

Búfesti hsf.
Ársreikningur
2023

Búfesti hsf.
Baldursnesi 4
600 Akureyri
kt. 560484-0119

Búfesti hsf. Ársreikningur 2023

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búfesti hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búfesti hsf. fyrir árið 2023. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslur stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir 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.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Búfesti hsf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri 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 framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búfesti hsf.

Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

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.

Nægjanlega 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, hönnum 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 hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.


Áritun óháðs endurskoðanda

- 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 efasemdum 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 við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega anmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Akureyri, 12/3 2024

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Búfesti hsf. fyrir árið 2023 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Búfesti hsf. er húsnæðissamvinnufélag sem á og rekur búseturéttaríbúðir og leigir þær út til félagsmanna sinna. Í upphafi árs voru skráðir 952 virkir félagsmenn en í árslok 2023 voru þeir 908.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2023	2022
Rekstrartekjur félagsins námu.....	798.588.462	661.257.440
Afkoma félagsins nam.....	173.472.580	1.138.437.686
Fjöldi ársverka nam.....	10,0	9,1
	31.12.2023	31.12.2022
Eignir félagsins námu.....	15.615.487.473	14.486.820.365
Bókfært eigið fé nam.....	4.462.422.454	4.297.527.736
Eiginfjárhlutfall félagsins nam.....	28,6%	29,7%

Rekstur félagsins gekk ágætlega á árinu 2023 og gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2024 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2023.

Stjórn félagsins leggur til að afkoma ársins verði flutt til næsta árs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búfesti hsf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Búfesti hsf. staðfesta hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Akureyri, 12/3 2024

Í stjórn

Stefán E. Jónsson
Júla Þj Gunnarsdóttir
Fry Þorunn Elóttir
Björn Guðmundsson
Sigríður Elfa

