

Félagslegar íbúðir Ölfuss  
Ársreikningur  
2017

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 2017

	Skýr.	2017	Fjárhags- áætlun	2016
<b>Rekstrartekjur</b>				
Leigutekjur.....		10.838.260	9.690.000	9.640.714
Tjónabætur.....		0	0	46.850
		<u>10.838.260</u>	<u>9.690.000</u>	<u>9.687.564</u>
<b>Rekstrargjöld</b>				
Annar rekstrarkostnaður.....		16.211.891	15.035.000	8.997.926
Afskriftir fastafjármuna.....	3	2.108.651	1.755.000	1.754.349
		<u>18.320.542</u>	<u>16.790.000</u>	<u>10.752.275</u>
<b>Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda</b>		(7.482.282)	(7.100.000)	(1.064.711)
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>				
Fjármagnsgjöld.....	2	(3.783.280)	(4.093.000)	(4.425.415)
		<u>(3.783.280)</u>	<u>(4.093.000)</u>	<u>(4.425.415)</u>
<b>Rekstrarniðurstaða</b>		<u>(11.265.562)</u>	<u>(11.193.000)</u>	<u>(5.490.126)</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Eignir	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
<b>Fastafjármunir</b>			
Fasteignir.....	3	114.400.177	63.508.828
		<u>114.400.177</u>	<u>63.508.828</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur.....	4	163.818	93.632
		<u>163.818</u>	<u>93.632</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>114.563.995</u></u>	<u><u>63.602.460</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Ójafnað tap .....	5	(73.901.650)	(62.636.088)
		<u>(73.901.650)</u>	<u>(62.636.088)</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Skuldabréfalán.....	6	149.413.697	104.566.771
		<u>149.413.697</u>	<u>104.566.771</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	6	4.141.958	3.652.278
Skuld við Aðalsjóð.....		34.541.826	17.786.847
Áfallnir vextir.....		368.164	232.652
		<u>39.051.948</u>	<u>21.671.777</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u><u>188.465.645</u></u>	<u><u>126.238.548</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>114.563.995</u></u>	<u><u>63.602.460</u></u>

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
<i>Hreint veltufé frá rekstri (til rekstrar):</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(11.265.562)	(5.490.126)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....	3	2.108.651	1.754.349
Verðbætur langtímalána.....		1.361.549	2.232.168
		<u>(7.795.362)</u>	<u>(1.503.609)</u>
<i>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímakröfur, lækkun.....		(70.186)	240.198
Skammtímaskuldir, hækkun.....		135.512	(3.242)
		<u>65.326</u>	<u>236.956</u>
<b>Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)</b>		<u>(7.730.036)</u>	<u>(1.266.653)</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Keyptar eignir.....		(53.000.000)	0
		<u>(53.000.000)</u>	<u>0</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Nýtt lán.....		47.742.008	0
Afborganir langtímaskulda.....		(3.766.951)	(3.565.929)
Skuldir við Aðalsjóð.....		16.754.979	4.832.582
		<u>60.730.036</u>	<u>1.266.653</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 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:

	2017	2016
Vaxtagjöld.....	2.421.731	1.694.509
Verðbætur langtímalána.....	1.361.549	2.730.906
	<u>3.783.280</u>	<u>4.425.415</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.....	87.717.313
Afskrifað áður.....	(24.208.485)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	63.508.828
Viðbót á árinu.....	53.000.000
Afskriftir ársins.....	(2.108.651)
Staða í árslok.....	<u>114.400.177</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og vátryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Vátryggingamat	Bókfært verð
Eyjahraun 6.....	18.700.000	33.295.000	29.302.794
Norðurbyggð 18 B.....	18.800.000	36.200.000	23.342.904
Norðurbyggð 22 B.....	19.600.000	36.750.000	6.253.663
Norðurbyggð 24 B.....	15.650.000	28.900.000	6.983.282
Sambyggð 6 0301.....	13.100.000	23.000.000	4.184.121
Sambyggð 8 0103.....	12.300.000	23.500.000	3.601.989
Sambyggð 8 0202.....	10.400.000	18.750.000	2.810.458
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	49.740.000	114.600.000	37.920.966
	<u>120.790.000</u>	<u>245.500.000</u>	<u>114.400.177</u>

# Skýringar

## 4. Aðrar peningalegar eignir

### Viðskiptakröfur

	31.12.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur.....	597.052	526.866
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(433.234)	(433.234)
	<u>163.818</u>	<u>93.632</u>

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

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2017	31.12.2016
Staða í ársbyrjun.....	433.234	1.272.146
Framlag í afskriftasjóð á árinu.....	0	0
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	0	(838.912)
Staða í árslok.....	<u>433.234</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.....	(62.636.088)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(11.265.562)
	<u>(73.901.650)</u>

## 6. Langtímaskuldir

	31.12.2017	31.12.2016
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	90.942.479	93.171.885
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu .....	62.613.176	15.047.164
	<u>153.555.655</u>	<u>108.219.049</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(4.141.958)	(3.652.278)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>149.413.697</u>	<u>104.566.771</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	4.141.958
Afborganir 2019.....	4.209.568
Afborganir 2020.....	4.278.630
Afborganir 2021.....	4.349.088
Afborganir 2022.....	4.421.071
Afborganir síðar.....	<u>132.155.340</u>
	<u>153.555.655</u>



## Sundurliðanir

---

	2017	2016
<b>Rekstrartekjur</b>		
Húsaleiga.....	10.838.260	9.640.714
Tjónabætur.....	0	46.850
	<u>10.838.260</u>	<u>9.687.564</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Endurskoðun og reikningsskil.....	262.097	250.000
Önnur aðkeypt þjónusta.....	909.540	697.686
Rafmagn og hiti.....	18.082	3.086
Viðhald húsnæðis.....	12.150.240	6.191.317
Vátryggingar húsnæðis.....	355.223	313.550
Fasteignagjöld.....	1.329.300	1.242.287
Hlutdeild í rekstri skrifstofu.....	315.000	300.000
Þinglestur.....	872.409	0
	<u>16.211.891</u>	<u>8.997.926</u>