

Félagslegar íbúðir Ölfuss
Ársreikningur
2013

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 2013

	Skýr.	2013	Fjárhags- áætlun	2012
Rekstrartekjur				
Leigutekjur.....		9.092.416	9.365.000	8.907.517
Tjónabætur.....		67.804	0	0
		<u>9.160.220</u>	<u>9.365.000</u>	<u>8.907.517</u>
Rekstrargjöld				
Annar rekstrarkostnaður.....		6.312.044	5.345.000	4.608.218
Afskriftir fastafjármuna.....	3	1.754.349	1.755.000	1.754.349
		<u>8.066.393</u>	<u>7.100.000</u>	<u>6.362.567</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda		1.093.827	2.265.000	2.544.950
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Fjármagnsgjöld.....	2	(6.470.293)	(6.043.000)	(5.497.440)
		<u>(6.470.293)</u>	<u>(6.043.000)</u>	<u>(5.497.440)</u>
Rekstrarniðurstaða		<u>(5.376.466)</u>	<u>(3.778.000)</u>	<u>(2.952.490)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

Eignir	Skýr.	31.12.2013	31.12.2012
Fastafjármunir			
Fasteignir.....	3	68.771.875	70.526.224
		<u>68.771.875</u>	<u>70.526.224</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	4	367.564	564.118
		<u>367.564</u>	<u>564.118</u>
Eignir samtals		<u><u>69.139.439</u></u>	<u><u>71.090.342</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Ójafnað tap	5	(48.728.906)	(43.352.440)
		<u>(48.728.906)</u>	<u>(43.352.440)</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldabréfalán.....	6	109.679.893	108.051.268
		<u>109.679.893</u>	<u>108.051.268</u>
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....		3.361.173	3.164.433
Skuld við Aðalsjóð.....		4.583.220	2.984.530
Áfallnir vextir.....		244.059	242.551
		<u>8.188.452</u>	<u>6.391.514</u>
Skuldir samtals		<u><u>117.868.345</u></u>	<u><u>114.442.782</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>69.139.439</u></u>	<u><u>71.090.342</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarhreyfingar			
<i>Hreint veltufé til rekstrar:</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(5.376.466)	(2.952.490)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....		1.754.349	1.754.349
Verðbætur langtímalána.....		5.055.339	4.134.033
		<u>1.433.222</u>	<u>2.935.892</u>
<i>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímakröfur, lækkun.....		196.554	69.561
Skammtímaskuldir, hækkun.....		1.508	3.781
		<u>198.062</u>	<u>73.342</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>1.631.284</u>	<u>3.009.234</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda.....		(3.229.974)	(3.066.623)
Skuldir við Aðalsjóð.....		1.598.690	57.389
		<u>(1.631.284)</u>	<u>(3.009.234)</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, 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:

	2013	2012
Vaxtagjöld.....	1.414.954	1.363.407
Verðbætur langtímalána.....	5.055.339	4.134.033
	<u>6.470.293</u>	<u>5.497.440</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.....	(17.191.089)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	70.526.224
Afskriftir ársins.....	(1.754.349)
Staða í árslok.....	<u>68.771.875</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Váttryggingamat	Bókfært verð
Norðurbyggð 22 B.....	20.650.000	31.000.000	6.989.407
Norðurbyggð 24 B.....	15.100.000	24.350.000	7.804.834
Sambyggð 6 0301.....	13.350.000	19.300.000	4.676.377
Sambyggð 8 0102.....	13.100.000	19.700.000	4.025.769
Sambyggð 8 0202.....	10.750.000	15.750.000	3.141.086
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	50.700.000	97.300.000	42.134.402
	<u>123.650.000</u>	<u>207.400.000</u>	<u>68.771.875</u>

Skýringar

4. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2013	31.12.2012
Viðskiptakröfur.....	1.603.193	2.373.839
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(1.235.629)	(1.809.721)
	<u>367.564</u>	<u>564.118</u>

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

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2013	31.12.2012
Staða í ársbyrjun.....	1.809.721	1.898.528
Framlag í afskriftasjóð á árinu.....	145.151	0
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	(719.243)	(88.807)
Staða í árslok.....	<u>1.235.629</u>	<u>1.809.721</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.....	(43.352.440)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(5.376.466)
	<u>(48.728.906)</u>

6. Langtímaskuldir

	31.12.2013	31.12.2012
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	97.434.793	95.941.082
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu.....	15.606.273	15.274.619
	<u>113.041.066</u>	<u>111.215.701</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(3.361.173)	(3.164.433)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>109.679.893</u>	<u>108.051.268</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	3.361.173
Afborganir 2015.....	3.409.597
Afborganir 2016.....	3.458.870
Afborganir 2017.....	3.508.997
Afborganir 2018.....	3.559.983
Afborganir síðar.....	95.742.446
	<u>113.041.066</u>

Sundurliðanir

	2013	2012
Rekstrartekjur		
Húsaleiga.....	9.092.416	8.907.517
Tjónabætur.....	67.804	0
	<u>9.160.220</u>	<u>8.907.517</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Endurskoðun og reikningsskil.....	209.203	119.522
Önnur aðkeypt þjónusta.....	756.101	534.365
Rafmagn og hiti.....	0	17.268
Viðhald húsnæðis.....	3.483.729	2.219.835
Vátryggingar húsnæðis.....	277.119	104.111
Fasteignagjöld.....	1.325.892	1.368.117
Annar kostnaður.....	260.000	245.000
	<u>6.312.044</u>	<u>4.608.218</u>