

Félagslegar íbúðir Ölfuss  
Ársreikningur  
2015

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 2015

	Skýr.	2015	Fjárhags- áætlun	2014
<b>Rekstrartekjur</b>				
Leigutekjur.....		9.638.407	9.765.000	9.304.742
Tjónabætur.....		0	0	0
		<u>9.638.407</u>	<u>9.765.000</u>	<u>9.304.742</u>
<b>Rekstrargjöld</b>				
Annar rekstrarkostnaður.....		7.186.570	8.285.000	10.334.884
Afskriftir fastafjármuna.....	3	1.754.349	1.755.000	1.754.349
		<u>8.940.919</u>	<u>10.040.000</u>	<u>12.089.233</u>
<b>Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda</b>		697.488	(275.000)	(2.784.491)
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>				
Fjármagnsgjöld.....	2	(3.713.671)	(4.539.000)	(2.616.382)
		<u>(3.713.671)</u>	<u>(4.539.000)</u>	<u>(2.616.382)</u>
<b>Rekstrarniðurstaða</b>		<u>(3.016.183)</u>	<u>(4.814.000)</u>	<u>(5.400.873)</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	31.12.2015	31.12.2014
<b>Fastafjármunir</b>			
Fasteignir.....	3	65.263.177	67.017.526
		<u>65.263.177</u>	<u>67.017.526</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur.....	4	333.830	515.205
		<u>333.830</u>	<u>515.205</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>65.597.007</u></u>	<u><u>67.532.731</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Ójafnað tap .....	5	(57.145.962)	(54.129.779)
		<u>(57.145.962)</u>	<u>(54.129.779)</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Skuldabréfalán.....	6	106.030.214	107.428.384
		<u>106.030.214</u>	<u>107.428.384</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	6	3.522.596	3.408.861
Skuld við Aðalsjóð.....		12.954.265	10.586.274
Áfallnir vextir.....		235.894	238.991
		<u>16.712.755</u>	<u>14.234.126</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u><u>122.742.969</u></u>	<u><u>121.662.510</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>65.597.007</u></u>	<u><u>67.532.731</u></u>

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
<i>Hreint veltufé frá rekstri (til rekstrar):</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(3.016.183)	(5.400.873)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....	3	1.754.349	1.754.349
Verðbætur langtímalána.....		2.170.448	1.156.626
		<u>908.614</u>	<u>(2.489.898)</u>
<i>Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímakröfur, lækkun.....		181.375	(147.641)
Skammtímaskuldir, hækkun.....		(3.097)	(5.068)
		<u>178.278</u>	<u>(152.709)</u>
<b>Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)</b>		<u>1.086.892</u>	<u>(2.642.607)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda.....		(3.454.883)	(3.360.447)
Skuldir við Aðalsjóð.....		2.367.991	6.003.054
		<u>(1.086.892)</u>	<u>2.642.607</u>
<b>Hækkun (lækkun) handbærs fjár</b>		0	0
Handbært fé í ársbyrjun.....		0	0
<b>Handbært fé í árslok</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

# Skýringar

---

## 1. Reikningsskilaaðferðir

### Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við settar reikningsskilareglur á Íslandi, sveitarstjórnarlög nr. 138/2011, 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 reikningsskil sveitarfélaga nr. 790/2001. 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 mótveikningur 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:

	2015	2014
Vaxtagjöld.....	1.543.223	1.459.756
Verðbætur langtímalána.....	2.170.448	1.156.626
	<u>3.713.671</u>	<u>2.616.382</u>

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir sem færðir eru í efnahagsreikning greinast þannig:

	Félagslegar íbúðir
Félagslegar íbúðir voru 11 talsins í árslok.	
Stofnverð í ársbyrjun.....	87.717.313
Afskrifað áður.....	(20.699.787)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	67.017.526
Afskriftir ársins.....	(1.754.349)
Staða í árslok.....	<u>65.263.177</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og vátryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Vátryggingamat	Bókfært verð
Norðurbyggð 22 B.....	18.250.000	33.100.000	6.621.535
Norðurbyggð 24 B.....	14.350.000	26.000.000	7.394.058
Sambyggð 6 0301.....	12.100.000	20.750.000	4.430.249
Sambyggð 8 0102.....	11.800.000	21.200.000	3.813.879
Sambyggð 8 0202.....	9.700.000	16.950.000	2.975.772
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	46.220.000	103.800.000	40.027.684
	<u>112.420.000</u>	<u>221.800.000</u>	<u>65.263.177</u>

## Skýringar

### 4. Aðrar peningalegar eignir

#### Viðskiptakröfur

	31.12.2015	31.12.2014
Viðskiptakröfur.....	1.605.976	1.787.351
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(1.272.146)	(1.272.146)
	<u>333.830</u>	<u>515.205</u>

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

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2015	31.12.2014
Staða í ársbyrjun.....	1.272.146	1.235.629
Framlag í afskriftasjóð á árinu.....	0	36.517
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	0	0
Staða í árslok.....	<u>1.272.146</u>	<u>1.272.146</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.....	(54.129.779)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(3.016.183)
	<u>(57.145.962)</u>

### 6. Langtímaskuldir

	31.12.2015	31.12.2014
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	94.358.807	95.500.839
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu.....	15.194.003	15.336.406
	<u>109.552.810</u>	<u>110.837.245</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(3.522.596)	(3.408.861)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>106.030.214</u>	<u>107.428.384</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	3.522.596
Afborganir 2017.....	3.568.292
Afborganir 2018.....	3.619.776
Afborganir 2019.....	3.672.160
Afborganir 2020.....	3.725.481
Afborganir síðar.....	91.444.505
	<u>109.552.810</u>



## Sundurliðanir

---

	2015	2014
<b>Rekstrartekjur</b>		
Húsaleiga.....	9.638.407	9.304.742
	<u>9.638.407</u>	<u>9.304.742</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Endurskoðun og reikningskil.....	237.903	226.295
Önnur aðkeypt þjónusta.....	365.174	792.222
Rafmagn og hiti.....	0	12.786
Viðhald húsnæðis.....	4.758.802	7.387.993
Vátryggingar húsnæðis.....	291.260	287.932
Fasteignagjöld.....	1.248.431	1.309.118
Annar kostnaður.....	285.000	318.538
	<u>7.186.570</u>	<u>10.334.884</u>