

2022

ÁRSSKÝRSLA



BÜSETI
40 ÁRA

Efnisyfirlit

Ávarp framkvæmdastjóra	2
Sjálfbærni, samfélag og umhverfi	4
Félagsmenn, starfsfólk og stjórn	8
Eignasafn Búseta og eignaumsjón	10
Fjölgun í eignasafni	14
Naustabryggja 9 og 11	15
Maríugata 7	16
Hallgerðargata 20	17
Eirhöfði 7	18
Búseti 40 ára	19
Fjárhagur, uppgjör og lykiltölur	20
Ársreikningur samstæðu 2022	25



Bjarni Þór Þórólfsson

Ávarp framkvæmdastjóra

Öruggt húsnæði forsenda velferðar

Húsnæðisöryggi er ein mikilvægasta forsenda velferðar hvernar fjölskyldu. Meginmarkmið Búseta er að byggja, reka og viðhalda íbúðarhúsnæði til langs tíma í þágu sinna félagsmanna. Félagið leggur sig fram um að sjá félagsmönnum fyrir hentugu húsnæði sem mætir ólíkum þörfum fólks, efnum og aðstæðum. Eftirspurnin eftir íbúðum Búseta er enda mikil, hvort sem um er að ræða nýbyggingarverkefni eða endursölu búseturéttá. Fjölbreytta flóru fasteigna er að finna á vegum Búseta í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eftir 40 ára starfsemi, en félagið fagnar stórafmæli á árinu 2023.

Búseti og fasteignamarkaðurinn

Í rekstri Búseta er lögð rík áhersla á umhverfisvitund og sjálfbærni og vekja nýbyggingar Búseta gjarnan athygli fyrir hönnun og vandað efnisval. Félagið leggur áherslu á að svara þörfum samfélagsins á hverjum tíma og hefur Búseti á síðustu árum staðið fyrir umtalsverðri fjölgun fasteigna á höfuðborgarsvæðinu. Í júní á þessu ári mun félagið afhenda 20 nýjar íbúðir við Mariúgötu í Urriðaholti í Garðabæ. Auk þess standa nú yfir framkvæmdir við Hallgerðargötu 20 í Reykjavík þar sem félagið byggir 42 íbúðir í glæsilegu tvískiptu húsi með bílageymslu. Þá hefjast framkvæmdir innan skamms við Eirhöfða þar sem félagið mun byggja 47 íbúða hús á spennandi uppbyggingarsvæði á Höfðanum í Reykjavík.

Á íslenskum fasteignamarkaði hefur almennt litið reynst snúið að feta braut jafnvægis. Ýktar sveiflur eins og þær sem hafa birst okkur síðustu misserin eru dýrkeyptar og oftast ekki skortir langtímahugsun. Reynt er að hafa áhrif á stöðuna með hækkun stýrivaxta ásamt reglum um hámark veðsetningarhlutfalls og greiðslubyrðar fasteignalána. Þannig leitast Seðlabankinn við

að tryggja stöðugleika á fasteignamarkaði. Mikilvægur þáttur í lausn vandans er þó ekki síst aukið framboð á lóðum. Ýmsir hafa á það bent að flöskuhálsinn hefur legið í skorti á framboði lóða og hafa sum sveitarfélög haldið að sér höndum í þessum efnum. Aðgerðir Seðlabankans hafa áhrif á eftirspurnina en framboðshliðin er í raun stór hluti vandans. Skortur á framboði íbúðarhúsnæðis hefur m.ö.o. verið vandamál og stuðlað að áframhaldandi ójafnvægi um leið og verði er þrýst upp. Þetta skapar áhættu og vandamál sem við höfum séð kristallast síðustu misserin. Þegar fasteignamarkaðurinn þróast eins og sést hefur myndast mikil eftirspurn eftir búseturéttum. Það er svo að félagið hefur vart undan að fjölga íbúðum í safni sínu til að svara ákalli félagsmanna og sækja gjarnan tugir um hverja íbúð. Líkt og árin á undan hækkaði fasteignaverð talsvert á árinu 2022. Bókfært virði eignasafnsins eykst því með hækkandi fasteignamati, sem leiðir til þess að aukinn hagnaður birtist í bókum félagsins eins og árin á undan. Sem fyrr er rétt að minna á að þessi bókfærði hagnaður er fyrst og fremst tölur á blaði.

Samfélagsábyrgð og góðir stjórnarhættir

Á síðasta ári voru í heild seldir hjá félaginu 109 búseturéttir, af þeim 37 í nýjum íbúðum og 72 í eldri íbúðum. Þegar kemur að búsetuþörf leggur Búseti áherslu á að svara þörfum samfélagsins á hverjum tíma fyrir sig. Þess vegna er að finna mikla fjölbreytni í íbúðasamsetningu félagsins eftir fjörtíu ára starfsemi. Byggt á þessu leikur Búseti fjölþætt hlutverk á sviði fasteignamarkaðarins. Félagið hefur reynst fyrstu kaupendum góður kostur og mun leggja rækt við að viðhalda þessari stefnu. Búseti hefur einnig sýnt viðleitni þegar kemur að því að bregðast við breyttum þörfum hvað búsetuform varðar. Fjölskyldustærðir fara minnkandi og á sama tíma eykst fjölbreytnin í fjölskyldumynstrum. Færst hefur í aukana að þeir sem hafa hug á að minnka við sig leiti til Búseta. Til dæmis fólk sem lokið hefur þátttöku á atvinnumarkaði og horfir til minnkandi fjárbindingar.

Góðir stjórnarhættir leggja grunninn að ábyrgri stjórnun og ákvarðanatöku. Eins og fyrri ár hlutu Búseti og Leigufélag Búseta viðurkenningar Creditinfo og Viðskiptablaðsins á árinu 2022. Sjálfbærni og umhverfisvitund ásamt góðum stjórnarháttum eru mikilvægir þættir í starfsemi Búseta. Til að varpa ljósi á þessa þætti í starfsemi félagsins á það samstarf við fyrirtækið Reitun sem metur sjálfbærnistöðu félaga út frá áhættu, stjórnun og árangri hvað varðar umhverfisfélags- og stjórnarhætti (UFS). Reitun hefur framkvæmt UFS-möt á öllum skráðum útgefendum skuldabréfa í íslenski Kauphöll síðan árið 2020. Niðurstaða slíkra úttekta er meðal þess sem horft er til við skuldabréfaútboð, t.d. meðal lífeyrissjóða sem vilja eiga samstarf við félög sem stíga fram með samfélagslega ábyrgum hætti. Búseti hefur viðhaldið góðri einkunn í niðurstöðum Reitunar og verið vel fyrir ofan meðaltal þegar niðurstaðan er borin saman við aðra útgefendur skuldabréfa. Í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög lét Búseti vinna ýtarlega úttekt á árinu 2022 um fjárhag og starfsemi félagsins í samstarfi við endurskoðunar- og ráðgjafar fyrirtækið Ernst og Young (EY). Niðurstaðan var einkar ánægjuleg fyrir félagið sem varpaði ljósi á mikinn styrk þess og góða stjórnarhætti.

Á árinu 2022 stóð Búseti fyrir talsverðum endurbótum og viðhaldi á eignasafni sínu. Þessi verkefni voru í traustum höndum teymis eignasafnsfélagsins sem á gott samstarf við fjölbreyttan hóp verktaka. Samlegðaráhrif er lykilhugtak í öllum rekstri Búseta og er auðlindum ráðstafað af skynsemi með hagsmuni félagsmanna að leiðarljósi. Hjá Búseta er lögð áhersla á varfærni og nákvæma áætlanagerð um leið og unnið er að fjölgun vandaðra íbúða í anda stefnu og markmiða félagsins. Félagið stendur traustum fótum og hefur á liðnum árum vaxið um leið og stoðir hafa styrkst. Þetta byggir ekki síst á öflugri liðsheild og traustum mannauði og það ber að þakka. Búseti býður upp á mikilvæga leið á húsnæðismarkaði þar sem félagsmönnum býðst stöðugleiki og öryggi á síbreytilegum fasteignamarkaði.



Græn búseta

sjálfbærni, samfélag og umhverfi

Búseti vill vera til fyrirmyndar í umhverfismálum. Við erum með vistvænar áherslur í rekstrinum undir kjörorðinu Græn búseta.

Heimsmarkmiðin sem við höfum valið að vinna eftir eru:



Markmið Búseta í umhverfismálum grundvallast á eftirfarandi þáttum:



Heimsmarkmiðin í starfsemi Búseta

Hér má sjá áherslur Búseta í starfseminni og hvernig þau tengjast þeim heimsmarkmiðum sem við höfum valið okkur.

