

Félagslegar íbúðir Ölfuss

Ársreikningur

2009

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

Félagslegar íbúðir Ölfuss

Ársreikningur

2009

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla bæjarstjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7-9

Áritun óháðs endurskoðanda

Til bæjarstjórnar Ölfuss

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagslegra íbúða Ölfuss fyrir árið 2009. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu bæjarstjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og reikningshaldslegu mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits stofnunarinnar. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Félagslegra íbúða Ölfuss á árinu 2009, efnahag þess 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009, í samræmi við lög um ársreikninga.

Kópavogur, 27. apríl 2010

Deloitte hf.


Guðmundur Kjartansson
endurskoðandi

Skýrsla bæjarstjórnar

Að álit bæjarstjórnar Ölfuss koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu Félagslegra íbúða Ölfuss í árslok 2009, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Tap af rekstri Félagslegra íbúða nam um 9,6 milljónum króna. Neikvætt eigið fé Félagslegra íbúða í árslok var 31,3 milljónir króna, en í ársbyrjun var það neikvætt um 21,8 milljónir króna.

Bæjarstjórn Ölfuss staðfestir hér með ársreikning Félagslegra íbúða Ölfuss fyrir árið 2009 með undirritun sinni.

Porlákshöfn, 27. apríl 2010.

Í bæjarstjórn



Birna Borg Sigurgeirsdóttir
forseti bæjarstjórnar Ölfuss



Ágúst Örn Grétarsson



Henný Hafsteinsdóttir



Dagbjört Hannesdóttir



Páll Stefánsson



Sigríður Lára Ásbergsdóttir



Steinar Jónsson

Rekstrarreikningur ársins 2009

	Skýr.	2009	Fjárhags- áætlun	2008
Rekstrartekjur				
Leigutekjur		7.163.044	7.160.000	6.411.755
Endurgreiðslur frá framkvæmdarsjóði fatlaðra		0	0	5.025.000
		<u>7.163.044</u>	<u>7.160.000</u>	<u>11.436.755</u>
Rekstrargjöld				
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		555.864	590.000	541.392
Rekstur fasteigna		4.444.669	3.400.000	9.710.799
Afskriftir	3	1.754.346	1.755.000	1.754.346
		<u>6.754.879</u>	<u>5.745.000</u>	<u>12.006.537</u>
Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði		408.165	1.415.000	(569.782)
Fjármagnsgjöld	2	<u>(9.971.068)</u>	<u>(11.352.000)</u>	<u>(15.583.424)</u>
Rekstrarafkoma		<u>(9.562.903)</u>	<u>(9.937.000)</u>	<u>(16.153.206)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2009

Eignir	Skýr.	31.12.2009	31.12.2008
Fastafjármunir			
Fasteignir, lóðir og fasteignaréttindi	3	75.789.265	77.543.611
		<u>75.789.265</u>	<u>77.543.611</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	4	1.143.874	1.190.037
Krafa við Aðalsjóð		0	411.181
		<u>1.143.874</u>	<u>1.601.218</u>
Eignir		<u>76.933.139</u>	<u>79.144.829</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Óráðstafað eigið fé	5	(31.320.291)	(21.757.388)
Eigið fé		<u>(31.320.291)</u>	<u>(21.757.388)</u>
Langtímaskuldir			
Skuldabréfalán	6	103.699.250	98.212.142
		<u>103.699.250</u>	<u>98.212.142</u>
Skammtímaskuldir			
Skuld við Aðalsjóð		1.295.254	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	6	3.025.678	2.469.936
Áfallnir vextir		233.248	220.139
		<u>4.554.180</u>	<u>2.690.075</u>
Skuldir		<u>108.253.430</u>	<u>100.902.217</u>
Eigið fé og skuldir		<u>76.933.139</u>	<u>79.144.829</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2009

		2009	2008
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafkoma		(9.562.903)	(16.153.206)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir	3	1.754.346	1.754.346
Verðbætur og gengismunur	2	8.912.144	14.546.307
Veltufé frá rekstri		<u>1.103.587</u>	<u>147.447</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum			
Aðrar skammtímakröfur, lækkun, (hækkun)		46.163	(185.426)
Skammtímaskuldir, hækkun, (lækkun)		13.109	26.347
Handbært fé frá (til) rekstri		<u>1.162.859</u>	<u>(11.632)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Langtímakröfur, breyting		0	306.000
		<u>0</u>	<u>306.000</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Skuld/krafa við Aðalsjóð		1.706.435	2.166.900
Afborganir langtímaskulda		(2.869.294)	(2.461.268)
		<u>(1.162.859)</u>	<u>(294.368)</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		0	0
Handbært fé í upphafi árs		0	0
Handbært fé í lok árs		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð, í samræmi við settar reikningskilareglur á Íslandi, sveitarstjórnarlög nr. 45/1998, lög um ársreikninga nr. 3/2006, lög um bókhald nr. 145/1994, reglugerð nr. 696/1996 um framsetningu og innihald ársreikninga, reglugerð um bókhald og ársreikninga sveitarfélaga nr. 944/2000 og auglýsingu um reikningskil sveitarfélaga nr. 790/2001.

