

Félagslegar íbúðir Ölfuss
Ársreikningur
2014

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 2014

	Skýr.	2014	Fjárhags- áætlun	2013
Rekstrartekjur				
Leigutekjur.....		9.304.742	9.555.000	9.092.416
Tjónabætur.....		0	0	67.804
		<u>9.304.742</u>	<u>9.555.000</u>	<u>9.160.220</u>
Rekstrargjöld				
Annar rekstrarkostnaður.....		10.334.884	10.255.000	6.312.044
Afskriftir fastafjármuna.....	3	1.754.349	1.755.000	1.754.349
		<u>12.089.233</u>	<u>12.010.000</u>	<u>8.066.393</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda		(2.784.491)	(2.455.000)	1.093.827
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Fjármagnsgjöld.....	2	(2.616.382)	(6.074.000)	(6.470.293)
		<u>(2.616.382)</u>	<u>(6.074.000)</u>	<u>(6.470.293)</u>
Rekstrarniðurstaða		<u>(5.400.873)</u>	<u>(8.529.000)</u>	<u>(5.376.466)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

Eignir	Skýr.	31.12.2014	31.12.2013
Fastafjármunir			
Fasteignir.....	3	<u>67.017.526</u>	<u>68.771.875</u>
		67.017.526	68.771.875
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	4	<u>515.205</u>	<u>367.564</u>
		515.205	367.564
Eignir samtals		<u><u>67.532.731</u></u>	<u><u>69.139.439</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Ójafnað tap	5	<u>(54.129.779)</u>	<u>(48.728.906)</u>
		(54.129.779)	(48.728.906)
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldabréfalán.....	6	<u>107.428.384</u>	<u>109.679.893</u>
		107.428.384	109.679.893
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	6	3.408.861	3.361.173
Skuld við Aðalsjóð.....		10.586.274	4.583.220
Áfallnir vextir.....		238.991	244.059
		<u>14.234.126</u>	<u>8.188.452</u>
Skuldir samtals		<u><u>121.662.510</u></u>	<u><u>117.868.345</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>67.532.731</u></u>	<u><u>69.139.439</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
<i>Hreint veltufé frá rekstri (til rekstrar):</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(5.400.873)	(5.376.466)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....	3	1.754.349	1.754.349
Verðbætur langtímalána.....		1.156.626	5.055.339
		<u>(2.489.898)</u>	<u>1.433.222</u>
<i>Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímakröfur, lækkun.....		(147.641)	196.554
Skammtímaskuldir, hækkun.....		(5.068)	1.508
		<u>(152.709)</u>	<u>198.062</u>
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>(2.642.607)</u>	<u>1.631.284</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda.....		(3.360.447)	(3.229.974)
Skuldir við Aðalsjóð.....		6.003.054	1.598.690
		<u>2.642.607</u>	<u>(1.631.284)</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 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:

	2014	2013
Vaxtagjöld.....	1.459.756	1.414.954
Verðbætur langtímalána.....	1.156.626	5.055.339
	<u>2.616.382</u>	<u>6.470.293</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.....	(18.945.438)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	68.771.875
Afskriftir ársins.....	(1.754.349)
Staða í árslok.....	<u>67.017.526</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Váttryggingamat	Bókfært verð
Norðurbyggð 22 B.....	19.450.000	30.800.000	6.805.471
Norðurbyggð 24 B.....	14.300.000	24.200.000	7.599.446
Sambyggð 6 0301.....	12.350.000	19.200.000	4.553.313
Sambyggð 8 0102.....	12.100.000	19.600.000	3.919.824
Sambyggð 8 0202.....	9.900.000	15.650.000	3.058.429
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	46.640.000	96.400.000	41.081.043
	<u>114.740.000</u>	<u>205.850.000</u>	<u>67.017.526</u>

Skýringar

4. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2014	31.12.2013
Viðskiptakröfur.....	1.787.351	1.603.193
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(1.272.146)	(1.235.629)
	<u>515.205</u>	<u>367.564</u>

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

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2014	31.12.2013
Staða í ársbyrjun.....	1.235.629	1.809.721
Framlag í afskriftasjóð á árinu.....	36.517	145.151
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	0	(719.243)
Staða í árslok.....	<u>1.272.146</u>	<u>1.235.629</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.....	(48.728.906)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(5.400.873)
	<u>(54.129.779)</u>

6. Langtímaskuldir

	31.12.2014	31.12.2013
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	95.500.839	97.434.793
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu.....	15.336.406	15.606.273
	<u>110.837.245</u>	<u>113.041.066</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(3.408.861)	(3.361.173)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>107.428.384</u>	<u>109.679.893</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	3.408.861
Afborganir 2016.....	3.457.769
Afborganir 2017.....	3.507.524
Afborganir 2018.....	3.558.125
Afborganir 2019.....	3.594.871
Afborganir síðar.....	93.310.095
	<u>110.837.245</u>

Sundurliðanir

	2014	2013
Rekstrartekjur		
Húsaleiga.....	9.304.742	9.092.416
Tjónabætur.....	0	67.804
	<u>9.304.742</u>	<u>9.160.220</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Endurskoðun og reikningsskil.....	226.295	209.203
Önnur aðkeypt þjónusta.....	792.222	756.101
Rafmagn og hiti.....	12.786	0
Viðhald húsnæðis.....	7.387.993	3.483.729
Vátryggingar húsnæðis.....	287.932	277.119
Fasteignagjöld.....	1.309.118	1.325.892
Annar kostnaður.....	318.538	260.000
	<u>10.334.884</u>	<u>6.312.044</u>