

# Íbúðir eldri borgara

---

Ársreikningur

---

**2009**

Íbúðir eldri borgara  
Hafnarbergi 1  
815 Þorlákshöfn  
kt. 420369-7009

---

# Íbúðir eldri borgara

---

Ársreikningur

---

2009

## **Efnisyfirlit**

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Áritun óháðs endurskoðanda | 2   |
| Skýrsla bæjarstjórnar      | 3   |
| Rekstrarreikningur         | 4   |
| Efnahagsreikningur         | 5   |
| Yfirlit um sjóðstreymi     | 6   |
| Skýringar                  | 7-8 |

---

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

## Til bæjarstjórnar Ölfuss

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúða eldri borgara í Ölfusi 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 ábyrgðir 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 fáist 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 Íbúða eldri borgara í Ölfusi á árinu 2009, efnahag þeirra 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 álitum bæjarstjórnar Ölfuss koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu Íbúða eldri borgara í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhaglegri þróun á árinu.

Tap af rekstri Íbúða eldri borgara nam kr. 8,2 milljónum. Eigið fé Íbúða eldri borgara í árslok var kr. 112,3 milljónir, en í ársbyrjun var það kr. 120,5 milljónir.

Bæjarstjórn Ölfuss staðfestir hér með ársreikning Íbúða eldri borgara fyrir árið 2009 með undirritun sinni.

Þorlákshöfn, 27. apríl 2010.

## Í bæjarstjórn



Birna Borg Sigurðardóttir  
forseti bæjarstjórnar Ölfuss



Ágúst Örn Grétarsson



Henný Hafsteinsdóttir



Páll Stefánsson



Dagbjört Hannesdóttir



Stefán Jónsson



Sigríður Lára Ásbergisdóttir

# Rekstrarreikningur ársins 2009

|   | Skýr. | 2009                      | Fjárhags-<br>áætlun       | 2008                       |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Rekstrartekjur</b>                     |       |                           |                           |                            |
| Húsaleiga .....                           |       | 8.763.758                 | 8.645.000                 | 8.054.136                  |
| Framlag frá Aðalsjóði .....               |       | 8.500.000                 | 8.500.000                 | 7.450.000                  |
|   |       | <u>17.263.758</u>         | <u>17.145.000</u>         | <u>15.504.136</u>          |
| <b>Rekstrargjöld</b>                      |       |                           |                           |                            |
| Húsnæðiskostnaður .....                   |       | 6.685.820                 | 5.145.000                 | 5.364.127                  |
| Annar rekstrarkostnaður .....             |       | 1.284.859                 | 1.010.000                 | 1.223.925                  |
| Afskriftir .....                          | 3     | 5.710.611                 | 5.700.000                 | 5.710.611                  |
|   |       | <u>13.681.290</u>         | <u>11.855.000</u>         | <u>12.298.663</u>          |
| <b>Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði</b> |       | 3.582.468                 | 5.290.000                 | 3.205.473                  |
| Fjármagnsgjöld .....                      | 2     | <u>(11.776.163)</u>       | <u>(13.705.000)</u>       | <u>(18.543.019)</u>        |
| <b>Rekstrarafkoma</b>                     |       | <u><u>(8.193.695)</u></u> | <u><u>(8.415.000)</u></u> | <u><u>(15.337.546)</u></u> |

# Efnahagsreikningur 31. desember 2009

| Eignir                                       | Skýr. | 31.12.2009         | 31.12.2008         |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Fastafjármunir</b>                        |       |                    |                    |
| Fasteignir, lóðir og fasteignaréttindi ..... | 3     | 231.813.775        | 237.524.386        |
|  |       | <u>231.813.775</u> | <u>237.524.386</u> |
| <b>Eignir</b>                                |       | <u>231.813.775</u> | <u>237.524.386</u> |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>                   |       |                    |                    |
| <b>Eigið fé</b>                              |       |                    |                    |
| Óráðstafað eigið fé .....                    | 4     | 112.296.209        | 120.489.904        |
| Eigið fé                                     |       | <u>112.296.209</u> | <u>120.489.904</u> |
| <b>Langtímaskuldir</b>                       |       |                    |                    |
| Skuldabréfalán .....                         | 5     | 107.237.595        | 98.590.943         |
|  |       | <u>107.237.595</u> | <u>98.590.943</u>  |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                      |       |                    |                    |
| Skuld við Aðalsjóð .....                     |       | 5.660.801          | 9.626.980          |
| Næsta árs afborganir langtímalána .....      | 5     | 6.192.872          | 8.345.892          |
| Aðrar skammtímaskuldir .....                 | 6     | 426.298            | 470.667            |
|  |       | <u>12.279.971</u>  | <u>18.443.539</u>  |
| Skuldir                                      |       | <u>119.517.566</u> | <u>117.034.482</u> |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>                   |       | <u>231.813.775</u> | <u>237.524.386</u> |