Framkvæmdastjóri

Eiríkur Þorvaldur

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur		694.386.744	626.528.601
Seldir búseturéttir		104.201.718	34.728.839
Aðrar tekjur		0	13.665.000
Rekstur íbúða		(233.809.769)	(234.554.440)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(62.374.802)	(54.232.580)
Afskriftir fastafjármuna	7	(9.937.809)	(6.969.843)
Rekstrarafkoma		<u>492.466.082</u>	<u>379.165.577</u>
Fjármunatekjur		5.419.847	2.023.700
Fjármagnsgjöld		(995.139.061)	(960.515.602)
	5	<u>(989.719.214)</u>	<u>(958.491.902)</u>
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis		951.130.993	2.002.378.133
Matsbreyting verka í vinnslu	13	(148.806.513)	0
Afkoma fyrir skatta		<u>305.071.348</u>	<u>1.423.051.808</u>
Tekjuskattur	6	(131.598.768)	(284.614.122)
Afkoma ársins		<u><u>173.472.580</u></u>	<u><u>1.138.437.686</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	7	15.159.742.930	13.662.258.549
Verk í vinnslu	7	168.698.850	540.246.945
Rekstrarfjármunir	7	128.597.169	135.219.635
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélagum	8	500.000	500.000
		<u>15.457.538.949</u>	<u>14.338.225.129</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		45.738.661	56.468.117
Aðrar skammtímakröfur		1.807.408	8.932.830
Handbært fé		110.402.455	83.194.289
		<u>157.948.524</u>	<u>148.595.236</u>
Eignir		<u>15.615.487.473</u>	<u>14.486.820.365</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnsjóður félagsmanna	9	908.000	2.586.000
Lögbundinn varasjóður		227.000	646.500
Óráðstafað eigið fé		4.461.287.454	4.294.295.236
Eigið fé		<u>4.462.422.454</u>	<u>4.297.527.736</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	8.684.851.264	7.653.804.190
Búseturéttur	11	354.180.546	348.859.094
Tekjuskattskuldbinding	12	1.616.297.470	1.484.698.702
		<u>10.655.329.280</u>	<u>9.487.361.986</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		13.422.972	52.616.161
Framkvæmdalán		314.399.195	514.732.949
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	127.051.773	95.548.780
Aðrar skammtímaskuldir		42.861.799	39.032.753
		<u>497.735.739</u>	<u>701.930.643</u>
Skuldir		<u>11.153.065.019</u>	<u>10.189.292.629</u>
Eigið fé og skuldir		<u>15.615.487.473</u>	<u>14.486.820.365</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafkoma		492.466.082	379.165.577
Afskriftir		9.937.809	6.969.843
Söluhagnaður fastafjármuna		0	(13.160.000)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>502.403.891</u>	<u>372.975.420</u>
Rekstartengdar eignir, lækkun, (hækkun)		9.168.016	(2.385.290)
Rekstartengdar skuldir, (lækkun)		(35.364.143)	(2.674.208)
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>476.207.764</u>	<u>367.915.922</u>
Innborgaðir vextir		5.419.847	2.023.700
Greiddir vextir		(359.679.412)	(284.639.761)
Handbært fé frá rekstri		<u>121.948.199</u>	<u>85.299.861</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Verk í vinnslu		(323.611.806)	(455.936.714)
Keyptir rekstrarfjármunir		(3.315.343)	(133.101.035)
Seldir rekstrarfjármunir		0	48.500.000
		<u>(326.927.149)</u>	<u>(540.537.749)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Búseturéttur		(19.958.970)	(23.294.124)
Afborganir langtímaskulda		(1.121.275.444)	(115.393.656)
Nýtt stofnfé		109.000	140.000
Nýjar langtímaskuldir		1.573.646.284	91.204.750
Framkvæmdalán		(200.333.754)	514.732.949
		<u>232.187.116</u>	<u>467.389.919</u>
Hækkun handbærs fjár		27.208.166	12.152.031
Handbært fé í upphafi árs		<u>83.194.289</u>	<u>71.042.258</u>
Handbært fé í lok árs		<u>110.402.455</u>	<u>83.194.289</u>
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		<u>148.144.326</u>	<u>90.359.359</u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Búfesti hsf. er samvinnufélag og starfar eftir lögum nr. 22/1991 um samvinnufélög og lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

Búfesti hsf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Baldursnesi 4, 600 Akureyri.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er metið á áætluðu gangverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2023	2022
Laun og annar starfsmannakostnaður	105.984.287	95.881.232
Eignfærður launakostnaður vegna framkvæmda	(1.500.000)	(1.500.000)
Gjaldfærður launakostnaður	104.484.287	94.381.232
Meðalfjöldi stöðugilda	10,0	9,1

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2023	2022
Vaxtatekjur	5.419.847	2.023.700
	5.419.847	2.023.700

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vextir og verðbætur af langtímaskuldum	(994.196.260)	(956.722.924)
Önnur vaxtagjöld	(942.801)	(3.792.678)
	(995.139.061)	(960.515.602)
	(989.719.214)	(958.491.902)

Skýringar

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 131,6 milljónum króna (2022: 284,6 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2023		2022	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	305.071.348		1.423.051.808	
Skatthlutfall	(61.014.270)	20,0%	(284.610.362)	20,0%
Afskrift eldra taps	(70.580.458)	-23,1%	0	0,0%
Aðrir liðir	(4.040)	0,0%	(3.760)	0,0%
Tekjuskattur samkv. rekstrarreikn. .	<u>(131.598.768)</u>	<u>-43,1%</u>	<u>(284.614.122)</u>	<u>-20,0%</u>

7. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Íbúðarhúsnaði	Verk í vinnslu	Rekstrarfjárm.	Samtals
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	5.158.326.857	540.246.945	146.189.573	5.844.763.375
Íbúðir færðar úr verk í vinnslu	546.353.388	(546.353.388)	0	0
Eignfært á árinu	0	323.611.806	3.315.343	326.927.149
Staða í árslok	<u>5.704.680.245</u>	<u>317.505.363</u>	<u>149.504.916</u>	<u>6.171.690.524</u>
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	8.503.931.692	0	0	8.503.931.692
Matsbreyting ársins	951.130.993	0	0	951.130.993
Matsbreyting verka í vinnslu	0	(148.806.513)	0	(148.806.513)
Staða í árslok	<u>9.455.062.685</u>	<u>(148.806.513)</u>	<u>0</u>	<u>9.306.256.172</u>
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	10.969.938	10.969.938
Afskrift ársins	0	0	9.937.809	9.937.809
Staða í árslok	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20.907.747</u>	<u>20.907.747</u>
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	13.662.258.549	540.246.945	135.219.635	14.337.725.129
Bókfært verð í árslok	<u>15.159.742.930</u>	<u>168.698.850</u>	<u>128.597.169</u>	<u>15.457.038.949</u>

Afskriftarhlutföll 3-20%

Íbúðarhúsnaði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu nr. 14 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Fasteigna- og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinist þannig:	Fasteigna- mat	Váttrygginga- mat
Íbúðarhúsnaði	14.415.900.000	13.272.123.000
Baldursnes 4	102.850.000	123.050.000

Félagið hefur veðsett fasteignir, lóðir og bifreiðar til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra fasteigna, lóða og bifreiða 15.300 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 9.126 milljónum króna.

Skýringar

8. Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum

	Hlutdeild	Nafnverð	Bókfært verð eignarhlutar
Eignarhlutar í dótturfélögum:			
Byggingafélagið Naustaborg ehf.	100,00%	500.000	500.000

9. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2023	2.586.000	646.500	4.294.295.236	4.297.527.736
Millifært	(1.678.000)	(419.500)	2.206.500	109.000
Leiðrétt vegna fyrri ára			(8.686.862)	(8.686.862)
Afkoma ársins	0	0	173.472.580	173.472.580
Eigið fé 31.12.2023	908.000	227.000	4.461.287.454	4.462.422.454

10. Langtímaskuldir

	Búseturéttur		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Skuldir í íslenskum krónum	354.180.546	348.859.094	8.811.903.037	7.749.352.970
	354.180.546	348.859.094	8.811.903.037	7.749.352.970
Næsta árs afb. langtímaskulda	0	0	(127.051.773)	(95.548.780)
Langtímaskuldir í árslok	354.180.546	348.859.094	8.684.851.264	7.653.804.190

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2023
Næsta árs afborganir	127.051.773
Afborganir 2025	127.051.773
Afborganir 2026	127.051.773
Afborganir 2027	126.217.831
Afborganir 2028	125.478.856
Afborganir 2029	125.345.140
Afborganir síðar	8.053.705.891
	8.811.903.037

11. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. október 2016, sú kaupskylda er þó háð ákveðnum takmörkunum. Á árinu 2016 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. október 2016 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttar er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Gert er ráð fyrir að viðskipti með búseturétti fari fram á föstu verði. Uppgjör félagsins við seljanda búseturéttar miðar að hámarki við framreikning á upphaflegu kaupverði miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Komi hins vegar til lækkunar á íbúðaverði er félaginu einungis heimilt að gera upp söluverðmæti búseturéttar miðað við auglýst endursöluverð búseturéttar sömu íbúðar - miðað við óbreyttan búseturéttarhlut. Seljist búseturéttur íbúðar ekki á seljandi val um það hvort búseturéttur verður seldur á lægra verði eða hvort hann afturkallar uppsögn á búsetusamningi og getur þá leigt eignina fyrir mánaðarlegum kostnaði í nánara samráði við félagið.

