

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Halldóra Erlendsdóttir
Kt. 2204472789
Dags. 17.5.2024 12:36:58
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Kristján Sveinsson
Kt. 0605494869
Dags. 17.5.2024 13:24:57
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Karl Óskar Þránínsson
Kt. 0608755109
Dags. 17.5.2024 15:35:19
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Gunnar Kristinnsson
Kt. 1102543779
Dags. 17.5.2024 12:38:05
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Yngvi Hagalínsson
Kt. 1711503459
Dags. 17.5.2024 13:51:13
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Sigrún Guðmundsdóttir
Kt. 1110693449
Dags. 17.5.2024 15:47:14
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Þórólfur Árnason
Kt. 2403575269
Dags. 17.5.2024 12:41:51
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Þórður Ingvi Sveinbjörnsson
Kt. 0108412169
Dags. 17.5.2024 14:57:44
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Ari Karlsson
Kt. 0209503589
Dags. 17.5.2024 13:23:50
Ástæða: Undirritun

RAFRÆNT UNDIRRITAD
Sigurður Jónsson
Kt. 1007457719
Dags. 17.5.2024 15:28:52
Ástæða: Undirritun

Búmenn hsf.

Ársreikningur 2023

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..... | 11-16 |

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Húsnæðissamvinnufélagið Búmenn hsf. var stofnað fyrir 25 árum og það hefur komið sér upp fjölbreyttu eignasafni víðsvegar um landið, alls 517 íbúðum í 12 sveitarfélögum. Rúmlega helmingur allra íbúða Búmannanna eru í sérbýli, þ.e. einbýli, parhús eða raðhús. Tæpur helmingur er í fjölbýli. Vinsælustu íbúðirnar eru 95 fm með bílskúr eða stæði í bílakjallara.

Búmenn eru óhagnaðardrifið og samfélagslega miðað húsnæðissamvinnufélag. Einn lykillinn á bak við árangursríkt starf félagsins felst í samvinnu félagsfólks og hagsmunaaðila til að koma upp og vera bakhjarl að rekstri á hentugu íbúðarhúsnæði með gagnkvæman ávinning að leiðarljósi. Annar lykill að árangri er aðgengi og tæk félagsins á því að fá eins ódýra og hagkvæma lánsfjármögnun og kostur er til lengri tíma. Allt fé sem kemur í starfseminna, stofnfé, lánsfé, sala á búseturétti og greiðslur á búsetugjöldum er notað til að þjóna því eldra fólki sem kys að búa í öruggu húsnæði Búmannanna. Allar tekjur umfram kostnað fara í varasjóð, viðhald og uppbyggingu félagsins. Öll starfsemi þess er í þágu samfélagsins og þess verkefnis að búa fólki öruggt skjól og stuðla að áhyggjulausu ævkvöldi.

Gildi Búmannanna eru: **Öryggi, Traust, Hagkvæmni.**

Stjórn Búmannanna er skipuð samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari breytingum og samþykktum Búmannanna sem samþykktar voru á aukaaðalfundi Búmannanna hsf., 3. mars 2020. Stjórn Búmannanna hefur virkt eftirlit með rekstri félagsins.

Hagnaður af rekstri félagsins var 194,5 m.kr. (2022: 2.927,7 m.kr.). Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna er 735,1 m.kr. (2022: 709,5 m.kr.). Eigið fé er samkvæmt efnahagsreikningi 13.235,5 m.kr. (2022: 13.040,1 m.kr.) að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 12,4 m.kr. (2022: 11,5 m.kr.). Handbært fé frá rekstri er 225,3 m.kr. (2022: 190,4 m.kr.). Í lok ársins er handbært fé 678,4 m.kr. (2022: 612,5 m.kr.). Eiginfjárlutfall félagsins er 38,8% (2022: 40,0%). Hreint veltufé er 445,5 m.kr. (2022: 403,2 m.kr.) og veltufjárlutfall er 2,63 (2022: 2,63) 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.

Þann 10. nóvember 2023 var Grindavíkurbær rýmdur vegna jarðhræringa. Ekki sér fyrir endann á eldsumbrotum á svæðinu og óvissa ríkir um framtíð eigna félagsins þar. Búmenn eiga 30 íbúðir á svæðinu og felldu stjórnendur niður innheimtu á húsgjöldum eigna félagsins í Grindavík frá og með desember 2023 í samræmi við ákvæði búseturéttarsamninga. Samhliða fengu stjórnendur frýstingu á afborgunum lána vegna sömu eigna og áhrif á rekstur því takmörkuð á árinu 2023.