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2009

|  | 2009               | 2008               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                              |                    |                    |
| Rekstrarafkoma .....                                   | (8.193.695)        | (15.337.546)       |
| <b>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi</b> |                    |                    |
| Afskriftir .....                                       | 5.710.611          | 5.710.611          |
| Verðbætur og gengismunur .....                         | 9.152.724          | 15.796.130         |
| <b>Veltufé frá rekstri</b>                             | <u>6.669.640</u>   | <u>6.169.195</u>   |
| <b>Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum</b>     |                    |                    |
| Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun .....               | (44.369)           | (8.768)            |
| <b>Handbært fé frá rekstri</b>                         | <u>6.625.271</u>   | <u>6.160.427</u>   |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                         |                    |                    |
| Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum .....       | 0                  | (2.373.621)        |
|  | <u>0</u>           | <u>(2.373.621)</u> |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                          |                    |                    |
| Nýjar langtímaskuldir .....                            | 10.736.765         | 0                  |
| Afborganir langtímaskulda .....                        | (13.395.857)       | (7.690.222)        |
| Skuldir við Aðalsjóð .....                             | (3.966.179)        | 3.903.416          |
|  | <u>(6.625.271)</u> | <u>(3.786.806)</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 reikningsskilareglur 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 reikningsskil sveitarfélaga nr. 790/2001.

### 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 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.

### 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:

|                             | 2009              | 2008              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Verðbætur langtímalána..... | 9.152.724         | 15.796.130        |
| Vaxtagjöld .....            | 2.623.439         | 2.746.889         |
|                             | <u>11.776.163</u> | <u>18.543.019</u> |

## 3. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

|                               | Íbúðir             | Þjónustu-<br>húsnæði | Samtals            |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Stofnverð í ársbyrjun.....    | 179.106.230        | 106.424.383          | 285.530.613        |
| Afskrifað áður .....          | (45.357.486)       | (2.648.741)          | (48.006.227)       |
| Bókfært verð í ársbyrjun..... | 133.748.744        | 103.775.642          | 237.524.386        |
| Afskrifað á árinu .....       | <u>(3.629.596)</u> | <u>(2.081.015)</u>   | <u>(5.710.611)</u> |
| Bókfært verð í árslok.....    | <u>130.119.148</u> | <u>101.694.627</u>   | <u>231.813.775</u> |
| Afskriftarhlutföll .....      | 2%                 | 2%                   |                    |



# Skýringar

## 3. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir (framhald)

Fasteignamat og váttryggingamat eigna greinist þannig í árslok:

|                           | Fasteignamat       | Váttryggingamat    | Bókfært verð       |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Fasteignir og lóðir ..... | 176.450.000        | 348.550.000        | 231.813.775        |
|                           | <u>176.450.000</u> | <u>348.550.000</u> | <u>231.813.775</u> |

## 4. Eigið fé

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:

|                              | Oráðstafað eigið fé |
|------------------------------|---------------------|
| Yfirfært frá fyrra ári ..... | 120.489.904         |
| Tap ársins .....             | (8.193.695)         |
|                              | <u>112.296.209</u>  |

## 5. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

|   | 2009               |
|---|--------------------|
| Skuldir við Íbúðalánasjóð .....           | 58.508.355         |
| Skuldir við íbúðarétthafa .....           | 47.324.721         |
| Skuldir við Landsbanka Íslands .....      | 7.597.391          |
|   | <u>113.430.467</u> |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda ..... | (6.192.872)        |
| Langtímaskuldir í árslok .....            | <u>107.237.595</u> |