Skýringar

12. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2023	2022
Staða í ársbyrjun	(1.484.698.702)	(1.200.084.580)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(131.598.768)	(284.614.122)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(1.616.297.470)	(1.484.698.702)
Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2023	31.12.2022
Varanlegir rekstrarfjármunir	(2.029.233.398)	(1.857.933.632)
Veltufjáreignir	500.000	920.000
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	412.435.928	372.314.930
	(1.616.297.470)	(1.484.698.702)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýttist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:

Frá hagnaði ársins 2024	143.511.684
Frá hagnaði ársins 2025	145.001.405
Frá hagnaði ársins 2026	88.116.621
Frá hagnaði ársins 2028	189.801.202
Frá hagnaði ársins 2029	78.864.066
Frá hagnaði ársins 2030	64.352.267
Frá hagnaði ársins 2031	166.215.321
Frá hagnaði ársins 2032	632.809.793
Frá hagnaði ársins 2033	553.507.281
	<u>2.062.179.640</u>

13. Atburðir eftir reikningskiladag og önnur mál

Félagið hefur stefnt að því að byggja 132 íbúðir við Pursaholt 2-12 á Akureyri og nam heildarkostnaður við verkið um 318 milljónum króna í árslok 2023, einkum vegna kostnaðar við lóðina, hönnunarkostnaðar og vaxtakostnaðar. Vegna erfiðra aðstæðna á lánamarkaði hefur félagið ákveðið að hætta við framkvæmdina og skila lóðunum. Vegna þessa hefur bókfært verið framkvæmdanna um 318 milljónir króna verið niðurfært í þá fjárhæð sem áætlað er að fáist við skil lóðanna til Akureyrarbæjar sem er um 169 milljónir króna. Niðurfærslan um 149 milljónir króna er gjaldfærð sem matsbreyting verka í vinnslu í rekstrarreikningnum.

14. Reikningskilaaðferðir

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímapunkti þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

Skýringar

14. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til. Lántökukostnaður er eignfærður og afskrifaður línulega yfir líftíma lánsins.

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.

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

Tekjuskattsinneign er metin á reikningskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu Búfesti hsf. til að afla búsetutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á áætluðu gangverði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Við ákvörðun á áætluðu gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Við matið á íbúðarhúsnæði Búfesti hsf. þann 31. desember 2023 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem gefið er út í júní 2023 og miðar við verðlag fasteigna í febrúar 2023. Er það fasteignamat hækkað um áætlaða hækkun íbúðaverðs félagsins frá febrúar 2023 til desember 2023 eða um 4,76%.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yferráð. Yferráð grundvallast af því hvort fjárfestir; hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni, og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og því færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og annarra breytinga á eigin fé, og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreykingur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Skýringar

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

14. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.

Sundurliðanir

	2023	2022
Rekstrartekjur		
Húsaleiga	673.408.001	599.404.176
Félagsgjöld	5.917.500	6.224.500
Þóknun vegna kaupa og sölu	3.725.000	4.023.000
Skilagjald	10.703.302	14.784.321
Aðrar tekjur	632.941	2.092.604
	<u>694.386.744</u>	<u>626.528.601</u>
Aðrar tekjur		
Hagnaður af sölu eigna	0	13.665.000
	<u>0</u>	<u>13.665.000</u>
Rekstur íbúða		
Vinnulaun	49.255.659	52.814.156
Tryggingagjald	3.590.172	3.714.770
Lífeyrissjóður	6.248.530	6.288.293
Sjúkra- og orlofsheimilásjóður	864.399	892.930
Eignfærður launakostnaður vegna framkvæmda	(1.500.000)	(1.500.000)
Annar starfsmannakostnaður	3.298.177	2.214.201
Rafmagn og hiti	29.854.709	25.400.617
Fasteignagjöld	75.440.907	67.822.799
Hússjóður í blandaðri sameign	2.541.564	2.263.603
Vátryggingar	16.084.816	13.423.682
Viðhald fasteigna	32.006.679	43.267.062
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna	4.234.505	5.164.021
Gjaldfærð áhöld og tæki	961.570	2.438.237
Rekstur verkstæðis	4.653.363	2.546.023
Vörukaup	1.797.928	1.884.994
Rekstur bifreiða og tækja	4.476.791	5.919.052
	<u>233.809.769</u>	<u>234.554.440</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Vinnulaun	32.053.682	22.381.015
Stjórnarlaun	4.100.000	2.863.000
Bifreiðastyrkir og dagpeningar	1.935.000	1.370.000
Tryggingagjald	2.680.505	1.895.713
Lífeyrissjóður	4.723.995	3.289.732
Sjúkra- og orlofsheimilásjóður	532.345	371.623
Auglýsingar	554.275	782.814
Ritföng, sími, prentun og pappír	1.859.865	941.292
Funda- og ferðakostnaður	115.116	53.470
Aðkeypt bókhaldsþjónusta	0	5.207.621
Ýmis aðkeypt sérfræðiþjónusta	5.098.749	8.404.048
Húsnæðiskostnaður skrifstofu	373.905	3.172.324
Rekstur tölvukerfa	7.311.546	2.711.715
Annar kostnaður	1.035.819	788.213
	<u>62.374.802</u>	<u>54.232.580</u>

