

Félagslegar íbúðir Ölfuss
Ársreikningur
2019

Til endurskoðunar

Félagslegar íbúðir Ölfuss
Hafnarbergi 1
815 Þorlákshöfn
Kt. 420369-7009

Efnisyfirlit

Efnisyfirlit

Rekstrarreikningur.....	3
Efnahagsreikningur.....	4
Yfirlit um sjóðstreymi.....	5
Skýringar.....	6-8
Sundurliðanir.....	9

Rekstrarreikningur ársins 2019

	Skýr.	2019	Fjárhags- áætlun	2018
Rekstrartekjur				
Leigutekjur.....		15.217.909	15.510.000	14.693.137
		<u>15.217.909</u>	<u>15.510.000</u>	<u>14.693.137</u>
Rekstrargjöld				
Annar rekstrarkostnaður.....		9.746.468	11.448.800	8.075.985
Afskriftir fastafjármuna.....	3	<u>2.814.352</u>	<u>2.815.000</u>	<u>2.814.352</u>
		<u>12.560.820</u>	<u>14.263.800</u>	<u>10.890.337</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda		2.657.089	1.246.200	3.802.800
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Fjármagnsgjöld.....	2	<u>(7.638.556)</u>	<u>(8.599.000)</u>	<u>(8.483.382)</u>
		<u>(7.638.556)</u>	<u>(8.599.000)</u>	<u>(8.483.382)</u>
Rekstrarniðurstaða		<u><u>(4.981.467)</u></u>	<u><u>(7.352.800)</u></u>	<u><u>(4.680.582)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
Fastafjármunir			
Fasteignir.....	3	108.771.473	111.585.825
		<u>108.771.473</u>	<u>111.585.825</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	4	549.267	366.037
		<u>549.267</u>	<u>366.037</u>
Eignir samtals		<u><u>109.320.740</u></u>	<u><u>111.951.862</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Ójafnað tap	5	(83.563.699)	(78.582.232)
		<u>(83.563.699)</u>	<u>(78.582.232)</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldabréfalán.....	6	149.402.479	149.916.872
		<u>149.402.479</u>	<u>149.916.872</u>
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	6	4.529.749	4.362.664
Skuld við Aðalsjóð.....		38.582.594	35.884.381
Áfallnir vextir.....		369.617	370.177
		<u>43.481.960</u>	<u>40.617.222</u>
Skuldir samtals		<u><u>192.884.439</u></u>	<u><u>190.534.094</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>109.320.740</u></u>	<u><u>111.951.862</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrarhreyfingar			
<i>Hreint veltufé frá rekstri (til rekstrar):</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(4.981.467)	(4.680.582)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....	3	2.814.352	2.814.352
Verðbætur langtímalána.....		4.053.865	4.912.172
		<u>1.886.750</u>	<u>3.045.942</u>
<i>Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímakröfur, hækkun.....		(183.230)	(202.219)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun).....		(560)	2.013
		<u>(183.790)</u>	<u>(200.206)</u>
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>1.702.960</u>	<u>2.845.736</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda.....		(4.401.173)	(4.188.291)
Skuldir við Aðalsjóð.....		2.698.213	1.342.555
		<u>(1.702.960)</u>	<u>(2.845.736)</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		0	0
Handbært fé í ársbyrjun.....		0	0
Handbært fé í árslok		<u>0</u>	<u>0</u>

1. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við settar reikningsskilareglur á Íslandi, sveitarstjórnarlög nr. 138/2011, lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglugerð um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga nr. 1212/2015. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Innlausn tekna

Húsaleigutekjur eru tekjufærðar þegar til þeirra er unnið.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni í tekjuhæft ástand.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á árinu að teknu tilliti til væntanlegs hrakvirðis.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Viðskiptakröfur

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

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði.

Skýringar

2. Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2019	2018
Vaxtagjöld.....	3.584.691	3.571.210
Verðbætur langtímalána.....	4.053.865	4.912.172
	<u>7.638.556</u>	<u>8.483.382</u>

3. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir sem færðir eru í efnahagsreikning greinast þannig:

	Félagslegar íbúðir
Félagslegar íbúðir voru 13 talsins í árslok.	
Stofnverð í ársbyrjun.....	140.717.313
Afskrifað áður.....	(29.131.488)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	<u>111.585.825</u>
Afskriftir ársins.....	(2.814.352)
Staða í árslok.....	<u>108.771.473</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Váttryggingamat	Bókfært verð
Eyjahraun 6.....	26.350.000	38.710.000	28.122.790
Norðurbyggð 18 B.....	27.350.000	42.700.000	22.402.902
Norðurbyggð 22 B.....	28.450.000	43.300.000	5.885.791
Norðurbyggð 24 B.....	23.050.000	34.000.000	6.572.506
Sambyggð 6 0301.....	17.650.000	26.500.000	3.937.993
Sambyggð 8 0103.....	16.650.000	26.950.000	3.390.099
Sambyggð 8 0202.....	13.850.000	21.550.000	2.645.144
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	66.800.000	133.300.000	35.814.248
	<u>220.150.000</u>	<u>367.010.000</u>	<u>108.771.473</u>

Skýringar

4. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur.....	549.267	799.271
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	0	(433.234)
	<u>549.267</u>	<u>366.037</u>

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til varúðarafskriftar til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2019	31.12.2018
Staða í ársbyrjun.....	433.234	433.234
Framlag í afskriftasjóð á árinu.....	932	0
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	(434.166)	0
Staða í árslok.....	<u>0</u>	<u>433.234</u>

Niðurfærsla hefur verið reiknuð vegna krafna sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati stjórnenda og reynslu fyrri ára.

5. Eigið fé

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:

	Ójafnað tap
Yfirfært frá fyrra ári.....	(78.582.232)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(4.981.467)
	<u>(83.563.699)</u>

6. Langtímaskuldir

	31.12.2019	31.12.2018
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	89.226.260	90.259.725
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu	64.544.271	63.772.631
	<u>153.770.531</u>	<u>154.032.356</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(4.529.749)	(4.362.664)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>149.240.782</u>	<u>149.669.692</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	4.529.749
Afborganir 2021.....	4.604.357
Afborganir 2022.....	4.680.578
Afborganir 2023.....	4.758.362
Afborganir 2024.....	4.837.818
Afborganir síðar.....	<u>130.359.667</u>
	<u>153.770.531</u>

Sundurliðanir

	2019	2018
Rekstrartekjur		
Húsaleiga.....	15.217.909	14.693.137
	<u>15.217.909</u>	<u>14.693.137</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Endurskoðun og reikningsskil.....	302.419	286.290
Önnur aðkeypt þjónusta.....	977.276	942.620
Viðhald húsnæðis.....	5.269.294	4.041.505
Vátryggingar húsnæðis.....	476.149	433.289
Fasteignagjöld.....	2.051.334	1.732.281
Hlutdeild í rekstri skrifstofu.....	669.996	640.000
	<u>9.746.468</u>	<u>8.075.985</u>