

Félagslegar íbúðir Ölfuss
Ársreikningur
2016

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 2016

	Skýr.	2016	Fjárhags- áætlun	2015
Rekstrartekjur				
Leigutekjur.....		9.640.714	9.905.000	9.638.407
Tjónabætur.....		46.850	0	0
		<u>9.687.564</u>	<u>9.905.000</u>	<u>9.638.407</u>
Rekstrargjöld				
Annar rekstrarkostnaður.....		8.997.926	13.690.000	7.186.570
Afskriftir fastafjármuna.....	3	1.754.349	1.755.000	1.754.349
		<u>10.752.275</u>	<u>15.445.000</u>	<u>8.940.919</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda		(1.064.711)	(5.540.000)	697.488
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Fjármagnsgjöld.....	2	(4.425.415)	(5.024.000)	(3.713.671)
		<u>(4.425.415)</u>	<u>(5.024.000)</u>	<u>(3.713.671)</u>
Rekstrarniðurstaða		<u>(5.490.126)</u>	<u>(10.564.000)</u>	<u>(3.016.183)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eignir	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
Fastafjármunir			
Fasteignir.....	3	<u>63.508.828</u>	<u>65.263.177</u>
		63.508.828	65.263.177
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	4	<u>93.632</u>	<u>333.830</u>
		93.632	333.830
Eignir samtals		<u><u>63.602.460</u></u>	<u><u>65.597.007</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Ójafnað tap	5	<u>(62.636.088)</u>	<u>(57.145.962)</u>
		(62.636.088)	(57.145.962)
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldabréfalán.....	6	<u>104.566.771</u>	<u>106.030.214</u>
		104.566.771	106.030.214
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	6	3.652.278	3.522.596
Skuld við Aðalsjóð.....		17.786.847	12.954.265
Áfallnir vextir.....		232.652	235.894
		<u>21.671.777</u>	<u>16.712.755</u>
Skuldir samtals		<u><u>126.238.548</u></u>	<u><u>122.742.969</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>63.602.460</u></u>	<u><u>65.597.007</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Rekstrarhreyfingar			
<i>Hreint veltufé frá rekstri (til rekstrar):</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(5.490.126)	(3.016.183)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....	3	1.754.349	1.754.349
Verðbætur langtímalána.....		2.232.168	2.170.448
		<u>(1.503.609)</u>	<u>908.614</u>
<i>Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímakröfur, lækkun.....		240.198	181.375
Skammtímaskuldir, hækkun.....		(3.242)	(3.097)
		<u>236.956</u>	<u>178.278</u>
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>(1.266.653)</u>	<u>1.086.892</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda.....		(3.565.929)	(3.454.883)
Skuldir við Aðalsjóð.....		4.832.582	2.367.991
		<u>1.266.653</u>	<u>(1.086.892)</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		0	0
Handbært fé í ársbyrjun.....		0	0
Handbært fé í árslok		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Arsreikningurinn er gerður í samræmi við settar reikningsskilareglur á Íslandi, sveitarstjornarlög 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, 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:

	2016	2015
Vaxtagjöld.....	1.694.509	1.543.223
Verðbætur langtímalána.....	2.730.906	2.170.448
	<u>4.425.415</u>	<u>3.713.671</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.....	(22.454.136)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	65.263.177
Afskriftir ársins.....	(1.754.349)
Staða í árslok.....	<u>63.508.828</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og vátryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Vátryggingamat	Bókfært verð
Norðurbyggð 22 B.....	18.750.000	33.700.000	6.437.599
Norðurbyggð 24 B.....	14.800.000	26.450.000	7.188.670
Sambyggð 6 0301.....	12.300.000	21.050.000	4.307.185
Sambyggð 8 0102.....	11.600.000	21.550.000	3.707.934
Sambyggð 8 0202.....	9.790.000	17.200.000	2.893.115
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	46.340.000	104.500.000	38.974.325
	<u>113.580.000</u>	<u>224.450.000</u>	<u>63.508.828</u>

Skýringar

4. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2016	31.12.2015
Viðskiptakröfur.....	526.866	1.605.976
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(433.234)	(1.272.146)
	<u>93.632</u>	<u>333.830</u>

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

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2016	31.12.2015
Staða í ársbyrjun.....	1.272.146	1.272.146
Framlag í afskriftasjóð á árinu.....	0	0
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	(838.912)	0
Staða í árslok.....	<u>433.234</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.....	(57.145.962)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(5.490.126)
	<u>(62.636.088)</u>

6. Langtímaskuldir

	31.12.2016	31.12.2015
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	93.171.885	94.358.807
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu.....	15.047.164	15.194.003
	<u>108.219.049</u>	<u>109.552.810</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(3.652.278)	(3.522.596)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>104.566.771</u>	<u>106.030.214</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	3.652.278
Afborganir 2018.....	3.704.969
Afborganir 2019.....	3.758.588
Afborganir 2020.....	3.813.172
Afborganir 2021.....	3.852.095
Afborganir síðar.....	89.437.947
	<u>108.219.049</u>

Sundurliðanir

	2016	2015
Rekstrartekjur		
Húsaleiga.....	9.640.714	9.638.407
Tjónabætur.....	46.850	0
	<u>9.687.564</u>	<u>9.638.407</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Endurskoðun og reikningsskil.....	250.000	237.903
Önnur aðkeypt þjónusta.....	697.686	365.174
Rafmagn og hiti.....	3.086	0
Viðhald húsnæðis.....	6.191.317	4.758.802
Vátryggingar húsnæðis.....	313.550	291.260
Fasteignagjöld.....	1.242.287	1.248.431
Annar kostnaður.....	300.000	285.000
	<u>8.997.926</u>	<u>7.186.570</u>