Sundurliðanir

Viðskiptakröfur

	31.12.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptakröfur	48.238.661	61.068.117
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.500.000)	(4.600.000)
	45.738.661	56.468.117

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2023	31.12.2022
Virðisaukaskattur	668.694	8.487.591
Fjármagnstekjuskattur	1.138.714	445.239
	1.807.408	8.932.830

Handbært fé

	31.12.2023	31.12.2022
Bankainnistæður í íslenskum krónum	110.402.455	83.194.289
	110.402.455	83.194.289

Langtímaskuldir við lánastofnanir

	31.12.2023	31.12.2022
Jafngreiðslulán með 12,05% / 8,55% óverðtryggðum vöxtum	81.691.580	231.516.277
Jafngreiðslulán með 4,95% verðtryggðum vöxtum	230.876.553	0
Lán með jöfnum afborgunum með 4,82% verðtryggðum vöxtum	363.760.937	0
Jafngreiðslulán með 3,95% verðtryggðum vöxtum	1.488.790.158	1.464.784.290
Jafngreiðslulán með 3,90% verðtryggðum vöxtum	30.767.744	470.403.182
Jafngreiðslulán með 3,85% verðtryggðum vöxtum	3.406.101.498	3.506.465.042
Jafngreiðslulán með 3,75% verðtryggðum vöxtum	562.383.632	528.364.421
Jafngreiðslulán með 3,65% verðtryggðum vöxtum	5.721.157	5.468.242
Jafngreiðslulán með 3,60% verðtryggðum vöxtum	286.085.753	268.286.249
Jafngreiðslulán með 3,40% verðtryggðum vöxtum	1.010.099.944	0
Jafngreiðslulán með 3,30% verðtryggðum vöxtum	461.360.162	430.913.573
Jafngreiðslulán með 2,60% verðtryggðum vöxtum	499.644.846	469.615.369
Jafngreiðslulán með 1,00% verðtryggðum vöxtum	374.481.260	360.676.859
Bílalán með 12,71-12,93% / 9,29-9,5% óverðtryggðum vöxtum	10.137.811	12.859.466
Staða í árslok	8.811.903.037	7.749.352.970
Skuldir við lánastofnanir - næsta árs afborganir	(127.051.773)	(95.548.780)
	8.684.851.264	7.653.804.190

Viðskiptaskuldir

Innlendar viðskiptaskuldir	13.422.972	52.616.161
	13.422.972	52.616.161

Aðrar skammtímaskuldir

Skuldir við tengd félög	447.073	447.073
Ógreidd laun og launatengd gjöld	12.612.404	13.449.929
Fyrirframinnheimtir búseturéttir	2.985.000	1.000.000
Ógreiddir áfallnir vextir	26.817.322	24.135.751
	42.861.799	39.032.753