Vegna óvissu um framtíð húsnæðis félagsins í Grindavík var færð varúðarniðurfærsla á verðmati þeirra eigna. Með lögum nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík býðst búseturéttarhöfum í Grindavík að óska eftir yfirtöku á búseturétti þeirra. Sjá skýringu 4.

Full nýting var á eignum félagsins á árinu utan eigna í Grindavík sem búseturéttarhöfum var gert að rýma í nóvember 2023. Öll lán félagsins eru verðtryggð og bera 3,5% fasta vexti. Alls seldust 25 búseturéttir á árinu 2023.

Allir geta orðið félagsmenn í Búmenn hsf., en þeir sem kaupa búseturétt hjá félaginu verða að vera orðnir 50 ára eða eldri. Félagsgjald er 4.000 kr. fyrir einstakling og 6.000 kr. fyrir hjón (hjólagjald) og greiðist einu sinni á ári. Inntökugjald er 5.500 kr. og greiðist bara einu sinni. Félagsmenn voru 1.279 í upphafi árs en voru 1.396 í lok árs.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Að álitum 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 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 17. maí 2024

Pórólfur Árnason
stjórnarformaður

Pórður 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 2023. 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 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, 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 gildandi 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 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 faglegrri 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 framhá innri eftirlitsaðgerðum.

Áritun óháðs endurskoðanda (framhald)

- 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.
- 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, 17. maí 2024

ODT 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, 17. maí 2024

Ari Karlsson

Yngvi Hagalínsson

Rekstrarreikningur ársins 2023

| | Skýr. | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------------|-------|---------------------------|-----------------------------|
| Rekstrartekjur | | | |
| Húsgjöld..... | | 1.197.390.970 | 1.136.991.531 |
| Seldir búseturéttir..... | | 0 | 6.500.000 |
| Félagsgjöld..... | | 5.342.554 | 3.354.072 |
| Umsýsluþóknanir..... | | 11.278.000 | 7.649.400 |
| Aðrar tekjur..... | | 3.787.817 | 1.725.803 |
| | | <u>1.217.799.341</u> | <u>1.156.220.806</u> |
| Rekstrargjöld | | | |
| Rekstur íbúðarhúsnæðis..... | | 231.566.053 | 234.293.629 |
| Viðhald fasteigna..... | 12 | 141.176.883 | 104.346.219 |
| Laun og launatengd gjöld..... | 3 | 65.802.659 | 63.981.644 |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður..... | | 44.182.500 | 44.063.256 |
| | | <u>482.728.095</u> | <u>446.684.748</u> |
| Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna | | 735.071.246 | 709.536.058 |
| Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna..... | 4 | 1.467.283.090 | 5.022.062.470 |
| Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | | 2.202.354.336 | 5.731.598.528 |
| Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | | | |
| Vaxtatekjur..... | | 47.418.279 | 7.158.144 |
| Vaxtagjöld og verðbætur..... | | (1.794.152.086) | (1.848.226.054) |
| | | <u>(1.746.733.807)</u> | <u>(1.841.067.910)</u> |
| Hagnaður fyrir skatta | | 455.620.529 | 3.890.530.618 |
| Tekjuskattur..... | 9 | (261.122.719) | (962.873.721) |
| Hagnaður ársins | | <u><u>194.497.810</u></u> | <u><u>2.927.656.897</u></u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