-Stuðla að heilbrigðu líferni og vellíðan fyrir alla frá vöggju til grafar



Áherslur Búseta

- Vellíðan á vinnustað með góðum aðbúnaði, loftræsingu, lýsingu og næringu á vinnutíma
- Góður aðbúnaður í íbúðum Búseta með loftræsingu, hljóðvist og gæði í innviðum
- Samgöngustyrkur til þeirra starfsmanna sem velja annan samgöngumáta en einkabíl
- Styrkur til heilsubóta í formi búnaðar og/eða þjálfunar
- Árleg heilsuvika með heilsufarsmælingum og boði í bólusetningu við innflúensu
- Hvatning til þátttöku í Lífshlaupi og öðrum heilsueflandi landskeppnum
- Rafmagnshjól til notkunar fyrir starfsfólk á vinnutíma
- Áhersla á sjálfbærni

-Tryggja öllum aðgang að öruggri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði



Áherslur Búseta

- Fjölgun rafmagnsbíla í bílafloða Búseta
- Vottað rafmagn frá endurnýjanlegum orkulindum notað í starfsstöð
- Skipt yfir í LED lýsingu í starfsstöð
- Raffhleðslustöðvar settar upp við starfsstöð
- Raffhleðslustöðvum komið upp við nýbyggingar Búseta, leiguíbúðir og aðstoð veitt búsetufélögum við undirbúning og uppsetningu raffhleðslustöðva við eldri hús félagsins

-Draga úr ójöfnuði innan og á milli landa



Áherslur Búseta

- Kynjajafnrétti á vinnustað
- Starfsfólki er veitt jöfn tækifæri í starfi, óháð búsetu og aðstæðum
- Félagsmenn Búseta fá jöfn tækifæri þegar kemur að umsóknum í búseturétti og úthlutun íbúða

-Gera borgir og íbúðahúsnæði öllum auðnotuð, örugg, viðnámsþolin og sjálfbær



Áherslur Búseta

- Leitast er við að kaupa umhverfisvænar byggingavörur í nýbyggingar, við endurbætur og viðhald fasteigna
- Heilnæmi efniviðar og líftímanálgun er leiðarljós við hönnun og efnisval
- Löggöð er áhersla á umhverfisvænan ferðamáta í formi samgöngustyrkja til starfsmanna
- Þátttaka í samkeppi um Grænt húsnæði framtíðar á vegum Reykjavíkurborgar
- Birting árs- og sjálfbærnisráslu á vefformi
- Samstarf við Reitun og Klappir við mat á skráningu umhverfis- félags- og starfshátta
- Starfsemin er kolefnisjöfnuð í samstarfi við Klappir og Kolvið

-Sjálfbær neyslu- og framleiðslumynstur verði tryggð



Áherslur Búseta

- Mælum og fylgjumst með losunarkræfni starfseminnar og kolefnisjöfnum
- Vistvænar áherslur í innkaupum, s.s. í hreinlætisvörum
- Úrgangur er lágmarkaður
- Úrgangur frá starfseminni er flokkaður og enduruninn
- Sónun er lágörkuð, matarafgangar nýttir og engin óþarfa útprentun gerð
- Pappír sem til fellur er notaður í rissblöð
- Rekin er umhverfisstefna sem er leiðarljós í umhverfisvænleika og sjálfbærni starfseminnar



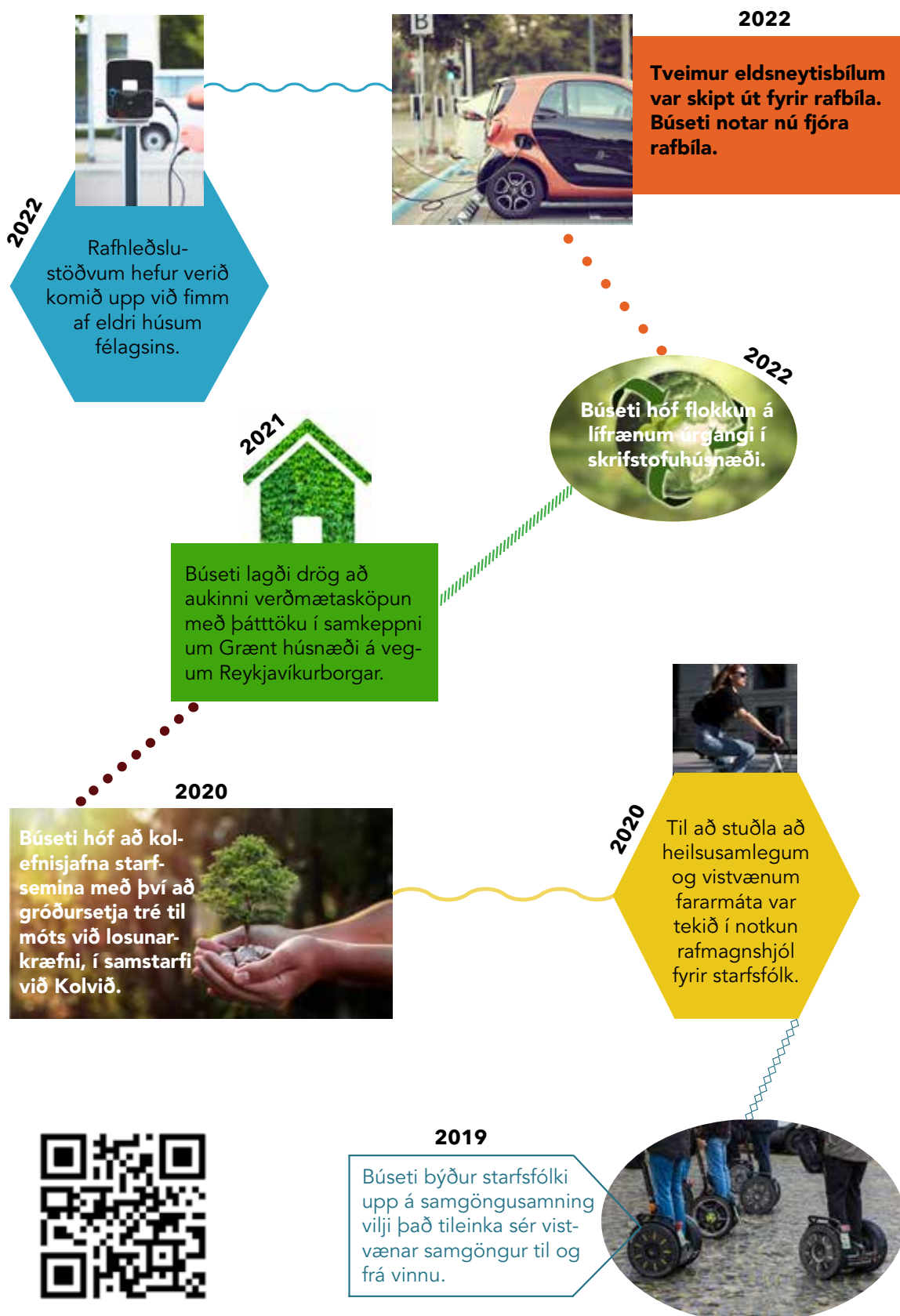
Fjölgun rafhleðslustöðva við eignir

Í nýbyggingum Búseta er gert ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla á bílastæðum eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð en við gerum betur með því að huga að eldri byggingum félagsins.

Leigufélag Búseta setti á árinu 2022 upp hleðslustöðvar við þrjú af eldri húsum félagsins, að Berjavöllum, Hólmvaði og Litlakrika. Þá var settur upp tengibúnaður á bílastæðum við hús okkar við Austurkór og Kristnibraut í samstarfi við búsetufélögin, búseturéttarhöfum til eignaraukningar.

Búseti mun halda áfram þessari góðu vinnu á næstu árum og árið 2023 verður rafhleðslustöðvum komið upp við leiguhúsnæði okkar í Gvendargeisla, Þorláksgesla, Hraunbæ og Ásbrekku.

Við höfum lagt okkar af mörkum og komið ýmsu til leiðar í umhverfismálum á undanförunum árum. Hér má sjá nokkrar vörður. Með því að skanna QR kóðann má lesa tímalínu í heild sinni.



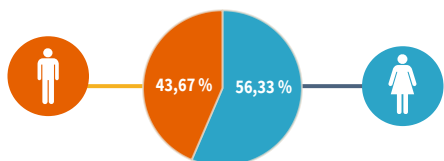
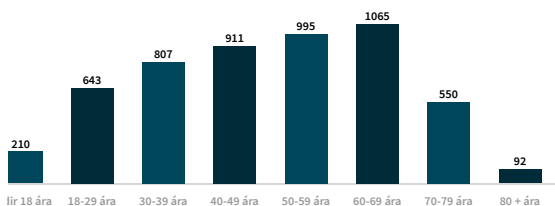


Búseti í hnotskurn

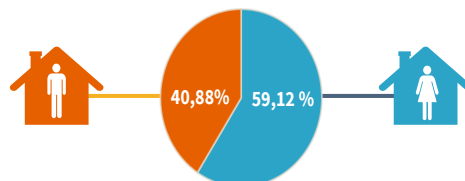
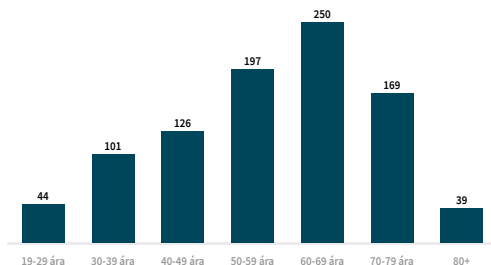
Búseti er húsnæðissamvinnufélag að norrænni fyrirmynd sem býður einstaklingum og fjölskyldum upp á íbúðir með áherslu á langtímahugsun og húsnæðisöryggi. Sjálfbærni er samofin menningu og starfsemi Búseta. Félagið er í eigu allra félagsmanna og jafnan opið öllum óháð aldri og búsetu. Félagið átti í árslok tæplega 1.200 íbúðir höfuðborgarsvæðinu og með 109 íbúðir í framkvæmd. Innan samstæðu Búseta er að finna Leigufélag Búseta sem leggur áherslu á að hlúa vel að leigjendum.