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í lok ársins greinast þannig á næstu ár:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Næsta árs afborganir .....                       | 6.192.872          |
| Afborganir 2011.....                             | 3.108.344          |
| Afborganir 2012.....                             | 2.912.119          |
| Afborganir 2013.....                             | 558.472            |
| Afborganir 2014.....                             | 558.472            |
| Afborganir síðar .....                           | 47.324.721         |
| Afborganir síðar, skuldir við íbúðarétthafa..... | 52.775.467         |
|  | <u>113.430.467</u> |

## 6. Aðrar skammtímaskuldir

Yfirlit um aðrar skammtímaskuldir

|   | 2009           | 2008           |
|---|----------------|----------------|
| Áfallnir ógreiddir vextir.....              | 199.350        | 243.719        |
| Ógreiddar tryggingar vegna leiguíbúðar..... | 226.948        | 226.948        |
|   | <u>426.298</u> | <u>470.667</u> |

# Sundurliðanir

|   | 2009              | 2008              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Rekstrartekjur</b>                         |                   |                   |
| Húsaleiga .....                               | 8.763.758         | 8.054.136         |
| Endurgreiðslur sveitarfélaga .....            | 8.500.000         | 7.450.000         |
|   | <u>17.263.758</u> | <u>15.504.136</u> |
| <b>Húsnæðiskostnaður</b>                      |                   |                   |
| Rafmagn .....                                 | 266.952           | 194.808           |
| Heitt vatn .....                              | 671.721           | 600.388           |
| Ritföng .....                                 | 0                 | 16.607            |
| Hreinlætisvörur .....                         | 28.178            | 46.387            |
| Gróðurvörur .....                             | 6.540             | 0                 |
| Öryggisþjónusta .....                         | 389.232           | 255.504           |
| Vátryggingar .....                            | 511.172           | 426.825           |
| Vöru- og hraðflutningar .....                 | 20.893            | 5.158             |
| Viðhald húsa og lóða .....                    | 3.496.969         | 2.578.808         |
| Fasteignagjöld .....                          | 1.294.163         | 1.239.642         |
|   | <u>6.685.820</u>  | <u>5.364.127</u>  |
| <b>Annar rekstrarkostnaður</b>                |                   |                   |
| Áhöld og tæki .....                           | 35.025            | 145.855           |
| Símakostnaður .....                           | 62.289            | 66.639            |
| Endurskoðun og reikningshaldsleg aðstoð ..... | 349.644           | 323.451           |
| Hlutdeild í rekstri skrifstofu .....          | 220.000           | 210.000           |
| Þvottahús og efnalaugar .....                 | 25.066            | 43.210            |
| Viðhald áhalda og tækja .....                 | 38.884            | 89.009            |
| Vinna verkamanna .....                        | 361.396           | 303.644           |
| Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....                | 154.159           | 700               |
| Veitingar og kaffikostnaður .....             | 0                 | 3.175             |
| Netkostnaður .....                            | 0                 | 13.923            |
| Önnur vörukaup .....                          | 14.345            | 12.969            |
| Þjónustusamningar, E24 .....                  | 12.701            | 0                 |
| Vinna utan þjónustusamninga .....             | 11.350            | 11.350            |
|   | <u>1.284.859</u>  | <u>1.223.925</u>  |

## REKSTRARYFIRLIT ÍBÚÐIR ALDRAÐRA

|                          | Skatt-<br>tekjur | Framlög<br>jöfnunarsjóðs | Aðrar<br>tekjur | Samtals<br>tekjur | Laun og<br>launat.<br>gjöld | Breyting<br>lífeyris-<br>skuldb. | Annar<br>rekstrar-<br>kostnaður | Afskriftir | Samtals<br>gjöld | Fjármunat.<br>og<br>(fjármagnsgj.)<br>nettó | Niður-<br>staða | Fjárhags-<br>áætlun |
|--------------------------|------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------|------------------|---|-----------------|---------------------|
| í þús. kr.               |                  |                          |                 |                   |                             |                                  |                                 |            |                  |   |                 |                     |
| 53 Íbúðir aldraðra ..... |                  | 0                        | 17.264          | 17.264            | 0                           |                                  | 7.971                           | 5.711      | 13.681           | (11.776)                                    | (8.194)         | (8.415)             |
| <b>Samtals</b>           | 0                | 0                        | 17.264          | 17.264            | 0                           | 0                                | 7.971                           | 5.711      | 13.681           | (11.776)                                    | (8.194)         | (8.415)             |