| Eignir | Skýr. | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Fastafjármunir | | | |
| Blásalir 24, Kópavogi..... | | 2.883.612.868 | 2.857.243.543 |
| Suðurtún 1-35, Álftanesi..... | | 1.715.574.177 | 1.794.654.366 |
| Holta-Melateigur, Akureyri..... | | 1.072.201.122 | 979.780.806 |
| Víkurbraut 30-32, Höfn..... | | 410.096.369 | 360.210.219 |
| Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði..... | | 2.256.970.529 | 2.077.754.710 |
| Suðurgata 17-21, Sandgerði..... | | 225.765.149 | 230.135.871 |
| Prestastígur 2-11, Reykjavík..... | | 5.421.003.617 | 5.142.396.451 |
| Skipa- og Árnastígur, Grindavík..... | | 484.766.000 | 533.811.611 |
| Lindasíða 1-33, Akureyri..... | | 1.183.250.337 | 1.087.669.313 |
| Hvammsgata, Vogum..... | | 502.654.842 | 470.632.642 |
| Réttarheiði 26-43, Hveragerði..... | | 962.566.214 | 962.662.796 |
| Grænlandsleið 22-53, Reykjavík..... | | 3.972.523.754 | 3.712.580.924 |
| Klettatún 6, Akureyri..... | | 192.555.148 | 183.793.365 |
| Miðnestorg 3, Sandgerði..... | | 232.731.916 | 239.708.442 |
| Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ..... | | 3.045.786.627 | 2.799.977.044 |
| Víðigerði 2-21, Grindavík..... | | 1.002.563.500 | 1.088.570.261 |
| Vallarbraut 2-14, Akranesi..... | | 569.860.570 | 509.598.637 |
| Hólmvað 6-8, Reykjavík..... | | 1.523.312.367 | 1.424.285.960 |
| Vaðlatún 2-10, Akureyri..... | | 388.881.779 | 371.303.140 |
| Vogagerði og Akurgerði, Vogum..... | | 1.124.059.010 | 1.061.485.515 |
| Ferjuvað 7, 9 og 11, Reykjavík..... | | 1.725.034.313 | 1.617.877.133 |
| Þjóðbraut 1, Akranesi..... | | 2.324.490.547 | 2.248.202.784 |
| Smyrlaheiði, Hveragerði..... | | 197.426.647 | 196.068.780 |
| | 4 | <u>33.417.687.402</u> | <u>31.950.404.313</u> |
| Bifreið..... | | 637.518 | 796.898 |
| Eignarhlutir í dótturfélagi..... | 5 | <u>12.021.125</u> | <u>12.142.335</u> |
| Fastafjármunir alls | | <u>33.430.346.045</u> | <u>31.963.343.546</u> |
| Veltufjármunir | | | |
| Viðskiptakröfur..... | 7 | 23.038.156 | 14.422.908 |
| Aðrar skammtímakröfur..... | | 18.177.006 | 23.349.665 |
| Verðbréf..... | 2 | 418.351.387 | 389.780.294 |
| Handbært fé..... | 2 | 260.027.385 | 222.702.965 |
| Veltufjármunir alls | | <u>719.593.934</u> | <u>650.255.832</u> |
| Eignir samtals | | <u><u>34.149.939.979</u></u> | <u><u>32.613.599.378</u></u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

| | Skýr. | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| Eigið fé | 8 | | |
| Stofnsjóður..... | | 12.402.468 | 11.544.468 |
| Endurmatsreikningur..... | | 19.894.132.884 | 18.720.306.412 |
| Ójafnað tap..... | | (6.671.056.715) | (5.691.728.053) |
| | | <u>13.235.478.637</u> | <u>13.040.122.827</u> |
| Langtímaskuldir og skuldbindingar | | | |
| Langtímalán..... | 10 | 16.318.389.839 | 15.265.535.544 |
| Tekjuskattsskuldbinding..... | 9 | 4.321.972.567 | 4.060.849.848 |
| | | <u>20.640.362.406</u> | <u>19.326.385.392</u> |
| Skammtímaskuldir | | | |
| Skuld við tengdan aðila..... | 6 | 12.021.125 | 12.123.448 |
| Áfallnir vextir langtímalána..... | | 50.281.387 | 45.072.340 |
| Næstu árs afborganir lána..... | 10 | 173.638.225 | 159.201.885 |
| Fyrirframgreiðslur og tryggingafé..... | | 9.969.078 | 8.291.158 |
| Viðskiptaskuldir..... | | 19.487.599 | 13.935.967 |
| Aðrar skammtímaskuldir..... | | 8.701.522 | 8.466.361 |
| | | <u>274.098.936</u> | <u>247.091.159</u> |
| Skuldir samtals | | <u>20.914.461.342</u> | <u>19.573.476.551</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>34.149.939.979</u> | <u>32.613.599.378</u> |
| Aðrar skuldbindingar og upplýsingar | 11-12 | | |