Félagsmenn og íbúar Búseta

Félagsmenn Búseta eru **5273** þar af eru 744 nýir félagsmenn



57,1 ár Meðalaldur íbúa í búseturéttaríbúðum



Starfsfólk

Hjá Búseta starfar átján manna samheldinn og skapandi hópur þar sem kynjaskipting er jöfn. Markmið Búseta er að hafa yfir að ráða hæfu starfsfólki sem skapar metnaðarfullt og jákvætt vinnuumhverfi. Fjölbreyttur bakgrunnur starfsfólks Búseta gerir vinnustaðinn skemmtilegan og lagt er upp úr að hlúa vel að starfsfólki. Starfsfólk Búseta er í góðu samstarfi við allmarga trausta verktaka sem starfa í þágu félagsins.



Stjórn

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta leggja áherslu á góða stjórnarhætti en þannig er lagður grunnur að ábyrgri stjórnun og ákvarðanatöku.

Aðalstjórn

Jón Ögmundsson, formaður
Finnur Sigurðsson
Helga Eglá Björnsdóttir
Erna Borgný Einarsdóttir
Valur Þórarinsson

Varamenn stjórnar

Hildur Mósesdóttir
Gunnlaugur Magnússon

Endurskoðandi

Hólmgrímur Bjarnason,
löggiltur endurskoðandi
Deloitte ehf.



Stjórn ásamt Bjarna Þór Þórólfsyni framkvæmdastjóra



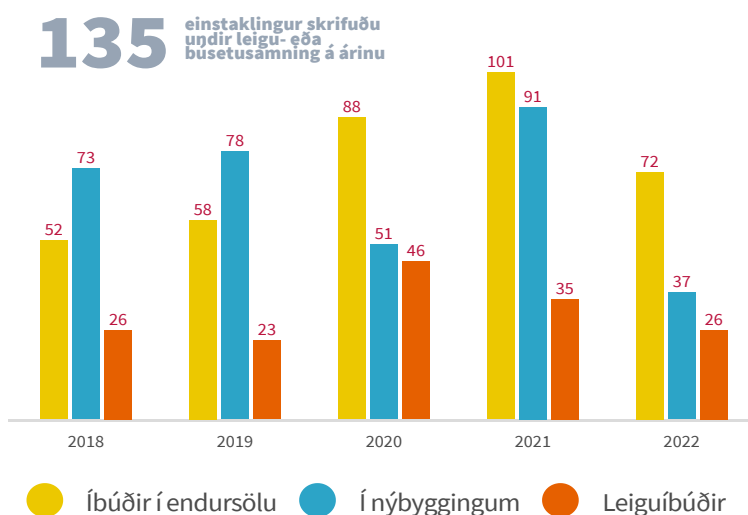
Horft inn eftir verðlaunagarðinum milli húsa Búseta við Einholt og Þverholt í Reykjavík

Enn bætast eignir í safnið

Félagið vinnur að hagsmunum núverandi og verðandi félagsmanna og tryggir umsjón, viðhald, endurnýjun og fjölgun fasteigna með hagkvæmum hætti. Með því að gerast félagsmaður í Búseta geta áhugasamir eignast búseturétt í fjölbreyttri flóru fasteigna sem er að finna í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.

Sala búseturéttta og útleiga leiguíbúða

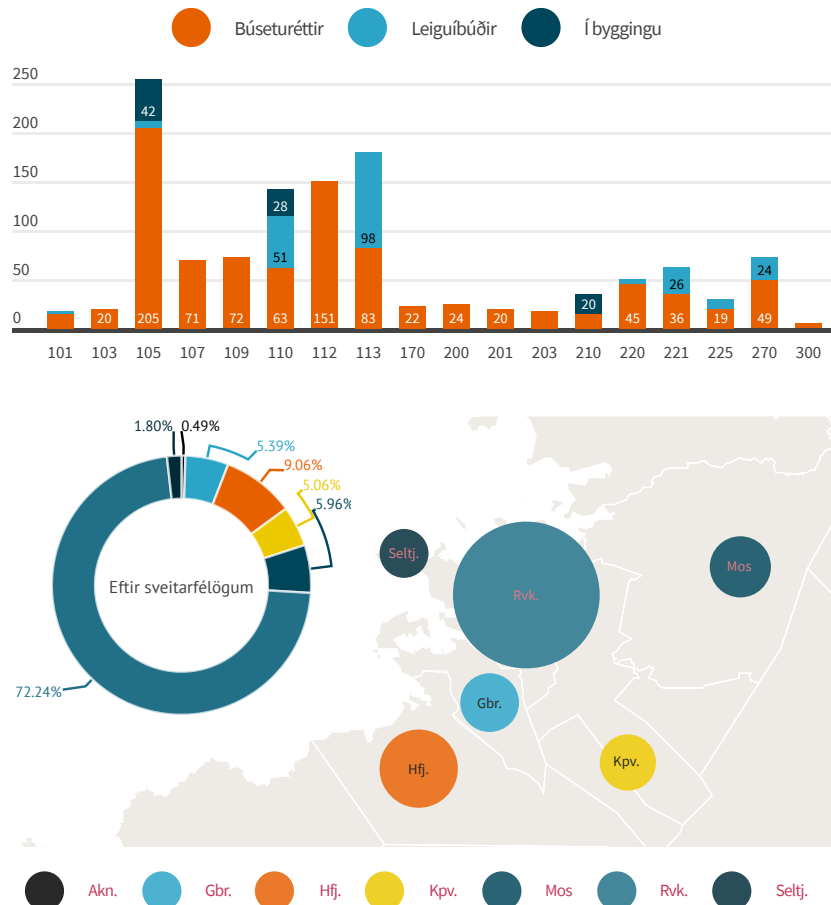
Eftir fjörug ár hægði á framboði endursöluíbúða og íbúða í nýbyggingum árið 2022. Að meðaltali fluttu 11 íbúar á mánuði inn í íbúð hjá Búseta og Leigufélagi Búseta, en voru 19 að meðaltalið árið 2021.



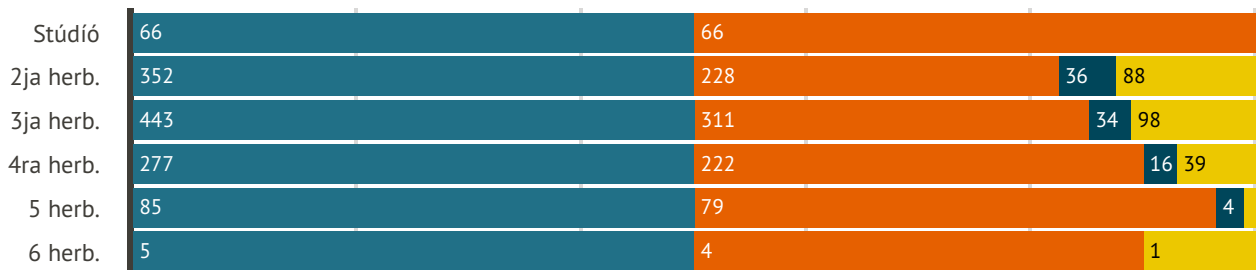
Staðsetning íbúða

Búseti á íbúðir í öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu sem endurspeglar fjölbreytileikann, ekki síður en íbúðagerðirnar. Með nýbyggingarframkvæmd við Maríugötu og Hallgerðargötu og húsum Búseta við Naustabryggju 9 og 11 telur eignasafn Búseta hátt í 1300 íbúðir.

