

Búfesti hsf.
Ársreikningur
2022

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

Búfesti hsf. Ársreikningur 2022

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 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslur stjórnar, 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.

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 reikningsskilaaðferðir 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 annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Akureyri, 10/5 2023

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Búfesti hsf. fyrir árið 2022 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 881 virkir félagsmenn en í árslok 2022 voru þeir 952.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2022	2021
Rekstrartekjur félagsins námu.....	661.257.440	692.461.128
Afkoma félagsins nam.....	1.138.437.686	727.185.794
Fjöldi ársverka nam.....	9,1	8,7
	31.12.2022	31.12.2021
Eignir félagsins námu.....	14.486.820.365	11.891.177.005
Bókfært eigið fé nam.....	4.297.527.736	3.158.950.050
Eignfjárhlutfall félagsins nam.....	29,7%	26,6%

Rekstur félagsins gekk ágætlega á árinu 2022 og gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2023 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2022.

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, 10/5 2023

Í stjórn

Guðlaug Kjesarsdóttir
Elfán Einar Jonsson
Jörgun Óstheim
Jón Þorgrasdal
Björn Guðmundsson
Framkvæmdastjóri
E. P. H. H. R.

Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrartekjur		626.528.601	568.939.806
Seldir búseturéttir		34.728.839	123.521.322
Aðrar tekjur		13.665.000	0
Rekstur íbúða		(234.554.440)	(203.948.999)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(54.232.580)	(45.759.925)
Afskriftir fastafjármuna	7	(6.969.843)	(3.584.655)
Rekstrarafkoma		<u>379.165.577</u>	<u>439.167.549</u>
Fjármunatekjur		2.023.700	1.392.494
Fjármagnsgjöld		(960.515.602)	(575.246.002)
	5	<u>(958.491.902)</u>	<u>(573.853.508)</u>
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	7	<u>2.002.378.133</u>	<u>1.134.808.332</u>
Afkoma fyrir skatta		1.423.051.808	1.000.122.373
Tekjuskattur	6	(284.614.122)	(272.936.579)
Afkoma ársins		<u><u>1.138.437.686</u></u>	<u><u>727.185.794</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	7	13.662.258.549	11.620.461.787
Verk í vinnslu	7	540.246.945	53.581.726
Rekstrarfjármunir	7	135.219.635	44.428.443
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélagum	8	500.000	500.000
		<u>14.338.225.129</u>	<u>11.718.971.956</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		56.468.117	57.473.121
Aðrar skammtímakröfur		8.932.830	43.689.670
Handbært fé		83.194.289	71.042.258
		<u>148.595.236</u>	<u>172.205.049</u>
Eignir		<u>14.486.820.365</u>	<u>11.891.177.005</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	9		
Stofnsjóður félagsmanna		2.586.000	2.446.000
Lögbundinn varasjóður		646.500	611.500
Óráðstafað eigið fé		4.294.295.236	3.155.892.550
Eigið fé		<u>4.297.527.736</u>	<u>3.158.950.050</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	7.653.804.190	7.045.809.976
Búseturéttur	11	348.859.094	340.379.580
Tekjuskattsskuldbinding	12	1.484.698.702	1.200.084.580
		<u>9.487.361.986</u>	<u>8.586.274.136</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		52.616.161	21.883.439
Framkvæmdalán		514.732.949	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	95.548.780	83.629.697
Aðrar skammtímaskuldir		39.032.753	40.439.683
		<u>701.930.643</u>	<u>145.952.819</u>
Skuldir		<u>10.189.292.629</u>	<u>8.732.226.955</u>
Eigið fé og skuldir		<u>14.486.820.365</u>	<u>11.891.177.005</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafkoma		379.165.577	439.167.549
Afskriftir		6.969.843	3.584.655
Söluhagnaður fastafjármuna		(13.160.000)	0
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>372.975.420</u>	<u>442.752.204</u>
Rekstartengdar eignir, (hækkun)		(2.385.290)	(6.740.233)
Rekstartengdar skuldir, (lækkun)		(2.674.208)	(5.510.963)
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>367.915.922</u>	<u>430.501.008</u>
Innborgaðir vextir		2.023.700	1.215.994
Greiddir vextir		(284.639.761)	(253.223.698)
Handbært fé frá rekstri		<u>85.299.861</u>	<u>178.493.304</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Seldar íbúðir		0	23.700.000
Verk í vinnslu		(455.936.714)	(189.614.356)
Keyptir rekstrarfjármunir		(133.101.035)	(1.415.918)
Seldir rekstrarfjármunir		48.500.000	0
Viðskiptastaða við Byggingafélagið Naustaborg ehf.		0	(18.327)
		<u>(540.537.749)</u>	<u>(167.348.601)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Búseturéttur		(23.294.124)	(42.083.141)
Afborganir langtímaskulda		(115.393.656)	(163.745.038)
Nýtt stofnfé		140.000	125.000
Nýjar langtímaskuldir		91.204.750	529.425.000
Framkvæmdalán		514.732.949	(308.159.081)
		<u>467.389.919</u>	<u>15.562.740</u>
Hækkun handbærs fjár		12.152.031	26.707.443
Handbært fé í upphafi árs		<u>71.042.258</u>	<u>44.334.815</u>
Handbært fé í lok árs		<u>83.194.289</u>	<u>71.042.258</u>
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		<u>90.359.359</u>	<u>190.744.500</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 reikningskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er metið á áætluðu gangverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningskilaaðferðum 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 reikningskiladegi, 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

