

Félagslegar íbúðir Ölfuss
Ársreikningur
2011

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 2011

	Skýr.	2011	Fjárhags- áætlun	2010
Rekstrartekjur				
Leigutekjur.....		7.101.399	8.320.000	7.180.128
		<u>7.101.399</u>	<u>8.320.000</u>	<u>7.180.128</u>
Rekstrargjöld				
Annar rekstrarkostnaður.....		3.712.417	4.210.000	4.615.961
Afskriftir fastafjármuna.....	3	1.754.346	1.755.000	1.754.346
		<u>5.466.763</u>	<u>5.965.000</u>	<u>6.370.307</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda		1.634.636	2.355.000	809.821
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Fjármagnsgjöld.....	2	(7.273.511)	(4.162.000)	(4.250.605)
		<u>(7.273.511)</u>	<u>(4.162.000)</u>	<u>(4.250.605)</u>
Rekstrarniðurstaða		<u>(5.638.875)</u>	<u>(1.807.000)</u>	<u>(3.440.784)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

Eignir	Skýr.	31.12.2011	31.12.2010
Fastafjármunir			
Fasteignir.....	3	<u>72.280.573</u>	<u>74.034.919</u>
		72.280.573	74.034.919
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	4	<u>633.679</u>	<u>1.144.518</u>
		633.679	1.144.518
Eignir samtals		<u><u>72.914.252</u></u>	<u><u>75.179.437</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Ójafnað tap	5	<u>(40.399.950)</u>	<u>(34.761.075)</u>
		(40.399.950)	(34.761.075)
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldabréfalán.....	6	<u>106.982.452</u>	<u>104.088.497</u>
		106.982.452	104.088.497
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....		3.165.839	2.931.201
Skuld við Aðalsjóð.....		2.927.141	2.687.635
Áfallnir vextir.....		238.770	233.179
		<u>6.331.750</u>	<u>5.852.015</u>
Skuldir samtals		<u><u>113.314.202</u></u>	<u><u>109.940.512</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>72.914.252</u></u>	<u><u>75.179.437</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar			
<i>Hreint veltufé frá rekstri:</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(5.638.875)	(3.440.784)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....		1.754.346	1.754.346
Verðbætur langtímalána.....		6.150.826	3.145.844
		<u>2.266.297</u>	<u>1.459.406</u>
<i>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtíma kröfur, lækkun (hækkun).....		510.839	(644)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun.....		5.591	(69)
		<u>516.430</u>	<u>(713)</u>
		<u>2.782.727</u>	<u>1.458.693</u>
Handbært fé frá rekstri		2.782.727	1.458.693
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda.....		(3.022.233)	(2.851.074)
Skuldir við Aðalsjóð.....		239.506	1.392.381
		<u>(2.782.727)</u>	<u>(1.458.693)</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		0	0
Handbært fé í ársbyrjun.....		0	0
Handbært fé í árslok		0	0

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 hundradshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á árinu að teknu tilliti til væntanlegs hrakvirðis.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söliverðs 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:

	2011	2010
Vaxtagjöld.....	1.122.685	1.104.761
Verðbætur langtímalána.....	6.150.826	3.145.844
	<u>7.273.511</u>	<u>4.250.605</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.....	(13.682.394)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	74.034.919
Viðbót á árinu.....	0
Afskriftir ársins.....	(1.754.346)
Staða í árslok.....	<u>72.280.573</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og vátryggingamat eigna félagsins í árslok greinist þannig:

	Fasteignamat	Vátryggingamat	Bókfært verð
Norðurbyggð 22 B.....	19.800.000	28.568.000	7.357.279
Norðurbyggð 24 B.....	14.350.000	22.437.000	8.215.610
Sambyggð 6 0301.....	15.400.000	16.654.000	4.922.505
Sambyggð 8 0102.....	14.300.000	16.858.000	4.237.659
Sambyggð 8 0202.....	12.750.000	13.469.000	3.306.400
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	<u>76.740.000</u>	<u>109.790.000</u>	<u>44.241.120</u>
	153.340.000	207.776.000	72.280.573

Skýringar

4. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2011	31.12.2010
Viðskiptakröfur.....	2.532.207	2.759.451
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(1.898.528)	(1.614.933)
	<u>633.679</u>	<u>1.144.518</u>

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

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2011	31.10.2010
Staða í ársbyrjun.....	1.614.933	1.088.169
Framlag í afkriftasjóð á árinu.....	340.692	526.764
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	(57.097)	0
Staða í árslok.....	<u>1.898.528</u>	<u>1.614.933</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 eigið fé
Yfirfært frá fyrra ári.....	(34.761.075)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(5.638.875)
	<u>(40.399.950)</u>

6. Langtímaskuldir

	31.12.2011	31.12.2010
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	95.027.950	92.365.531
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu.....	15.120.341	14.654.167
	<u>110.148.291</u>	<u>107.019.698</u>
Skuldir í íslenskum krónum		
Næsta árs afborganir lantímaskulda.....	(3.165.839)	(2.931.201)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>106.982.452</u>	<u>104.088.497</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	3.165.839
Afborganir 2013.....	3.165.839
Afborganir 2014.....	3.165.839
Afborganir 2015.....	3.165.839
Afborganir 2016.....	3.165.839
Afborganir síðar.....	94.319.096
	<u>110.148.291</u>

Sundurliðanir

	2011	2010
Rekstrartekjur		
Húsaleiga.....	7.101.399	7.180.128
	<u>7.101.399</u>	<u>7.180.128</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Endurskoðun og reikningskil.....	374.972	365.068
Önnur aðkeypt þjónusta.....	607.335	122.714
Tryggingar.....	4.722	2.726
Annar kostnaður.....	230.000	298.900
Rafmagn og hiti.....	36.865	76.212
Viðhald húsnæðis.....	955.544	2.413.688
Vátryggingar húsnæðis.....	253.420	246.365
Fasteignagjöld.....	1.249.559	1.090.288
	<u>3.712.417</u>	<u>4.615.961</u>