Póstnúmer og sveitarfélög



Íbúðagerðir





Bjarni Grétar Bjarnason er einn þeirra viðhaldsfulltrúa sem sinna viðhaldi og endurbótum fasteigna

Eignaumsjón

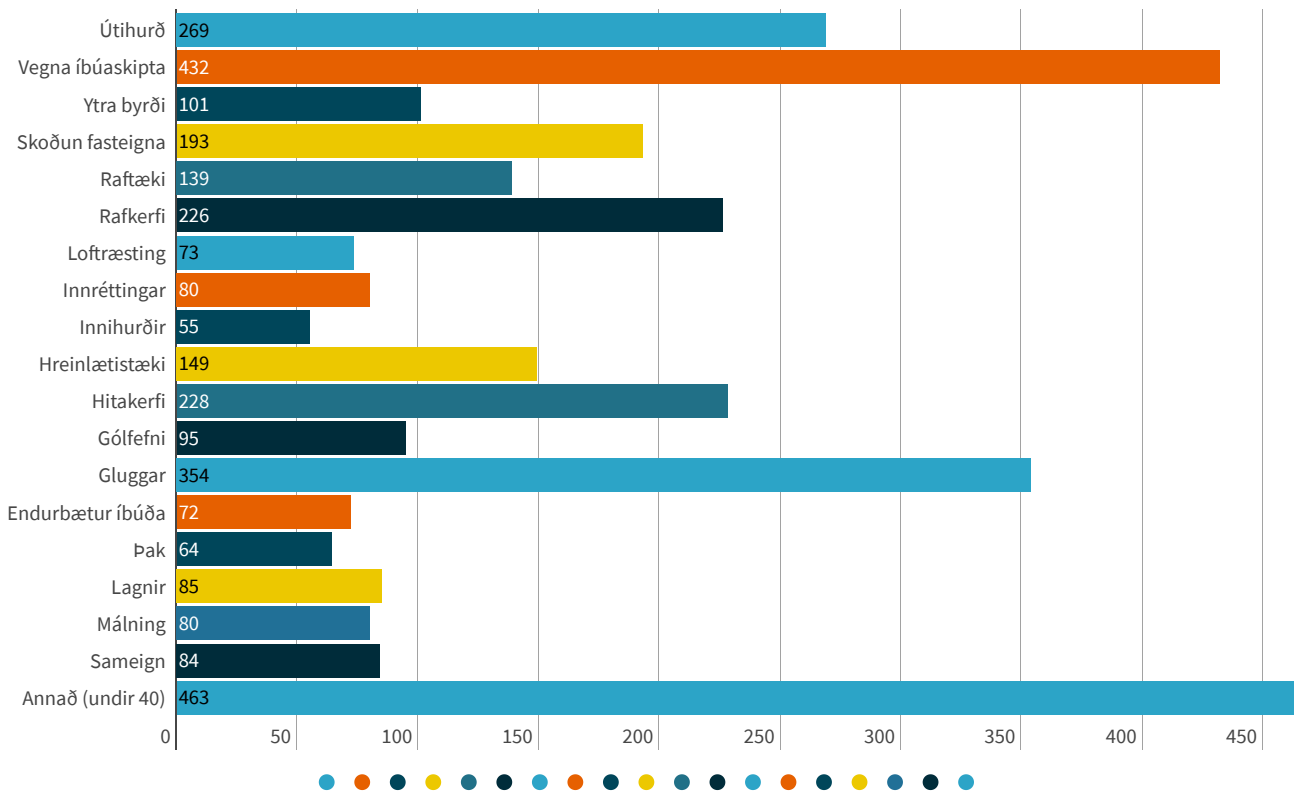
Viðhaldi og endurbótaverkefnum er sinnt af öfluggu teymi eignaumsjónar ásamt fjölmörgum traustum verktökum sem Búseti á gott samstarf við. Starfsmenn eignaumsjónar eru sex talsins.

Íbúaskiptum fylgja jafnan margvísleg viðhaldsverkefni og úttektir auk endurnýjana og verkstjórnar. Mjög hægðist á óskum um sölumeðferð á árinu og framboð endursöluíbúða fækkaði úr 101 í 72 eða um 29%, sem var í takt við kólnun á almenningum markaði. Að sama skapi fækkaði leigusamningum hjá Leigufélagi Búseta úr 35 í 26, sem er um 26% fækkun.

Verkbeiðnir

Þrátt fyrir að hægst hafi á sölu búseturéttta milli ára hefur eignasafnið stækkað sem kallar á aukin umsvif. Átak hefur verið gert í eftirfylgni og gagnavinnslu í gæðakerfi eignaumsjónar, sem tryggir rekjanleika upplýsinga og að eftirfylgd verkefna sé í föstum skorðum allt til verkloka. Betri tími hefur gefist til að sinna eignasafninu því þó verkum vegna íbúðaskipta hafi fækkað fjölgaði í öllum öðrum verkþáttum eignaumsjónar. Þá eignaðist Búseti 28 íbúðir í Naustabryggju 9 og 11 sem voru endurnýjaðar frá grunni.

Fjöldi og tegundir verkbeiðna



 **8,3%**

Aukning verkbeiðna milli ára



 **72**

Íbúðir sem voru endurnýjaðar árið 2022



Bjarni Þór Þórólfsson framkvæmdastjóri og Hlynur Örn Björgvinsson í verkstjórn bygginga-framkvæmda á verkstað nýbyggingar

Fjölgun í eignasafni

Á árunum 2018-2021 lauk Búseti byggingu 418 nýrra íbúða. Á árunum 2023-2025 munu 109 bætast við eignasafnið.

Póstnr.	Byggingarverkefni	Staða verkefna	Fjöldi íbúða
113	Ísleifsgata	Verklok 2018	18
105	Smiðjuholt	Verklok 2018	204
103	Skógarvegur	Verklok 2019	20
107	Keilugrandi	Verklok 2020	78
109	Árskógar	Verklok 2021	72
110	Beimabryggja	Verklok 2021	26
210	Maríugata	Verklok 2023	20
105	Hallgerðargata	Verklok 2024	42
110	Eirhöfði	Verklok 2025	47
			Samtals 527 íbúðir

Hvað skiptir máli þegar Búseti byggir?

Lykilatriði í uppbyggingarverkefnum Búseta er að velja aðferðir og byggingarefni sem standast tímans tönn. Hérlandis er það tiltölulega óvanalegt að byggingaraðili fylgi byggingum eftir sem rekstraraðili en slík er raunin hjá Búseta. Einnig er unnið markvisst að deililausnum og hönnunarútfærslur eru samnýttar og betrubættar jafnt og þétt milli byggingarverkefna. Því er til staðar sterkur hvati hjá félaginu að byggja hagkvæmt til langs tíma en félagið býr vel að áratugalangri reynslu í rekstri bygginga.

„Markvisst er unnið að deililausnum og hönnunarútfærslur eru samnýttar og betrubættar jafnt og þétt milli byggingarverkefna.“

Eitt það mikilvægasta í rekstri bygginga er að tryggja góða einangrun, loftgæði og heilnæma innivist en öll þessi atriði fylgjast að. Búseti notar sérstakan öndunardúk milli útveggjaeinangrunar og klæðningar í nýbyggingarverkefnum sínum. Dúkurinn varnar því að raki komist að steypunni sjálfri og dregur úr líkum á myndun kuldabráa. Það skiptir máli að vanda valið þegar kemur að innviðum fasteigna. Búseti leitast við að kaupa til nýbyggingarverkefna umhverfissvottaðar og endingargóðar vörur með líftímanálgun að leiðarljósi.



Naustabryggja afhent í árslok

Fyrstu 19 íbúðirnar í Naustabryggju 9 og 11 voru afhentar nýjum íbúum undir lok ársins. Húsið keypti Búseti af Byggingafélagi námsmanna um mitt ár 2022 og réðst í endurbætur á íbúðunum og snyrtingu á húsi og umhverfi. Áætlað er að íbúðirnar 28 verði allar komnar í hendur nýrra íbúa með haustinu 2023.

Naustabryggja 9 og 11 eru fjögurra hæða lyftuhús í Bryggjuhverfi Reykjavíkur með 14 íbúðum hvort. Allar íbúðirnar eru 2ja og 3ja herbergja frá 66,3 m² að stærð til 80,9 m². Húsin voru hönnuð af Birni H. Jóhannessyni arkitekt F.A.I. og byggð árið 2002. Með kaupunum fjölga íbúðum Búseta í Bryggjuhverfinu. Fyrir á Búseti 26 íbúða hús við Beimabryggju 42 og voru íbúðirnar afhentar í september 2021.

Miklar breytingar eru fyrirhugaðar í Bryggjuhverfi Reykjavíkur og nágrenni. Í hverfinu sjálfu er gert ráð fyrir öðru bryggjutorgi sem myndar miðpunkt hverfisins, en umhverfis torgið er gert ráð fyrir að blöndun verslunar, þjónustu, skóla og íbúðarhúsnæðis. Þannig skapast vettvangur mannlífs og menningar innan hverfisins. Lögð er áhersla á að íbúar eigi aðgengi að sjónum til að njóta útsýnis og manngerðrar fjöru með þrepastöllum sem hægt er að setjast á. Hverfið býður upp á magnað aðgengi að útiveru umhverfis fjöru, sand, báta og bryggjur. Þá skemmir ekki fyrir að svæðið allt þykir sérstaklega skjólsælt fyrir ríkjandi norðan og suðvestan áttum og góðar göngu- og hjólaleiðir eru í hverfinu til nærliggjandi svæða á borð við Geirsnef og Elliðaárdal.



Frá afhendingu í desember 2022. Bryndís Odda tekur við lyklum af íbúð í Naustabryggju frá Valbjörku Ösp Óladóttur starfsmanni Búseta



Tölvuteiknuð mynd af framhlið hússins við Maríugötu 7 í Garðabæ

Allar íbúðir seldar við Maríugötu

Vel gekk að selja búseturéttina 20 við Maríugötu 7 sem settir voru í sölu í október 2022. Alls bárust 227 umsóknir frá 172 félagsmönnum.

