

DRÖG

Húsakynni bs.

Ársreikningur 2015

# Efnisyfirlit

---

DRÖG

|                                 | Bls. |
|---------------------------------|------|
| Skýrsla og áritun stjórnar..... | 3    |
| Áritun óháðs endurskoðanda..... | 4    |
| Rekstrarreikningur.....         | 5    |
| Efnahagsreikningur.....         | 6    |
| Sjóðstreymisyfirlit.....        | 7    |
| Skýringar.....                  | 8    |

# Skýrsla og áritun stjórnar

---

Húsakynni bs. er byggðasamlag sem rekur íbúðarhúsnæði í vesturhluta Rangárvallasýslu. Aðilar að byggðasamlaginu eru Rangárþing ytra og Ásahreppur.

Í árslok á félagið 6 íbúðir, en ein íbúð var seld á árinu.

Á árinu námu launagreiðslur og bifreiðastyrkir byggðasamlagsins 279 þúsund kr., auk 40 þúsund kr. í launatengd gjöld

Hagnaður var af rekstri byggðasamlagsins á árinu 2015 að fjárhæð 2,4 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok var neikvætt um 56,9 milljónir kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn byggðasamlagsins staðfestir hér með ársreikning Húsakynna bs. fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Hellu, 10. maí 2016

Stjórn:

DRÖG

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar Húsakynna bs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Húsakynna bs. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnar á ársreikningnum

Stjórn er ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Stjórn er einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits byggðasamlagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningur Húsakynna gefi glögga mynd af afkomu byggðasamlagsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Hellu, 10. maí 2016

**KPMG ehf.**

# Rekstrarreikningur árið 2015

|   | Skýr. | 2015              | 2014                |
|---|-------|-------------------|---------------------|
| <b>Rekstrartekjur</b>                   |       |                   |                     |
| Leigutekjur .....                       |       | 9.087.969         | 11.685.363          |
| Hagnaður af sölu eigna .....            |       | 10.925.449        | 3.745.987           |
|   |       | <u>20.013.418</u> | <u>15.431.350</u>   |
| <b>Rekstrargjöld</b>                    |       |                   |                     |
| Laun og launatengd gjöld .....          | 6     | 318.940           | 487.005             |
| Rekstur íbúða .....                     | 7     | 5.828.745         | 3.674.111           |
| Annar rekstrarkostnaður .....           | 8     | 1.713.652         | 2.162.315           |
| Afskriftir .....                        | 2     | 1.975.712         | 2.267.674           |
|   |       | <u>9.837.049</u>  | <u>8.591.105</u>    |
| <b>Rekstrarhagnaður .....</b>           |       | 10.176.369        | 6.840.245           |
| <b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b> |       |                   |                     |
| Vaxtatekjur .....                       |       | 1.379.799         | 965.555             |
| Fjármagnstekjuskattur .....             | (     | 229.967)          | ( 193.110)          |
| Vaxtagjöld og verðbætur .....           | (     | 8.951.542)        | ( 8.357.220)        |
|   | (     | <u>7.801.710)</u> | <u>( 7.584.775)</u> |
| <b>Hagnaður/(tap) ársins .....</b>      | 4     | <u>2.374.659</u>  | <u>( 744.530)</u>   |

# Efnahagsreikningur 31. desember 2015

## Eignir

|                        | Skýr. | 2015              | 2014               |
|------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>Fastafjármunir</b>  |       |                   |                    |
| Íbúðir .....           |       | 61.115.253        | 72.265.516         |
| Fastafjármunir samtals | 2     | <u>61.115.253</u> | <u>72.265.516</u>  |
| <b>Veltufjármunir</b>  |       |                   |                    |
| Skammtímakröfur .....  |       | 1.817.357         | 1.518.977          |
| Handbært fé .....      |       | 36.624.132        | 36.878.713         |
| Veltufjármunir samtals |       | <u>38.441.489</u> | <u>38.397.690</u>  |
| <b>Eignir samtals</b>  |       | <u>99.556.742</u> | <u>110.663.206</u> |