	2022	2021
Laun og annar starfsmannakostnaður	95.881.232	88.841.275
Eignfærður launakostnaður vegna framkvæmda	(1.500.000)	(13.100.000)
Gjaldfærður launakostnaður	94.381.232	75.741.275
Meðalfjöldi stöðugilda	9,1	8,7

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2022	2021
Vaxtatekjur	2.023.700	1.392.494
	2.023.700	1.392.494
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vextir og verðbætur af langtímaskuldum	(956.722.924)	(573.973.213)
Önnur vaxtagjöld	(3.792.678)	(1.272.789)
	(960.515.602)	(575.246.002)
	(958.491.902)	(573.853.508)

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 284,6 milljónum króna (2021: 272,9 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2023 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2022		2021	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	1.423.051.808		1.000.122.373	
Skatthlutfall	(284.610.362)	20,0%	(200.024.475)	20,0%
Afskrift eldra taps	0	0,0%	(72.908.445)	-7,3%
Aðrir liðir	(3.760)	0,0%	(3.659)	0,0%
Tekjuskattur samkv. rekstrarreikn.	<u>(284.614.122)</u>	-20,0%	<u>(272.936.579)</u>	-27,3%

7. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Íbúðarhúsnæði	Verk í vinnslu	Rekstrarfjárm.	Samtals
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	5.118.908.228	53.581.726	51.088.538	5.223.578.492
Íbúðir færðar úr verk í vinnslu	39.418.629	(39.418.629)	0	0
Eignfært á árinu	0	526.083.848	133.101.035	659.184.883
Selt á árinu	0	0	(38.000.000)	(38.000.000)
Staða í árslok	<u>5.158.326.857</u>	<u>540.246.945</u>	<u>146.189.573</u>	<u>5.844.763.375</u>
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	6.501.553.559	0	0	6.501.553.559
Matsbreyting ársins	2.002.378.133	0	0	2.002.378.133
Staða í árslok	<u>8.503.931.692</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.503.931.692</u>
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	6.660.095	6.660.095
Afskrift ársins	0	0	6.969.843	6.969.843
Selt á árinu	0	0	(2.660.000)	(2.660.000)
Staða í árslok	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.969.938</u>	<u>10.969.938</u>
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	<u>11.620.461.787</u>	<u>53.581.726</u>	<u>44.428.443</u>	<u>11.718.471.956</u>
Bókfært verð í árslok	<u>13.662.258.549</u>	<u>540.246.945</u>	<u>135.219.635</u>	<u>14.337.725.129</u>
Afskriftarhlutföll			3-20%	

Íbúðarhúsnæði 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.