Maríugata er staðsett í Urriðaholti, Garðabæ, hverfi sem hefur fyrst hverfa á Íslandi fengið vistvottun skipulags og er í mikilli uppbyggingu. Hugmyndafræði hverfisins er að íbúabyggð eigi að hámarka lífsgæði fólks í sátt við umhverfið og náttúruna.

Húsið stendur í jaðri hverfisins með fallega náttúru allt um kring auk útivistarsvæða og náttúruperla. Öll grunnþjónusta er til staðar í hverfinu og stutt í verslunar- og þjónustukjarna.

Bygging hússins er á lokastigi enda verða íbúðirnar afhentar nýjum íbúum í júní 2023. Fjórar tveggja herbergja íbúðir eru í húsinu, sjö þriggja herbergja, sjö fjögurra herbergja og tvær fimm herbergja, sem báðar eru á efstu hæð hússins. Bílskúrar fylgja átta stærstu íbúðunum og geymslur á jarðhæð hinum tólf.



Tölvuteiknuð mynd af bakhlið hússins

Vandað var til verksins frá upphafi og bera gæði hússins og íbúðanna þess merki. Húsið er klætt loftuðum áklæðningum og eru gluggar og svalahurðir úr áli og timbri. Allt parket og innréttingar í íbúðunum eru umhverfissvottuð og endingargóð. Þá hefur verið hugað að hljóðvist bæði varðandi hljóðstig innanhúss sem og á útisvæði vegna umferðar. Búseti óskar nýjum íbúum til hamingju með íbúðirnar.



Tölvuteiknuð mynd af framhlið hússins við Hallgerðargötu 20 í Reykjavík

Hallgerðargata á áætlun

Framkvæmdir við Hallgerðargötu 20 við Kirkjusand hófust seint á árinu en skóflustunga var tekin 19. október 2022. Um er að ræða tvískipta byggingu með bílarkjallara. Húsin verða staðsteypt og klædd að utan. Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð og gerð, tveggja til fimm herbergja, allt frá 60 m² til rúmlega 140 m².

Í þessu verkefni felst samstarf milli Búseta og Brynju, sem er leigufélag á vegum Öryrkjabandalagsins. Í verkefninu byggir Búseti 37 íbúðir fyrir félagsmenn sína og 5 íbúðir fyrir Brynju. Íbúðir Búseta skiptast í 14 tveggja herbergja íbúðir, 12 þriggja herbergja, níu fjögurra herbergja og tvær fimm herbergja. Stíll húsanna rímar við útlit þeirra húsa sem fyrir eru og þau sem áformað er að byggja við Kirkjusand, samkvæmt gildandi skipulagi svæðisins. Gláma-Kím arkitektar eiga heiðurinn af hönnun húsanna við Hallgerðargötu 20 en þau samrýmast viðmiðum um algilda hönnun þar sem áhersla er á gott aðgengi fyrir alla. Um er að ræða lyftuhús og því hindrana-laust aðgengi að svölum og sérafnotareitum. Bílastæði í sameiginlegum bílageymslum fylgja flestum íbúðanna og þar eru möguleikar á tengingum fyrir rafhleðslu bifreiða. GG-verk mun sjá um byggingu hússins.



Tölvuteiknuð mynd af bakhlið hússins



Frá undirskrift samnings við GG-verk



Tölvuteiknuð mynd af framhlið hússins við Eirhöfða 7 í Reykjavík

Búseti byggir við Eirhöfða 7

Á Ártúnshöfðanum í Reykjavík eru að hefjast framkvæmdir sem munu gjörbreyta ásýnd þessa rótgróna atvinnu- og iðnaðarhverfis. Þar mun Búseti, í samstarfi við byggingaraðilann Sérverk, standa fyrir byggingu á 47 íbúða húsi við Eirhöfða 7.

Fjöldmenn íbúðabyggð mun rísa á höfðanum þar sem áður hafa verið bílasölur og iðnfyrirtæki. Á byggingarreitnum sem um ræðir verða samtals byggðar 148 íbúðir í fjórum húsum af fyrirtækinu Sérverki. Hönnuðir húsanna við Eirhöfða 7 eru ASK arkitektar og verður fyrsta skóflustunga tekin á næstu vikum. Í þessu nýbyggingarverkefni Búseta byggir félagið fimm íbúðir fyrir Brynju, leigufélag Öryrkjabandalagsins. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð og gerð. Um er að ræða sex hæða hús með tveimur stigagöngum sem áætlað er að verði tilbúið til afhendingar um mitt ár 2025. Gert er ráð fyrir að íbúar húss Búseta geti nýtt bílastæði við húsið ásamt bílastæðum í nærliggjandi bílastæðahúsi.

Vandað verður til verks frá upphafi til að huga að hringrásahagkerfinu og auka hagkvæmni. Húsið verður klætt að utan með ýmist sléttri áklæðningu eða báraðri. Útihurðar verða úr áli og gluggar úr áli og timbri. Parket og innréttingar í íbúðunum verða vönduð og endingargóð. Fullnægjandi hljóðeinangruð verður tryggð og í samræmi við kröfur um hljóðvist.

Mjög spennandi áform eru uppi með skipulag Ártúnshöfða og Elliðaársvogs samkvæmt rammaskipulagi svæðisins sem samþykkt var árið 2016 í kjölfar hönnunarsamkeppni. Hverfið er stærsta þróunar- og uppbyggingarsvæði Reykjavíkur þar sem iðnaður mun víkja fyrir uppbyggingu íbúðabyggðar. Í þessum borgarhluta er áætlað að rísi allt að 8.000 íbúðir og að þar muni búa allt að 20.000 íbúar. Á fyrstu uppbyggingarsvæðunum er gert ráð fyrir 3.500 íbúðum, tveimur grunnskólum og einum safnskóla í bland við blómlega þjónustu- og atvinnustarfsemi við Krossmýrartorg. Hryggjarstykki uppbyggingarinnar er meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu sem liggur í gegnum mitt skipulagssvæðið. Krossmýrartorg stendur við Borgarlínuásinn sem liggur í gegnum miðju svæðisins. Við torgið verður menningarhús og fjölbreytt verslun og þjónusta.

40 ára afmæli Búseta

Á árinu 2023 fagnar Búseti stórafmæli, en húsnæðissamvinnufélagið var stofnað árið 1983 með norrænar fyrirmyndir að leiðarljósi. Saga félagsins er farsæl og komin góð reynsla á rekstrarformið. Á árunum þegar Búseti var að hefja starfsemina voru erfiðleikar á húsnæðismarkaði og efnahagsástand ótryggt, það stuðlaði á vissan hátt að stofnun félagsins. Á þessum tíma, líkt og nú, hækkuðu húsnæðislán einstaklinga og dró úr kaupmætti launa.

Jón Rúnar Sveinsson, fyrsti formaður Búseta, kynnti hugmyndir að stofnun húsnæðissamvinnufélags með blaðagrein vorið 1983. Þá hófst þróun sem leiddi til stofnunar Búseta. Hópurinn sem kom að því frumkvöðlastarfi sem fór þá af stað voru meðal annarra fyrrum námsmenn í Lundi í Svíþjóð, auk Jóns Rúnars, þeir Páll Gunnlaugsson arkitekt og Guðni A. Jóhannesson sem var kjörinn fyrsti formaður landssambands búsetufélaganna. Birna Þórðardóttir, Jón Ásgeir Sigurðsson, Ingi Valur Jóhannsson og Jón frá Pálmholti voru einnig mikilvirk í undirbúningsstarfinu ásamt Reyni Ingibjartssyni sem varð fyrsti framkvæmdastjóri Búseta.

Páll Gunnlaugsson var í fyrstu stjórn félagsins, frá 1984 og síðan formaður 1988-1994 og aftur 2003-2004. Hann þekkir því upphafsárin vel og hefur Páll verið fenginn til að vera formaður afmælisnefndar í tilefni stórafmælisins. Einstaklingarnir sem komu að stofnun Búseta áttu það margir sameiginlegt að hafa kynnst sænska húsnæðismarkaðnum, eins og áður segir. Eitt þeirra forma sem þau kynntust þar var húsnæðissamvinnufélagsformið sem var komin reynsla á í Svíþjóð.

Í tilefni stórafmælis verður gefin út bók um Búseta. Í bókinni verður farið yfir sögu félagsins í máli og myndum. Páll hefur grúskað í gögnum félagsins og tekið saman stiklur frá þessum árum, sumar byggðar á skjalfestum heimildum og aðrar á minni þeirra sem að undirbúningi koma. Ásamt Páli eru í afmælisnefndinni þau Ásdís Ingólfsdóttir og Reyni Ingibjartsson. Félagið á margar ljósmyndir og ýmis gögn frá þessum tíma og verður vonandi bæði fróðlegt og skemmtilegt að skoða hvernig þetta byrjaði allt. Auk útgáfu bókar verður settur upp sérstakur vefur með umfjöllun um helstu vörður í sögu félagsins. Þá verður haldinn sérstakur útgáfu- og afmælisviðburður í nóvember í tilefni stórafmælis. Þessi viðburður verður auglýstur síðar.



