

Húsakynni bs.  
Ársreikningur 2015

# Efnisyfirlit

---

	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, 17. maí 2016

Stjórn:

# 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, 17. 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 frádregnum 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:

	<b>Íbúðir</b>
Heildarverð 1.1.2015 .....	90.706.926
Selt á árinu .....	( 11.678.463)
Heildarverð 31.12.2015 .....	<u>79.028.463</u>
Afskrifað áður .....	18.441.410
Afskrift færð út .....	( 2.503.912)
Afskrifað á árinu .....	1.975.712
Afskrifað samtals 31.12.2015 .....	<u>17.913.210</u>
Bókfært verð 31.12.2015 .....	<u>61.115.253</u>
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:

	<b>Samtals</b>
Staða 01.01.2015 .....	( 59.247.105)
Hagnaður ársins .....	2.374.659
Staða 31.12.2015 .....	<u>( 56.872.446)</u>



## 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

Stjórnarlausn .....	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>