## Eigið fé og skuldir

|   |   |                      |                      |
|---|---|----------------------|----------------------|
| <b>Eigið fé</b>                             |   |                      |                      |
| Eignfjárreikningur .....                    |   | ( 56.872.446)        | ( 59.247.105)        |
| Eigið fé samtals                            | 4 | <u>( 56.872.446)</u> | <u>( 59.247.105)</u> |
| <b>Langtímaskuldir</b>                      |   |                      |                      |
| Skuldir við lánastofnanir .....             | 5 | 150.121.149          | 165.539.999          |
| Langtímaskuldir samtals                     |   | <u>150.121.149</u>   | <u>165.539.999</u>   |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                     |   |                      |                      |
| Næsta árs afborganir af langtímalánum ..... | 5 | 2.171.626            | 2.188.999            |
| Aðrar skammtímaskuldir .....                |   | 4.136.413            | 2.181.313            |
| Skammtímaskuldir samtals                    |   | <u>6.308.039</u>     | <u>4.370.312</u>     |
| Skuldir samtals                             |   | <u>156.429.188</u>   | <u>169.910.311</u>   |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>          |   | <u>99.556.742</u>    | <u>110.663.206</u>   |



# Skýringar

## 1. Reikningsskilaaðferðir

- a. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.
- b. Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádrögnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð.
- c. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 1,9 millj. kr. í efnahagsreikningi. Hér er ekki um endanlega afskrift er að ræða heldur er myndaður mótreikningur, sem mæta á þeim kröfum sem kanna að tapast og er hann dreginn frá skammtímakröfum í efnahagsreikningi.

## 2. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, greinast þannig:

|                                    | Íbúðir        |
|------------------------------------|---------------|
| Heildarverð 1.1.2015 .....         | 90.706.926    |
| Selt á árinu .....                 | ( 11.678.463) |
| Heildarverð 31.12.2015 .....       | 79.028.463    |
| Afskrifað áður .....               | 18.441.410    |
| Afskrift færð út .....             | ( 2.503.912)  |
| Afskrifað á árinu .....            | 1.975.712     |
| Afskrifað samtals 31.12.2015 ..... | 17.913.210    |
| Bókfært verð 31.12.2015 .....      | 61.115.253    |
| Afskriftahlutföll .....            | 2,5%          |

## 3. Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna byggðasamlagsins nam 112,0 millj. kr. og fasteignamat lóða nam 12,8 millj. kr. í árslok 2015. Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 252,2 millj. kr.

## 4. Eigið fé

Yfirlit um eiginfjárreikning:

|                        | Samtals       |
|------------------------|---------------|
| Staða 01.01.2015 ..... | ( 59.247.105) |
| Hagnaður ársins .....  | 2.374.659     |
| Staða 31.12.2015 ..... | ( 56.872.446) |



## Skýringar, frh.

### 5. Langtímaskuldir

Langtímalán greinast þannig:

2015

|  |                    |
|--|--------------------|
| Íbúðalánasjóður, verðtryggð lán, vextir 3,5% - 4,95% ..... | 152.292.775        |
| Næsta árs afborganir .....                                 | ( 2.171.626)       |
| Langtímaskuldir í efnahagsreikningi .....                  | <u>150.121.149</u> |

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Árið 2016 ..... | 2.171.626          |
| Árið 2017 ..... | 2.256.811          |
| Árið 2018 ..... | 2.345.428          |
| Árið 2019 ..... | 2.437.615          |
| Árið 2020 ..... | 2.533.522          |
| Síðar .....     | 140.547.773        |
|                 | <u>152.292.775</u> |

### 6. Laun og launatengd gjöld

2015

2014

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Stjórnarlaun .....     | 214.048        | 319.311        |
| Ökutækjastyrkur .....  | 65.286         | 107.406        |
| Launatengd gjöld ..... | 39.606         | 60.288         |
|                        | <u>318.940</u> | <u>487.005</u> |

### 7. Rekstur íbúða

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Vátryggingar .....                 | 610.901          | 689.690          |
| Viðhald húsnæðis .....             | 4.125.277        | 1.563.617        |
| Húsaleiga .....                    | 40.000           | 0                |
| Rafmagn og hiti .....              | 21.581           | 50.742           |
| Fasteignagjöld og lóðarleiga ..... | 1.030.986        | 1.370.062        |
|                                    | <u>5.828.745</u> | <u>3.674.111</u> |

### 8. Annar rekstrarkostnaður

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Burðargjöld .....                       | 12.500           | 4.035            |
| Bókhaldsþjónusta .....                  | 856.299          | 853.122          |
| Endurskoðun .....                       | 314.550          | 244.800          |
| Lögfræðikostnaður .....                 | 100.000          | 29.995           |
| Sölu- og kaupkostnaður eigna .....      | 393.600          | 206.400          |
| Þjónustugjöld .....                     | 11.931           | 35.696           |
| Auglýsingar .....                       | 12.772           | 12.447           |
| Fundur og ráðstefnur .....              | 12.000           | 1.900            |
| Óbein niðurfærsla viðskiptakrafna ..... | 0                | 773.920          |
|   | <u>1.713.652</u> | <u>2.162.315</u> |