Frá afhendingu íbúða við Frostafold 20 í Reykjavík, sem var fyrsta hús Búseta



Vaxandi félag

uppgjör og lykiltölur

Rekstrarniðurstaða ársins endurspeglar styrk Búseta. Byggingarverkefni á vegum Búseta á síðustu árum hafa fært félaginu margvísleg verðmæti, ekki síst með aukinni flóru fasteigna sem félagsmönnum standa til boða á áhugaverðum stöðum á höfuðborgarsvæðinu. Nýbyggingarverkefni Búseta hafa staðist áætlanir hvað varðar tíma og fjárhag og standast tímans tönn þegar kemur að hönnun og útfærslu.

„Fjárhagur Búseta er traustur, virði eignasafnsins hefur aukist og skuldsetning er hófleg. Rekstur Búseta gekk vel á árinu 2022 og er heildarniðurstaða ársins í samræmi við áætlanir og væntingar.“

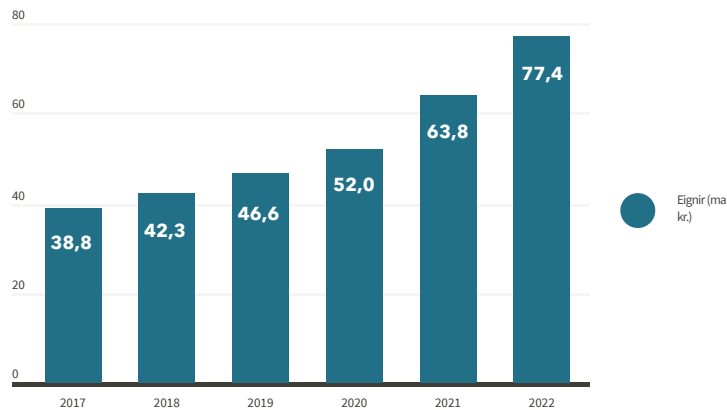
Starfshættir til fyrirmyndar

Frá árinu 2020 hefur verið gerð úttekt á starfsemi Búseta hvað varðar umhverfis- félags- og stjórnarhætti (UFS) í samstarfi við Reitun. Búseti fékk 77 stig af 100 mögulegum í UFS mati Reitunar í könnun sem var gerð nú á vordögum og byggir á uppgjöri síðasta árs. Það er vel ofan meðaltals í öllum flokkum í samanburði við aðra innlenda útgefendur skuldabréfa sem hafa farið í gegnum UFS greiningu hjá Reitun.

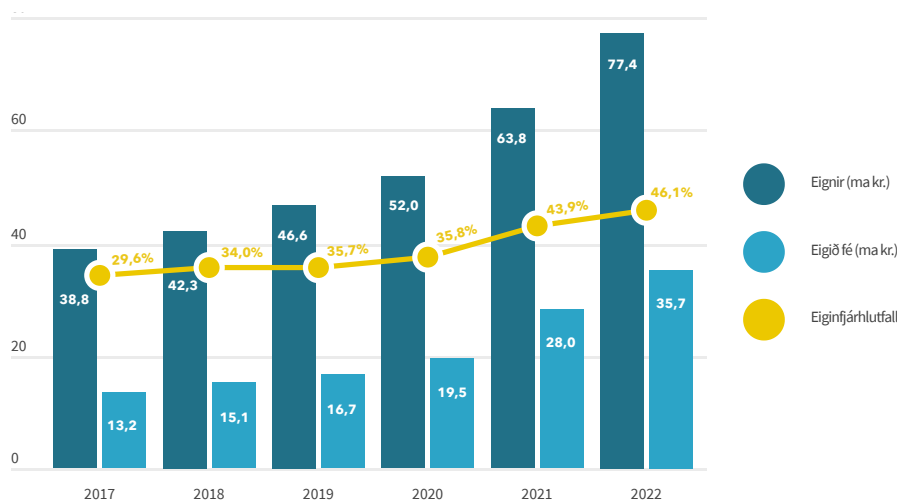
Í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög lét Búseti vinna ítarlega úttekt á árinu 2022 um fjárhag, starfsemi og skuldbindingar félagsins í samstarfi við endurskoðunar- og ráðgjafarfirmir Ernest and Young (EY). Úttektir sem þessar snúa m.a. að því að varpa ljósi á að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Einnig felur slík úttekt í sér skoðun á útgreiðslum félagsins. Þannig er m.a. gengið úr skugga um að hjá félaginu sé ekki um að ræða útgreiðslu arðs eða hvers konar ígildi arðs. Niðurstaðan var einkar ánægjuleg fyrir félagið. Helstu niðurstöður eru þær að félagið viðhefur heilbrigða stjórnarhætti og stendur traustum fótum um leið og fjárhagsstaða þess hefur styrkst.

Lykiltölur úr rekstri

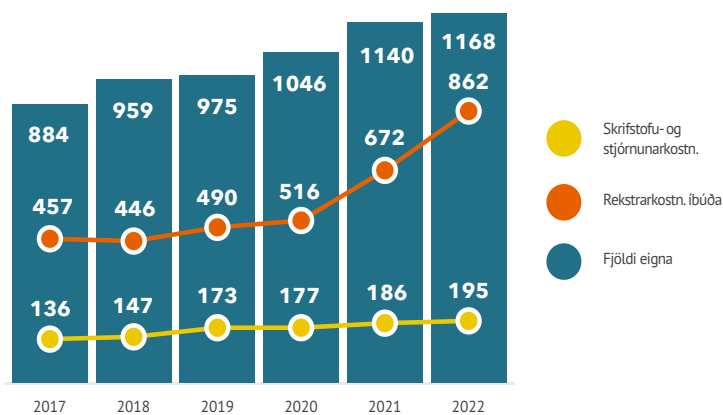
Heildareignir Búseta aukast um 21,3% á milli ára og hafa tvöfaldast á síðastliðnum fimm árum.



Eiginfjárhlutfall hefur aukist undanfarnin ár og var 46,1% í árslok 2022 sem sýnir styrk samstæðunnar.



Eftirfarandi súlurit sýnir þróun rekstrarkostnaðar samstæðu í samhengi við fjölgun eigna.





Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu 2022

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	25
Skýrsla stjórnar	26
Rekstrarreikningur ársins 2022	28
Efnahagsreikningur 31. desember 2022	29
Yfirlit yfir sjóðstreymi ársins 2022	30
Skýringar	31
Sundurliðanir	38

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2022. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn 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 Búseta 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 samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búseta 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 samstæðuársreikningsins, 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 samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega 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 samstæðuársreikningsins, 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 samstæðuársreikningnum, 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 samstæðuársreiknings, 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 samstæðuársreikningsins 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 samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

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.

Reykjavík, 25/4 2023

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2022 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag sem á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds. Í upphafi árs voru skráðir 5.356 virkir félagsmenn en í árslok 2022 voru þeir 5.273.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2022	2021
Rekstrartekjur samstæðunnar námu.....	2.853.325.753	3.154.840.746
Afkoma samstæðunnar nam.....	7.656.970.537	8.579.003.115
Fjöldi ársverka samstæðunnar nam.....	18	18
	31.12.2022	31.12.2021
Eignir samstæðunnar námu.....	77.472.305.437	63.878.490.136
Bókfært eigið fé samstæðunnar nam.....	35.708.013.084	28.051.042.547
Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam.....	46,1%	43,9%

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2022. Á árinu 2022 afhenti félagið 19 íbúðir við Naustabryggju 9-11 í Bryggjuhverfi Reykjavíkur. Tekjur félagsins lækka frá árinu 2021, en helsta ástæða þess er sú að töluvert færri nýjir búseturéttir voru seldir árið 2022. Rekstrarkostnaður félagsins jókst byggt á auknu utanhússviðhaldi og öðrum kostnaðarsömum viðhaldsverkefnum. Auk þess hækkaði rekstrarkostnaður vegna hækkunar á fasteignagjöldum og tryggingum. Þá fóru fram endurbætur á 40% fleiri íbúðum 2022 samanborið við árið 2021. Matsverð fasteigna félagsins hækkaði umtalsvert enn eitt árið sem hafði verulega jákvæð áhrif á afkomu félagsins, eignir og eigið fé. Nú stendur yfir bygging 20 íbúða við Mariúgötu í Urriðaholti í Garðabæ og er áætluð afhending þeirra um miðjan júní 2023. Félagið er einnig með í byggingu 42 íbúðir að Hallgerðargötu í Reykjavík og er áætluð afhending þeirra á seinni hluta ársins 2024. Auk þess hefur félagið gert samning um kaup á 47 íbúðum að Eirhöfða í Reykjavík en þær eignir verða keyptar fullbúnar og er áætluð afhending að vori 2025. Meðal óvissupátta sem félagið býr við í dag er markaðsáhætta, en sveiflur á fasteignamarkaði skapa óvissu. Skortur á framboði íbúðarhúsnæðis hefur verið áskorun og stuðlað að ójafnvægi á markaðnum. Þegar fasteignamarkaðurinn þróast eins og sést hefur, á síðustu misserum, myndast mikil eftirspurn eftir búseturéttum. Það er svo að félagið hefur vart undan að fjölga íbúðum í safni sínu til að svara ákalli félagsmanna og sækja gjarnan tugir um hverja íbúð. Félagið stendur á traustum fótum og hefur á síðustu árum vaxið mikið og fjárhagsstaða þess styrkst. Gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2023 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2022 en byggt á núverandi markaðsaðstæðum er útlit fyrir að matsverð fasteigna félagsins hækki ekki jafn mikið á árinu 2023 og það gerði á árinu 2022.