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2023

| | Skýr. | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| Uppruni handbærs fjár: | | | |
| Frá rekstri: | | | |
| Hagnaður ársins..... | | 194.497.810 | 2.927.656.897 |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé: | | | |
| Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna..... | 4 | (1.467.283.090) | (5.022.062.470) |
| Breyting á tekjuskattsskuldbindingu..... | 9 | 261.122.719 | 962.873.721 |
| Áfallnar verðbætur..... | | 1.227.774.492 | 1.327.180.909 |
| | | <u>216.111.931</u> | <u>195.649.057</u> |
| Veltufé frá rekstri | | | |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum: | | | |
| Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)..... | | (3.442.589) | 3.658.378 |
| Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun..... | | 12.673.760 | (8.939.601) |
| | | <u>9.231.171</u> | <u>(5.281.223)</u> |
| | | <u>225.343.102</u> | <u>190.367.834</u> |
| Handbært fé frá rekstri | | | |
| Fjármögnunarhreyfingar: | | | |
| Afborganir lána..... | | (160.324.476) | (143.977.712) |
| Tengdir aðilar, breyting..... | | 18.887 | 0 |
| Innborgað í stofnsjóð..... | 8 | 858.000 | 605.000 |
| | | <u>(159.447.589)</u> | <u>(143.372.712)</u> |
| Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun)..... | | | |
| | | 65.895.513 | 46.995.122 |
| Handbært fé í ársbyrjun..... | | 612.483.259 | 565.488.137 |
| Handbært fé í árslok..... | | <u><u>678.378.772</u></u> | <u><u>612.483.259</u></u> |
| Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig: | | | |
| Greiddir vextir..... | | (559.705.428) | (520.845.921) |
| Innborgaðar vaxtatekjur..... | | 18.721.849 | 8.969.900 |

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.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Búmenn hsf. fyrir árið 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, 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 2024 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2023. Frá febrúar 2023 til árslok 2023 hækkaði vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu um 4,76%. 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 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.

3. Laun og launatengd gjöld

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Laun..... | 54.450.752 | 55.928.623 |
| Áfallinn launakostnaður og orlof..... | 27.529 | (3.380.620) |
| Lífeyrissjóðsframlag..... | 6.285.015 | 6.603.455 |
| Önnur launatengd gjöld..... | 5.039.363 | 4.830.186 |
| | <u>65.802.659</u> | <u>63.981.644</u> |
| Meðalfjöldi starfa | 3,5 | 3,5 |

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 28,7 millj. kr. á árinu 2022 (2022: 27,1 millj. kr.).

Skýringar

4. Fasteignir

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fasteignir greinast þannig: | | |
| Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1..... | 9.668.902.533 | 9.668.902.533 |
| Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok..... | 9.668.902.533 | 9.668.902.533 |
| Matsbreyting 1.1..... | 22.281.501.780 | 17.259.439.310 |
| Breyting ársins..... | 1.825.099.153 | 5.022.062.470 |
| Sérstök matslækkun..... | (357.816.064) | 0 |
| Matsbreyting í árslok..... | 23.748.784.869 | 22.281.501.780 |
| Bókfært verð 31.12..... | 33.417.687.402 | 31.950.404.313 |
| Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna greinist þannig: | | |
| Matsbreyting fasteigna..... | 1.467.283.090 | 5.022.062.470 |
| Söluhagnaður fasteigna..... | 0 | 0 |
| | 1.467.283.090 | 5.022.062.470 |

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 32.185 m.kr. í árslok 2023 (2022:28.220 m.kr.). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 26.351 m.kr. (2022:25.611 m.kr.).

Sérstök matslækkun

Vegna eldsumbrota við Grindavík er fasteignamarkaður þar óvirkur. Óvissa ríkir um hvort og þá hvenær fasteignir verða íbúðarhæfar að nýju. Með lögum nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík býðst búseturéttarhöfum í Grindavík að óska eftir yfirtöku á búseturétti þeirra fyrir 95% af matsverði, í gegnum Fasteignafélagið Þórkötlum.

Með hliðsjón af óvissu um framtíð húsnæðis félagsins í Grindavík er færð sérstök varúðarniðurfærsla vegna þeirra fasteigna niður að 95% af brunabótamati sem í gildi var í nóvember 2023, í samræmi við áætlaðar bætur frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands, ef um altjón á eignum yrði að ræða.

Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 16.492 m.kr. í árslok 2023 (2022: 15.245 m.kr.).

Búseturéttur

Félagið á búseturétti að fjórum íbúðum sem eru í langtímaleigu. Virði óseldra búseturéttanna er metið á 33,3 m.kr. (2022: 44,9 m.kr.). Virðislækkun tengist íbúð sem er í Grindavík og er áætlað virði þess búseturéttar hverfandi.