Brunabótamat íbúðarhúsnæðis félagsins í árslok 2022 var kr. 12.345.962.000.

Félagið hefur veðsett fasteignir, lóðir og bifreiðar til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra fasteigna, lóða og bifreiða 14.338 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 8.288 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 1.1.2022	2.446.000	611.500	3.155.892.550	3.158.950.050
Innborgað stofnfé	140.000	0	0	140.000
Millifært	0	35.000	(35.000)	0
Afkoma ársins	0	0	1.138.437.686	1.138.437.686
Eigið fé 31.12.2022	2.586.000	646.500	4.294.295.236	4.297.527.736

10. Langtímaskuldir

	Búseturéttur		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Skuldir í íslenskum krónum	348.859.094	340.379.580	7.749.352.970	7.129.439.673
Næsta árs afb. langtímaskulda	0	0	(95.548.780)	(83.629.697)
Langtímaskuldir í árslok	348.859.094	340.379.580	7.653.804.190	7.045.809.976

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2022
Næsta árs afborganir	95.548.780
Afborganir 2024	94.712.204
Afborganir 2025	94.712.204
Afborganir 2026	94.712.204
Afborganir 2027	93.798.948
Afborganir 2028	93.167.855
Afborganir síðar	7.182.700.775
	7.749.352.970

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.

12. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2022	2021
Staða í ársbyrjun	(1.200.084.580)	(927.148.001)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(284.614.122)	(272.936.579)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	<u>(1.484.698.702)</u>	<u>(1.200.084.580)</u>
Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2022	31.12.2021
Varanlegir rekstrarfjármunir	(1.857.933.632)	(1.446.757.552)
Veltufjáreignir	920.000	920.000
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	372.314.930	245.752.972
	<u>(1.484.698.702)</u>	<u>(1.200.084.580)</u>

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

Frá hagnaði ársins 2023	352.902.292
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
	<u>1.861.574.651</u>

13. Atburðir eftir reikningsskiladag og önnur mál

Félagið er langt komið með byggingu á parhúsi við Skarðshlíð 23-25 og eru áætluð verklok þar núna í apríl. Einnig eru framkvæmdir langt komnar við byggingu á fjölbýlishúsi með sex íbúðum við Skarðshlíð 31 en verklok þar eru áætluð í ágúst 2023. Félagið hefur lokið við hönnun á 132 íbúðum við Þursaholt 2-12 og áætlaði félagið að hefja framkvæmdir þar í apríl á þessu ári en allar líkur eru á því að verkefninu muni seinka um ár í ljósi aðstæðna á lánamarkaði. Tæplega helmingur af íbúðunum við Þursaholt verða reistar í samstarfi við EBAK (félag eldri borgara á Akureyri og nágrenni).

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.

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 reikningskil 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 solum 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 2022 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem gefið er út í júní 2022 og miðar við verðlag fasteigna í febrúar 2022. Er það fasteignamat hækkað um áætlaða hækkun íbúðaverðs félagsins frá febrúar 2022 til desember 2022 eða um 12,67%.

Skýringar

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.

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.