Tillaga til aðalfundar

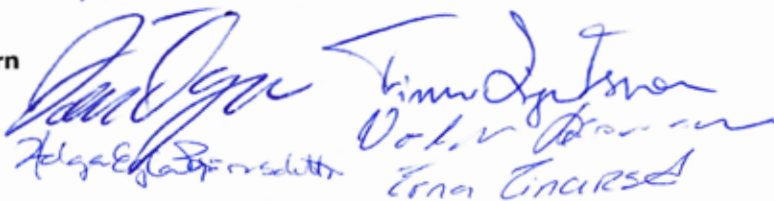
Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður vegna rekstrarársins 2022 og að afkoma ársins verði flutt til næsta rekstrarárs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í samstæðuársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 25/4 2023

Í stjórn


Helga Elfa Þorvaldsson
Eirna Einarsdóttir

Framkvæmdastjóri


Bjarni Þórhallsson

Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Búsetutekjur og leigutekjur		2.542.322.791	2.278.522.133
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		254.789.129	828.613.829
Aðrar tekjur		56.213.833	47.704.784
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(861.657.174)	(671.997.748)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(194.908.240)	(185.686.450)
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	(22.518.075)	(21.505.718)
Rekstrarafkoma		<u>1.774.242.264</u>	<u>2.275.650.830</u>
Fjármunatekjur		11.849.341	9.000.616
Fjármagnsgjöld		(3.429.195.685)	(2.052.409.251)
	7	<u>(3.417.346.344)</u>	<u>(2.043.408.635)</u>
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	10	<u>11.304.564.272</u>	<u>10.527.794.539</u>
Afkoma fyrir skatta		<u>9.661.460.192</u>	<u>10.760.036.734</u>
Tekjuskattur	8	(2.004.489.655)	(2.181.033.619)
Afkoma ársins		<u><u>7.656.970.537</u></u>	<u><u>8.579.003.115</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	10	75.845.665.520	63.013.455.705
Verk í vinnslu	10	1.046.921.353	198.614.545
Rekstrarfjármunir	10	194.976.661	158.650.473
Óefnislegar eignir	9	19.401.354	25.571.051
		<u>77.106.964.888</u>	<u>63.396.291.774</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		33.838.889	35.798.580
Aðrar skammtímakröfur		38.919.622	29.354.150
Markaðsverðbréf		0	42.463.848
Handbært fé		292.582.038	374.581.784
		<u>365.340.549</u>	<u>482.198.362</u>
Eignir		<u>77.472.305.437</u>	<u>63.878.490.136</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnsjóður félagsmanna	11	29.001.500	29.458.000
Lögbundinn varasjóður		7.250.375	7.364.500
Óráðstafað eigið fé		35.671.761.209	28.014.220.047
		<u>35.708.013.084</u>	<u>28.051.042.547</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	12	28.515.907.052	26.584.413.009
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	12, 13	409.544.180	0
Búseturéttur	14	679.921.492	694.505.778
Tryggingafé vegna leiguíbúða		114.926.199	107.355.492
Tekjuskattsskuldbinding	15	9.461.696.651	7.457.206.996
		<u>39.181.995.574</u>	<u>34.843.481.275</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		125.761.584	145.438.780
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	13	1.638.556.089	130.879.781
Næsta árs afborganir langtímaskulda	12	553.035.336	492.501.324
Aðrar skammtímaskuldir		264.943.770	215.146.429
		<u>2.582.296.779</u>	<u>983.966.314</u>
Skuldir		<u>41.764.292.353</u>	<u>35.827.447.589</u>
Eigið fé og skuldir		<u>77.472.305.437</u>	<u>63.878.490.136</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022

	2022	2021
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	7.656.970.537	8.579.003.115
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	22.518.075	21.505.718
(Söluhagnaður), sölutap fastafjármuna	(303.524)	81.181
Matsbreyting verðbréfa	139.762	(2.006.405)
Verðbætur langtímalána	2.512.422.977	1.213.243.113
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	38.579.069	20.440.381
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(11.304.564.272)	(10.527.794.539)
Tekjuskattur	2.004.489.655	2.181.033.619
	<u>930.252.279</u>	<u>1.485.506.183</u>
Veltufé frá rekstri		
Rekstrartengdar eignir (hækkun), lækkun	(4.858.362)	32.470.898
Rekstrartengdar skuldir, hækkun, (lækkun)	136.907.761	(74.830.162)
	<u>1.062.301.678</u>	<u>1.443.146.919</u>
Handbært fé frá rekstri		
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(2.481.202.351)	(1.730.910.290)
Selt íbúðarhúsnæði	0	283.103.670
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(48.590.450)	(21.495.459)
Keyptar óefnislegar eignir	(3.780.592)	(6.626.216)
Keypt / seld verðbréf	41.871.914	276.603.849
	<u>(2.491.701.479)</u>	<u>(1.199.324.446)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(522.690.169)	(477.069.676)
Nýjar langtímaskuldir	0	1.635.925.015
Búseturéttur, breyting	(44.763.170)	(55.810.281)
Tryggingafé, breyting	(2.367.094)	(3.744.675)
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	1.917.220.488	(1.210.881.680)
	<u>1.347.400.055</u>	<u>(111.581.297)</u>
(Lækkun), hækkun handbærs fjár	(81.999.746)	132.241.176
Handbært fé í upphafi árs	374.581.784	242.340.608
Handbært fé í lok árs	<u>292.582.038</u>	<u>374.581.784</u>
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	<u>(878.361.023)</u>	<u>(825.498.573)</u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Búseti hsf. (félagið) er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

Búseti hsf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

Ársreikningur þessi hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar. Dótturfélag Búseta hsf. er Leigufélag Búseta ehf. sem er að fullu í eigu Búseta hsf. Leigufélag Búseta ehf. er með lögheimili að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er metið á áætluðu gangverði. Samstæðuársreikningurinn 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

	2022	2021
Laun	199.161.871	190.400.195
Lífeyrissjóður	28.611.200	26.531.196
Önnur launatengd gjöld	25.050.719	24.733.631
Annar starfsmannakostnaður	11.214.745	10.320.743
Eignfærð laun	(45.394.254)	(48.684.250)
	218.644.281	203.301.515

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	103.641.897	85.935.120
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	115.002.384	117.366.395
	218.644.281	203.301.515

Meðalfjöldi stöðugilda

	18	18
--	----	----

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 23,3 milljónum króna á árinu (2021: 22,1 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 10,4 milljónum (2021: 9,5 milljónir).

5. Þóknun til endurskoðanda

	2022	2021
Endurskoðun ársreiknings	5.318.128	5.199.970
Önnur þjónusta	4.511.876	5.890.579
	9.830.004	11.090.549

6. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2022	2021
Afskriftir rekstrarfjármuna	12.567.786	11.080.359
Afskriftir óefnislegra eigna	9.950.289	10.425.359
	22.518.075	21.505.718

Skýringar

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2022	2021
Matsbreyting verðbréfa	(139.762)	2.006.405
Aðrar vaxtatekjur	11.989.103	6.994.211
	11.849.341	9.000.616
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(3.385.331.231)	(2.028.491.437)
Verðbætur á búseturétt	(30.178.884)	(15.375.520)
Verðbætur á tryggingafé	(8.400.185)	(5.064.861)
Önnur vaxtagjöld	(5.285.385)	(3.477.433)
	(3.429.195.685)	(2.052.409.251)
	(3.417.346.344)	(2.043.408.635)

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 2.004,5 milljónum króna (2021: 2.181,0 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2023 þar sem tekjuskattsstofn félaga í samstæðu er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2022		2021	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	9.661.460.192		10.760.036.734	
Skatthlutfall	(1.932.292.038)	20,0%	(2.152.007.347)	20,0%
Ónýtt eldra yfirfæranlegt tap	(72.190.096)	-0,7%	(29.018.952)	-0,3%
Aðrir liðir	(7.521)	0,0%	(7.320)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarr.	(2.004.489.655)	-20,7%	(2.181.033.619)	-20,3%

9. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	87.427.124	87.427.124
Eignfært á árinu	3.780.592	3.780.592
Staða í árslok	91.207.716	91.207.716
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	61.856.073	61.856.073
Afskrift ársins	9.950.289	9.950.289
Staða í árslok	71.806.362	71.806.362
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	25.571.051	25.571.051
Bókfært verð í árslok	19.401.354	19.401.354
Afskriftarhlutföll	20%	

Skýringar

10. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	198.614.545	26.834.427.599	27.033.042.144	225.627.368
Íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(23.974.327)	23.974.327	0	0
Eignfært á árinu	872.281.135	1.503.671.216	2.375.952.351	49.710.450
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(2.310.515)
Staða í árslok	1.046.921.353	28.362.073.142	29.408.994.495	273.027.303
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	36.179.028.106	36.179.028.106	0
Matsbreyting ársins		11.304.564.272	11.304.564.272	0
Staða í árslok	0	47.483.592.378	47.483.592.378	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	66.976.895
Afskrift ársins	0	0	0	12.567.786
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(1.494.039)
Staða í árslok	0	0	0	78.050.642
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	198.614.545	63.013.455.705	63.212.070.250	158.650.473
Bókfært verð í árslok	1.046.921.353	75.845.665.520	76.892.586.873	194.976.661
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 18 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur á meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Fasteignamat og vátryggingamat eigna samstæðunnar í árslok:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	50.608.985.000
Síðumúli 10	208.850.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 76.893 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 31.254 milljónum króna.

11. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2022	29.458.000	7.364.500	28.014.220.047	28.051.042.547
Millifært	(456.500)	(114.125)	570.625	0
Afkoma ársins			7.656.970.537	7.656.970.537
Eigið fé 31.12.2022	29.001.500	7.250.375	35.671.761.209	35.708.013.084

Skýringar

12. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Skuldir í íslenskum krónum	409.544.180	0	29.141.357.807	27.151.625.000
	409.544.180	0	29.141.357.807	27.151.625.000
Eftirstöðv. lántökukostn.	0	0	(193.165.228)	(198.672.637)
Yfirverð (-afföll)	0	0	120.749.809	123.961.970
Næsta árs afborganir	0	0	(553.035.336)	(492.501.324)
Langtímaskuldir í árslok	409.544.180	0	28.515.907.052	26.584.413.009

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Næsta árs afborganir	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir 2024	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir 2025	409.544.180	553.035.336	962.579.516
Afborganir 2026	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir 2027	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir 2028	0	553.035.336	553.035.336
Afborganir síðar	0	25.823.145.791	25.823.145.791
	409.544.180	29.141.357.807	29.550.901.987

13. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Í árslok 2022 var félagið með um 2.048 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Maríugötu og Hallgerðargötu og kaupa og endurbóta á íbúðum við Naustabryggju. Af þessum 2.048 milljónum eru 1.639 milljónir á gjalddaga á árinu 2023 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 409 milljónir eru með gjalddaga síðar og eru því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2022. Í árslok 2021 var félagið með um 131 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Beimabryggju og var öll fjárhæðin á gjalddaga á árinu 2022 og var því færð á meðal skammtímaskulda í árslok 2021.

14. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraráðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttta er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kýs og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

15. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2022	2021
Staða í ársbyrjun	(7.457.206.996)	(5.276.173.377)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(2.004.489.655)	(2.181.033.619)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(9.461.696.651)	(7.457.206.996)

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	31.12.2022	31.12.2021
Varanlegir rekstrarfjármunir	(9.950.649.857)	(7.633.138.878)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	488.953.206	175.931.882
	(9.461.696.651)	(7.457.206.996)

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

Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
Frá hagnaði ársins 2027	755.923
Frá hagnaði ársins 2028	32.027.184
Frá hagnaði ársins 2029	5.845.654
Frá hagnaði ársins 2030	32.684.278
Frá hagnaði ársins 2031	56.152.095
Frá hagnaði ársins 2032	1.926.057.087
	<u>2.444.766.019</u>

16. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 17,2 milljónir króna á árinu 2022. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

17. Ábyrgðir og önnur mál

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Skýringar

18. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yferráð. Yferráð eru til staðar þegar samstæðan 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 ávinninn sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yferráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyþra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á. Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir og reikningsskilaaðferðir þeirra aðlagðar að þeim sem samstæðan notar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yferráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímamarki þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afslátta. 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 vaxtaprósentu.

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

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í krónur á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning. Peningalegar eignir og skuldir í erlendri mynt eru umreiknaðar miðað við gengi myntar árslok og er áfallinn gengismunur færður í rekstrarreikning á meðal fjármagnsliða.

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 tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

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

Skýringar

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu Búseta til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangvirði 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.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söliverði og bókfærðu virði eignarinnar og er fært undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. 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. Frá því í febrúar 2022 og til ársloka 2022 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 12,67%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2022 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2022 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2022 til desember 2022 eða 12,67%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisýrnum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast samstæðunni og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Eignir þessar eru afskrifaðar með kerfisbundnum hætti á áætluðum nýtingartíma viðkomandi eigna og eru reiknaðar afskriftir hvers tímabils færðar í rekstrarreikning. Val á afskriftaraðferð skal miðast við notkun á viðkomandi eign á nýtingartíma hennar. Ef þessar eignir hafa ekki ákveðinn nýtingartíma er þó heimilt að meta þær árlega í samræmi við settar reikningasskilareglur og skulu þær sæta árlegu virðisýrnumarprófi eða oftast ef vísbendingar um virðisýrnum hafa komið fram.

Verðbréf

Skuldabréf og aðrar langtímakröfur sem áætlað er að eiga fram á gjalddaga eru metnar á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Markaðsverðbréf eru verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og keypt í þeim tilgangi að hagnast á skammtímaverðbreytingum. Markaðsverðbréf eru færð á markaðsverði og færast matsbreyting í rekstrarreikning á því tímabili sem hún fellur til.

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 samstæðunnar 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
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	1.680.024.235	1.509.030.923
Viðhaldstekjur	296.272.692	282.913.414
Leigutekjur	566.025.864	486.577.796
	<u>2.542.322.791</u>	<u>2.278.522.133</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	26.540.664	24.325.339
Seldar vörur og þjónusta	19.503.345	14.130.749
Aðrar tekjur	10.169.824	9.248.696
	<u>56.213.833</u>	<u>47.704.784</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Viðhald og endurbætur húsnæðis	411.216.605	291.147.470
Rafmagn, hiti og ræsting	15.341.407	15.609.926
Rekstur sameigna	26.209.311	15.554.654
Fasteignagjöld	247.074.444	214.640.427
Vátryggingar	54.114.835	46.373.543
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	7.462.588	7.052.821
Vöru- og þjónustukaup	4.021.986	3.643.391
Laun og launatengd gjöld	103.641.897	85.935.120
Ýmis kostnaður	1.329.676	905.619
Þjónustusamningar	(8.755.575)	(8.865.223)
	<u>861.657.174</u>	<u>671.997.748</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	115.002.384	117.366.395
Rekstur húsnæðis	9.864.175	5.996.610
Auglýsinga- og markaðskostnaður	6.545.325	7.038.878
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	23.965.564	22.953.119
Sími, internet, pappír og ritföng	4.493.594	6.029.809
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	29.519.032	20.769.761
Tryggingar	1.775.000	1.700.000
Afskrifaðar tapaðar kröfur	0	364.192
Annar kostnaður	3.743.166	3.467.686
	<u>194.908.240</u>	<u>185.686.450</u>
Viðskiptakröfur		
	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptakröfur	35.695.876	37.655.567
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(1.856.987)	(1.856.987)
	<u>33.838.889</u>	<u>35.798.580</u>

Sundurliðanir

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2022	31.12.2021
Virðisaukaskattur	36.249.275	27.504.427
Fjármagnstekjuskattur	2.525.306	1.751.651
Aðrar kröfur	145.041	98.072
	<u>38.919.622</u>	<u>29.354.150</u>

Handbært fé

	31.12.2022	31.12.2021
Bankainnstæður í íslenskum krónum	292.582.038	374.581.784
	<u>292.582.038</u>	<u>374.581.784</u>

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.001.341.484	2.876.911.604
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	6.738.123	6.659.146
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum	0	0	6.905.272.931	6.411.979.339
Jafngreiðslulán með 3,00% vöxtum	0	0	2.958.731.836	2.751.374.758
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	2.202.683.374	2.046.182.338
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	7.577.206.189	7.034.589.991
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	6.489.383.870	6.023.927.824
Framkvæmdalán með 8,15% óvtr. vöxtum	409.544.180	0	0	0
Staða í árslok	409.544.180	0	29.141.357.807	27.151.625.000
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(193.165.228)	(198.672.637)
Yfirverð (-afföll)	0	0	120.749.809	123.961.970
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(553.035.336)	(492.501.324)
	<u>409.544.180</u>	<u>0</u>	<u>28.515.907.052</u>	<u>26.584.413.009</u>

Viðskiptaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptaskuldir	125.761.584	145.438.780
	<u>125.761.584</u>	<u>145.438.780</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Fyrirframinnheimtar tekjur	160.608.612	60.237.223
Ógreiddar eftirstöðvar kaupsamnings	0	59.250.000
Ógreidd laun og launatengd gjöld	39.677.463	35.153.968
Ógreiddir áfallnir vextir	64.657.695	60.505.238
	<u>264.943.770</u>	<u>215.146.429</u>



Tölvuteiknuð mynd af Hallgerðargötu 20, Reykjavík



Síðumúli 10
108 Reykjavík
Sími: 556 1000
buseti@buseti.is