

Félagslegar íbúðir Ölfuss  
Ársreikningur  
2012

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 2012

	Skýr.	2012	Fjárhags- áætlun	2011
<b>Rekstrartekjur</b>				
Leigutekjur.....		8.907.517	8.810.000	7.101.399
		<u>8.907.517</u>	<u>8.810.000</u>	<u>7.101.399</u>
<b>Rekstrargjöld</b>				
Annar rekstrarkostnaður.....		4.608.218	5.980.000	3.712.417
Afskriftir fastafjármuna.....	3	1.754.349	1.755.000	1.754.346
		<u>6.362.567</u>	<u>7.735.000</u>	<u>5.466.763</u>
<b>Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda</b>		2.544.950	1.075.000	1.634.636
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>				
Fjármagnsgjöld.....	2	(5.497.440)	(5.914.000)	(7.273.511)
		<u>(5.497.440)</u>	<u>(5.914.000)</u>	<u>(7.273.511)</u>
<b>Rekstrarniðurstaða</b>		<u>(2.952.490)</u>	<u>(4.839.000)</u>	<u>(5.638.875)</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2012

Eignir	Skýr.	31.12.2012	31.12.2011
<b>Fastafjármunir</b>			
Fasteignir.....	3	<u>70.526.224</u>	<u>72.280.573</u>
		70.526.224	72.280.573
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur.....	4	<u>564.118</u>	<u>633.679</u>
		564.118	633.679
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>71.090.342</u></u>	<u><u>72.914.252</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Ójafnað tap .....	5	<u>(43.352.440)</u>	<u>(40.399.950)</u>
		(43.352.440)	(40.399.950)
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Skuldabréfalán.....	6	<u>108.051.268</u>	<u>106.982.452</u>
		108.051.268	106.982.452
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....		3.164.433	3.165.839
Skuld við Aðalsjóð.....		2.984.530	2.927.141
Áfallnir vextir.....		242.551	238.770
		<u>6.391.514</u>	<u>6.331.750</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u><u>114.442.782</u></u>	<u><u>113.314.202</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>71.090.342</u></u>	<u><u>72.914.252</u></u>

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2012

---

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
<i>Hreint veltufé frá rekstri:</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(2.952.490)	(5.638.875)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....		1.754.349	1.754.346
Verðbætur langtímalána.....		4.134.033	6.150.826
		<u>2.935.892</u>	<u>2.266.297</u>
<i>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....		69.561	510.839
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun.....		3.781	5.591
		<u>73.342</u>	<u>516.430</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>3.009.234</u>	<u>2.782.727</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda.....		(3.066.623)	(3.022.233)
Skuldir við Aðalsjóð.....		57.389	239.506
		<u>(3.009.234)</u>	<u>(2.782.727)</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, 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:

	2012	2011
Vaxtagjöld.....	1.363.407	1.122.685
Verðbætur langtímalána.....	4.134.033	6.150.826
	<u>5.497.440</u>	<u>7.273.511</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.....	(15.436.740)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	<u>72.280.573</u>
Afskriftir ársins.....	(1.754.349)
Staða í árslok.....	<u>70.526.224</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%

Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Váttryggingamat	Bókfært verð
Norðurbyggð 22 B.....	18.400.000	30.071.000	7.173.343
Norðurbyggð 24 B.....	13.400.000	23.611.000	8.010.222
Sambyggð 6 0301.....	14.550.000	18.384.000	4.799.441
Sambyggð 8 0102.....	14.300.000	18.586.000	4.131.714
Sambyggð 8 0202.....	11.700.000	14.864.000	3.223.743
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	54.560.000	92.494.000	43.187.761
	<u>126.910.000</u>	<u>198.010.000</u>	<u>70.526.224</u>

# Skýringar

## 4. Aðrar peningalegar eignir

### Viðskiptakröfur

	31.12.2012	31.12.2011
Viðskiptakröfur.....	2.373.839	2.532.207
Varúðarafskrift viðskiptakrafna.....	(1.809.721)	(1.898.528)
	<u>564.118</u>	<u>633.679</u>

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

Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2012	31.10.2011
Staða í ársbyrjun.....	1.898.528	1.614.933
Framlag í afskriftasjóð á árinu.....	0	340.692
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	(88.807)	(57.097)
Staða í árslok.....	<u>1.809.721</u>	<u>1.898.528</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.....	(40.399.950)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(2.952.490)
	<u>(43.352.440)</u>

## 6. Langtímaskuldir

	31.12.2012	31.12.2011
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	95.941.082	95.027.950
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu.....	15.274.619	15.120.341
	<u>111.215.701</u>	<u>110.148.291</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(3.164.433)	(3.165.839)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>108.051.268</u>	<u>106.982.452</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	3.164.433
Afborganir 2014.....	3.208.821
Afborganir 2015.....	3.254.724
Afborganir 2016.....	3.301.425
Afborganir 2017.....	3.348.922
Afborganir síðar.....	94.937.376
	<u>111.215.701</u>



## Sundurliðanir

---

	2012	2011
<b>Rekstrartekjur</b>		
Húsaleiga.....	8.907.517	7.101.399
	<u>8.907.517</u>	<u>7.101.399</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Endurskoðun og reikningskil.....	119.522	374.972
Önnur aðkeypt þjónusta.....	534.365	607.335
Tryggingar.....	0	4.722
Rafmagn og hiti.....	17.268	36.865
Viðhald húsnæðis.....	2.219.835	955.544
Vátryggingar húsnæðis.....	104.111	253.420
Fasteignagjöld.....	1.368.117	1.249.559
Annar kostnaður.....	245.000	230.000
	<u>4.608.218</u>	<u>3.712.417</u>