Innlausn tekna

Húsaleigutekjur eru tekjufærðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur þeim muni nýtast í rekstrinum og unnt er að meta kostnað vegna þeirra með áreiðanlegum hætti. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði, en það samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eignunum í tekjuhæft ástand.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti 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 frádrögnum 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 að teknu tilliti til gengismunar.

2. Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	1.058.924	1.044.387
Verðbætur langtímaskulda.....	8.912.144	5.161.899
	<u>9.971.068</u>	<u>6.206.286</u>

Skýringar

3. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir sem færðir eru í efnahagsreikning greinast þannig:

Félagslegar íbúðir voru 11 talsins í árslok.

	Félagslegar íbúðir
Stofnverð í ársbyrjun.....	87.717.313
Afskrifað áður.....	(10.173.702)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	77.543.611
Afskriftir ársins.....	(1.754.346)
	<u>75.789.265</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og váttryggingamat eigna greinist þannig í árslok:

	Fasteignamat	Váttryggingamat	Bókfært verð
Norðurbyggð 22 B.....	18.200.000	26.300.000	7.725.143
Norðurbyggð 24 B.....	13.700.000	20.700.000	8.626.390
Sambyggð 6 0301.....	12.400.000	15.350.000	5.168.631
Sambyggð 8 0102.....	11.250.000	15.450.000	4.449.541
Sambyggð 8 0202.....	9.760.000	12.350.000	3.471.720
Selvogsbraut 1: 6 íbúðir.....	46.380.000	75.400.000	46.347.840
	<u>111.690.000</u>	<u>165.550.000</u>	<u>75.789.265</u>

4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	31.12.2009	31.12.2008
Viðskiptakröfur.....	2.232.043	2.388.254
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(1.088.169)	(1.198.217)
	<u>1.143.874</u>	<u>1.190.037</u>

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

Breyting varúðarafskriftar á árinu greinist þannig:

	31.12.2009
Varúðarafskrift í ársbyrjun.....	1.198.217
Tapaðar kröfur á árinu	(479.132)
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu	369.084
	<u>1.088.169</u>

Skýringar

5. Eigið fé

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:

	Ójafnað tap
Yfirfært frá fyrra ári	(21.757.388)
Tap ársins	(9.562.903)
	<u>(31.320.291)</u>

6. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	31.12.2009
Skuldir verðtryggðar m.v lánskjaravísitölu.....	92.152.672
Skuldir verðtryggðar m.v neysluverðsvísitölu.....	14.572.256
	<u>106.724.928</u>
Skuldir í íslenskum krónum	106.724.928
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(3.025.678)
Langtímaskuldir í árslok	<u>103.699.250</u>

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

Næsta árs afborganir	3.025.678
Afborganir 2011.....	3.025.678
Afborganir 2012.....	3.025.678
Afborganir 2013.....	3.025.678
Afborganir 2014.....	3.025.678
Afborganir síðar	91.596.538
	<u>106.724.928</u>

Sundurliðanir

	2009	2008	Fjárhags- áætlun
Seldar vörur og þjónusta			
Húsaleiga	7.163.044	6.084.875	7.160.000
Niðurfærsla tekna	0	(24.967)	0
	<u>7.163.044</u>	<u>6.059.908</u>	<u>7.160.000</u>
Aðrar rekstrartekjur			
Endurgreiðslur framkvæmdasjóðs fatlaðra	0	5.025.000	0
	<u>0</u>	<u>5.025.000</u>	<u>0</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður			
Reikningshaldsleg aðstoð	341.064	331.652	360.000
Önnur þjónustukaup	0	0	15.000
Hlutdeild í rekstri skrifstofu	214.800	205.000	215.000
Innheimtukostnaður	0	4.740	0
	<u>555.864</u>	<u>541.392</u>	<u>590.000</u>
Rekstur fasteigna			
Vátryggingar	253.405	215.628	275.000
Viðhaldskostnaður	2.974.892	8.345.764	1.945.000
Vinna verkamanna	102.745	102.376	150.000
Fasteignagjöld	1.054.569	1.012.228	1.025.000
Rafmagn og hiti	59.058	29.684	0
Flutningskostnaður	0	5.119	0
	<u>4.444.669</u>	<u>9.710.799</u>	<u>3.400.000</u>

REKSTRARYFIRLIT FÉLAGSLEGRA ÍBÚÐA ÖLFUSS

	Skatt- tekjur	Framlög jöfnunarsjóðs	Aðrar tekjur	Samtals tekjur	Laun og launat. gjöld	Breyting lífeyris- skuldb.	Annar rekstrar- kostnaður	Afskriftir	Samtals gjöld	Fjármunat. og (fjármagnsgj.) nettó	Niður- staða	Fjárhags- áætlun
í þús. kr.												
57 Félagslegar íbúðir Ölfuss			7.163	7.163	0		5.001	1.754	6.755	(9.971)	(9.563)	(9.937)
Samtals	0	0	7.163	7.163	0	0	5.001	1.754	6.755	(9.971)	(9.563)	(9.937)