

Félagslegar íbúðir Ölfuss
Ársreikningur
2018

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 2018

	Skýr.	2018	Fjárhags- áætlun	2017
Rekstrartekjur				
Leigutekjur.....		14.693.137	13.855.000	10.838.260
		<u>14.693.137</u>	<u>13.855.000</u>	<u>10.838.260</u>
Rekstrargjöld				
Annar rekstrarkostnaður.....		8.075.985	12.054.000	16.211.891
Afskriftir fastafjármuna.....	3	2.814.352	2.815.000	2.108.651
		<u>10.890.337</u>	<u>14.869.000</u>	<u>18.320.542</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda				
		3.802.800	(1.014.000)	(7.482.282)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Fjármagnsgjöld.....	2	(8.483.382)	(6.969.000)	(3.783.280)
		<u>(8.483.382)</u>	<u>(6.969.000)</u>	<u>(3.783.280)</u>
Rekstrarniðurstaða				
		<u>(4.680.582)</u>	<u>(7.983.000)</u>	<u>(11.265.562)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýr.	31.12.2018	31.12.2017
Fastafjármunir			
Fasteignir.....	3	<u>111.585.825</u>	<u>114.400.177</u>
		111.585.825	114.400.177
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	4	<u>366.037</u>	<u>163.818</u>
		366.037	163.818
Eignir samtals		<u><u>111.951.862</u></u>	<u><u>114.563.995</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Ójafnað tap	5	<u>(78.582.232)</u>	<u>(73.901.650)</u>
		(78.582.232)	(73.901.650)
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldabréfalán.....	6	<u>149.916.872</u>	<u>149.413.697</u>
		149.916.872	149.413.697
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	6	4.362.664	4.141.958
Skuld við Aðalsjóð.....		35.884.381	34.541.826
Áfallnir vextir.....		370.177	368.164
		<u>40.617.222</u>	<u>39.051.948</u>
Skuldir samtals		<u><u>190.534.094</u></u>	<u><u>188.465.645</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>111.951.862</u></u>	<u><u>114.563.995</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar			
<i>Hreint veltufé frá rekstri (til rekstrar):</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(4.680.582)	(11.265.562)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....	3	2.814.352	2.108.651
Verðbætur langtímalána.....		4.912.172	1.361.549
		<u>3.045.942</u>	<u>(7.795.362)</u>
<i>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímakröfur, lækkun.....		(202.219)	(70.186)
Skammtímaskuldir, hækkun.....		2.013	135.512
		<u>(200.206)</u>	<u>65.326</u>
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>2.845.736</u>	<u>(7.730.036)</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar eignir.....		0	(53.000.000)
		0	(53.000.000)
Fjármögnunarhreyfingar			
Nýtt lán.....		0	47.742.008
Afborganir langtímaskulda.....		(4.188.291)	(3.766.951)
Skuldir við Aðalsjóð.....		1.342.555	16.754.979
		<u>(2.845.736)</u>	<u>60.730.036</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

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 kostnaðarverðisreikningsskilum 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:

	2018	2017
Vaxtagjöld.....	3.571.210	2.421.731
Verðbætur langtímalána.....	4.912.172	1.361.549
	<u>8.483.382</u>	<u>3.783.280</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.....	140.717.313
Afskrifað áður.....	(26.317.136)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	114.400.177
Afskriftir ársins.....	(2.814.352)
Staða í árslok.....	<u>111.585.825</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og vátryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Vátryggingamat	Bókfært verð
Eyjahraun 6.....	22.700.000	35.950.000	28.712.792
Norðurbyggð 18 B.....	22.500.000	39.050.000	22.872.903
Norðurbyggð 22 B.....	23.450.000	39.600.000	6.069.727
Norðurbyggð 24 B.....	18.850.000	31.100.000	6.777.894
Sambyggð 6 0301.....	14.500.000	24.750.000	4.061.057
Sambyggð 8 0103.....	13.650.000	25.250.000	3.496.044
Sambyggð 8 0202.....	11.550.000	20.150.000	2.727.801
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	56.040.000	123.500.000	36.867.607
	<u>183.240.000</u>	<u>339.350.000</u>	<u>111.585.825</u>

Skýringar

4. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2018	31.12.2017
Viðskiptakröfur.....	799.271	597.052
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(433.234)	(433.234)
	<u>366.037</u>	<u>163.818</u>

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

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2018	31.12.2017
Staða í ársbyrjun.....	433.234	433.234
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.....	(73.901.650)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(4.680.582)
	<u>(78.582.232)</u>

6. Langtímaskuldir

	31.12.2018	31.12.2017
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	90.259.725	90.942.479
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu	63.772.631	62.613.176
	<u>154.032.356</u>	<u>153.555.655</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(4.362.664)	(4.141.958)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>149.669.692</u>	<u>149.413.697</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	4.362.664
Afborganir 2020.....	4.209.568
Afborganir 2021.....	4.278.630
Afborganir 2022.....	4.349.088
Afborganir 2023.....	4.421.071
Afborganir síðar.....	<u>132.411.335</u>
	<u>154.032.356</u>

Sundurliðanir

	2018	2017
Rekstrartekjur		
Húsaleiga.....	14.693.137	10.838.260
	<u>14.693.137</u>	<u>10.838.260</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Endurskoðun og reikningskil.....	286.290	262.097
Önnur aðkeypt þjónusta.....	942.620	909.540
Rafmagn og hiti.....	0	18.082
Viðhald húsnæðis.....	4.041.505	12.150.240
Vátryggingar húsnæðis.....	433.289	355.223
Fasteignagjöld.....	1.732.281	1.329.300
Hlutdeild í rekstri skrifstofu.....	640.000	315.000
Þinglestur.....	0	872.409
	<u>8.075.985</u>	<u>16.211.891</u>