Viðskiptaskuldir

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

Sundurliðanir

	2022	2021
Rekstrartekjur		
Húsaleiga	599.404.176	542.835.727
Félagsgjöld	6.224.500	5.900.000
Þóknun vegna kaupa og sölu	4.023.000	5.625.000
Skilagjald	14.784.321	14.579.079
Aðrar tekjur	2.092.604	0
	<u>626.528.601</u>	<u>568.939.806</u>
Aðrar tekjur		
Hagnaður af sölu eigna	13.665.000	0
	<u>13.665.000</u>	<u>0</u>
Rekstur íbúða		
Vinnulaun	52.814.156	50.026.264
Tryggingagjald	3.714.770	3.419.513
Lífeyrissjóður	6.288.293	6.014.643
Sjúkra- og orlofsheimilásjóður	892.930	800.867
Eignfærður launakostnaður vegna framkvæmda	(1.500.000)	(13.100.000)
Annar starfsmannakostnaður	2.214.201	1.949.715
Rafmagn og hiti	25.400.617	22.878.708
Fasteignagjöld	67.822.799	65.912.480
Hússjóður í blandaðri sameign	2.263.603	2.600.985
Vátryggingar	13.423.682	12.030.646
Viðhald fasteigna	43.267.062	38.835.753
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna	5.164.021	5.599.329
Gjaldfærð áhöld og tæki	2.438.237	1.415.921
Rekstur verkstæðis	2.546.023	459.906
Vörukaup	1.884.994	0
Rekstur bifreiða	5.919.052	5.104.269
	<u>234.554.440</u>	<u>203.948.999</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Vinnulaun	22.381.015	19.598.784
Stjórnarlaun	2.863.000	2.808.400
Bifreiðastyrkir og dagpeningar	1.370.000	1.320.000
Tryggingagjald	1.895.713	1.621.318
Lífeyrissjóður	3.289.732	2.851.765
Sjúkra- og orlofsheimilásjóður	371.623	379.721
Auglýsingar	782.814	1.084.305
Ritföng, sími, prentun og pappír	941.292	1.547.645
Funda- og ferðakostnaður	53.470	766.754
Aðkeypt bókhaldsþjónusta	5.207.621	4.490.654
Ýmis aðkeypt sérfræðiþjónusta	8.404.048	5.510.287
Húsnæðiskostnaður skrifstofu	3.172.324	1.372.847
Rekstur tölvukerfa	2.711.715	1.731.590
Annar kostnaður	788.213	675.855
	<u>54.232.580</u>	<u>45.759.925</u>

Sundurliðanir

Viðskiptakröfur

	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptakröfur	61.068.117	62.073.121
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(4.600.000)	(4.600.000)
	56.468.117	57.473.121

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2022	31.12.2021
Virðisaukaskattur	8.487.591	5.240.222
Fjármagnstekjuskattur	445.239	302.314
Krafa á Faktabygg	0	38.147.134
	8.932.830	43.689.670

Handbært fé

	31.12.2022	31.12.2021
Bankainnistæður í íslenskum krónum	83.194.289	71.042.258
	83.194.289	71.042.258

Langtímaskuldir við lánastofnanir

	31.12.2022	31.12.2021
Jafngreiðslulán með 8,55% / 5,15% óverðtryggðum vöxtum	231.516.277	177.395.442
Jafngreiðslulán með 3,95% verðtryggðum vöxtum	1.464.784.290	1.353.080.806
Jafngreiðslulán með 3,90% verðtryggðum vöxtum	470.403.182	433.911.794
Jafngreiðslulán með 3,85% verðtryggðum vöxtum	3.506.465.042	3.239.196.640
Jafngreiðslulán með 3,75% verðtryggðum vöxtum	528.364.421	490.084.570
Jafngreiðslulán með 3,65% verðtryggðum vöxtum	5.468.242	5.153.092
Jafngreiðslulán með 3,60% verðtryggðum vöxtum	268.286.249	248.378.640
Jafngreiðslulán með 3,30% verðtryggðum vöxtum	430.913.573	397.504.748
Jafngreiðslulán með 2,60% verðtryggðum vöxtum	469.615.369	435.575.355
Jafngreiðslulán með 1,00% verðtryggðum vöxtum	360.676.859	342.575.263
Bílalán með 9,4% / 5% óverðtryggðum vöxtum	12.859.466	6.583.323
Staða í árslok	7.749.352.970	7.129.439.673
Skuldir við lánastofnanir - næsta árs afborganir	(95.548.780)	(83.629.697)
	7.653.804.190	7.045.809.976

Viðskiptaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptaskuldir	52.616.161	21.883.439
	52.616.161	21.883.439

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Skuldir við tengd félög	447.073	447.073
Ógreidd laun og launatengd gjöld	13.449.929	12.250.746
Fyrirframinnheimtir búseturéttir	1.000.000	5.800.000
Ógreiddir áfallnir vextir	24.135.751	21.941.864
	39.032.753	40.439.683