2021.....	0	(3.491.038)
Lífeyrissjóðsframlag.....	2.794.572	3.198.296
Önnur launatengd gjöld.....	2.146.145	2.428.203
	<u>33.011.170</u>	<u>32.117.543</u>
Meðalfjöldi starfa .....	3,5	3,0

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 13,2 millj. kr. á tímabilinu frá 1. júní til 30. júní 2023 (2022: 12,4 millj. kr.).



# Skýringar

## 4. Fasteignir

	30.6.2023	31.12.2022
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	9.668.902.533	9.668.902.533
Selt á árinu.....	0	0
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok.....	9.668.902.533	9.668.902.533
Matsbreyting 1.1.....	22.281.501.780	17.259.439.310
Fært út við sölu.....	0	0
Breyting ársins.....	997.567.470	5.022.062.470
Matsbreyting í árslok.....	23.279.069.250	22.281.501.780
Bókfært verð 30.6/31.12.....	32.947.971.783	31.950.404.313
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna greinist þannig:		
Matsbreyting fasteigna.....	997.567.470	5.022.062.470
Söluhagnaður fasteigna.....	0	0
	997.567.470	5.022.062.470

### Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 28.220 millj. kr. í lok tímabilsins (2022:28.220 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 25.611 millj. kr. (2022:25.611 millj.kr.).

### Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 16.207 millj. kr. í lok tímabilsins.

### Búseturéttur

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

## 5. Eignarhlutir í dótturfélögum

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

## 6. Viðskipti við tengda aðila

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

	30.6.2023	31.12.2022
Skuld við Búskálar ehf., dótturfélag.....	12.123.448	12.123.448

Eins og fram kemur í skýringu 5 reyndist ekki unnt að slíta Búskálum ehf. og því hefur skuld félagsins við dótturfélagið verið færð

## 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.

# Skýringar

## 8. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eigin fé:

	Stofngjald	Endurmats- reikningur	Ójafnað Tap	Eigið fé Samtals
Eigið fé 1.1. 2022.....	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
Hækkun vegna nýrra félaga.....	0			0
Hagnaður ársins.....		798.053.976	(770.787.409)	27.266.567
Eigið fé 30.06.2023.....	11.544.468	19.518.360.388	(6.462.515.462)	13.067.389.394

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

## 9. Tekjuskattskuldbinding

	30.6.2023	31.12.2022
Tekjuskattskuldbinding í ársbyrjun.....	4.060.849.848	3.097.976.127
Reiknaður tekjuskattur.....	266.824.665	962.873.721
Tekjuskattskuldbinding í lok tímabils.....	4.327.674.513	4.060.849.848

Tekjuskattskuldbinding greinist þannig:

Fasteignir.....	4.666.671.785	4.467.158.291
Yfirfæranlegt skattalegt tap.....	(953.315.894)	(812.616.887)
Samtals.....	3.713.355.891	3.654.541.405
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi.....	614.318.621	406.308.443
Tekjuskattskuldbinding í lok tímabils.....	4.327.674.513	4.060.849.848

## 10. Langtímaskuldir

	30.6.2023	31.12.2022
Yfirlit um skuldir við HMS (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun):		
Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, vextir í lok tímabils 3,5%.....	15.992.610.562	15.265.535.544
Næsta árs afborganir.....	167.631.723	159.201.885
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	16.160.242.285	15.424.737.429

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2023/2024.....	167.631.723
Árið 2024/2025.....	173.498.833
Árið 2025/2026.....	179.571.292
Árið 2026/2027.....	185.856.287
Árið 2027/2028.....	192.361.257
Síðar.....	15.261.322.894
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir.....	16.160.242.285

# Skýringar

## 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:

	01.01.23-30.06.23	01.01.22-30.06.22
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	4.767.370	4.828.810
	<u>4.767.370</u>	<u>4.828.810</u>

Áætlaðar ónúvirtar leigugreiðslur til greiðslu greinast þannig á næstu árum:

Árið 2023/2024.....	9.534.740
Árið 2024/2025.....	9.534.740
Árið 2025/2026.....	9.534.740
Árið 2026/2027.....	9.534.740
Árið 2027/2028.....	9.534.740
	<u>47.673.700</u>

## 12. Viðhald fasteigna og viðhaldssjóður

	01.01.23-30.06.23	01.01.22-30.06.22
Aðkeypt vinna á verkstað.....	26.932.680	28.000.847
Efniskostnaður og önnur aðkeypt vinna.....	24.806.063	22.071.550
	<u>51.738.743</u>	<u>50.072.397</u>

	30.06.2023	30.06.2022
Staða viðhaldssjóðs í upphafi árs.....	30.108.439	34.198.005
Innheimt í viðhaldssjóð.....	58.263.435	51.592.493
Viðhaldskostnaður tímabilsins.....	(51.738.743)	(50.072.397)
Reiknað umsýslugjald.....	(6.000.000)	(6.000.000)
Vaxtatekjur viðhaldsreiknings.....	511.267	390.338
	<u>31.144.398</u>	<u>30.108.439</u>