5. Eignarhlutir í dótturfélögum

Félagið er í 100% eigu Búmanna hsf. og er enginn rekstur í félaginu. Eigið fé Búskála ehf. var 12.021.125 kr. í árslok 2023.

Skýringar

6. Viðskipti við tengda aðila

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Skuld við Búskála ehf., dótturfélag..... | 12.021.125 | 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. 2022..... | 10.939.468 | 14.702.656.436 | (4.601.734.974) | 10.111.860.930 |
| Hækkun vegna nýrra félaga..... | 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..... | 858.000 | | | 858.000 |
| Hagnaður ársins..... | | 1.173.826.472 | (979.328.662) | 194.497.810 |
| Eigið fé í árslok 2023..... | 12.402.468 | 19.894.132.884 | (6.671.056.715) | 13.235.478.637 |

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

9. Tekjuskattskuldbinding

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Tekjuskattskuldbinding í ársbyrjun..... | 4.060.849.848 | 3.097.976.127 |
| Reiknaður tekjuskattur..... | 261.122.719 | 962.873.721 |
| Tekjuskattskuldbinding í lok árs..... | 4.321.972.567 | 4.060.849.848 |

Tekjuskattskuldbinding greinist þannig:

| | | |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fasteignir..... | 4.760.614.909 | 4.467.158.291 |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap..... | (877.284.685) | (812.616.887) |
| Samtals..... | 3.883.330.224 | 3.654.541.404 |
| Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi..... | 438.642.342 | 406.308.444 |
| Tekjuskattskuldbinding í lok árs..... | 4.321.972.567 | 4.060.849.848 |

Skýringar

10. Langtímalán

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yfirlit um skuldir við HMS (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun): | | |
| Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, vextir í árslok 3,5%..... | 16.318.389.839 | 15.265.535.544 |
| Næsta árs afborganir..... | 173.638.225 | 159.201.885 |
| Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals..... | <u>16.492.028.064</u> | <u>15.424.737.429</u> |
| Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár: | | |
| Árið 2024..... | | 173.638.225 |
| Árið 2025..... | | 184.401.403 |
| Árið 2026..... | | 190.855.452 |
| Árið 2027..... | | 197.535.393 |
| Árið 2028..... | | 204.449.132 |
| Síðar..... | | <u>15.541.148.459</u> |
| Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir..... | | <u>16.492.028.064</u> |

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:

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | <u>9.765.497</u> | <u>9.502.940</u> |
| | 9.765.497 | 9.502.940 |

Áætlaðar ónúvirtar leigugreiðslur til greiðslu greinast þannig á næstu árum:

| | |
|----------------|-------------------|
| Árið 2024..... | 9.993.780 |
| Árið 2025..... | 9.993.780 |
| Árið 2026..... | 9.993.780 |
| Árið 2027..... | 9.993.780 |
| Árið 2028..... | 9.993.780 |
| | <u>49.968.900</u> |

Skýringar

12. Viðhald fasteigna og viðhaldssjóður

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aðkeypt vinna á verkstað..... | 77.085.044 | 58.605.133 |
| Efniskostnaður og önnur aðkeypt vinna..... | 63.336.739 | 45.741.086 |
| Sjálfshætta vegna tjóna..... | 755.100 | 0 |
| | <u>141.176.883</u> | <u>104.346.219</u> |

Viðhald fasteigna greinist þannig:

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Endurbætur á brunavörnum á Stekkjargötu..... | 14.307.109 | 0 |
| Endurbætur á íbúð vegna yfirtöku á búseturétti á Prestastíg..... | 2.890.940 | 0 |
| Annað viðhald úr viðhaldssjóði..... | 123.978.834 | 104.346.219 |
| | <u>141.176.883</u> | <u>104.346.219</u> |

Viðhaldssjóður greinist þannig:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Staða viðhaldssjóðs í upphafi árs..... | 26.976.973 | 34.198.005 |
| Innheimt í viðhaldssjóð..... | 120.630.556 | 108.780.047 |
| Viðhaldskostnaður ársins..... | (123.978.834) | (104.346.219) |
| Reiknað umsýslugjald..... | (12.000.000) | (12.000.000) |
| Vaxtatekjur viðhaldsreiknings..... | 725.109 | 345.140 |
| | <u>12.353.804</u> | <u>26.976.973</u> |