

Húsakynni bs.  
Ársreikningur 2016

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar.....	3
Áritun óháðs endurskoðanda.....	4
Rekstrarreikningur.....	6
Efnahagsreikningur.....	7
Sjóðstreymisyfirlit.....	8
Skýringar.....	9

## Skýrsla og áritun stjórnar

---

Húsakynni bs. er byggðasamlag og aðilar að því eru Rangárþing ytra og Ásahreppur.

Byggðasamlagið annast rekstur, viðhald og útleigu fasteigna sem sveitarfélögin eiga að fullu eða með ríkinu og nýttar eru til sameiginlegra verkefna sveitarfélaganna. Jafnframt annast byggðasamlagið rekstur, viðhald og útleigu fasteigna sem eru í eigu byggðasamlagsins sjálfs. Í árslok 2016 voru fimm íbúðir í eigu byggðasamlagsins, en ein íbúð var seld á árinu.

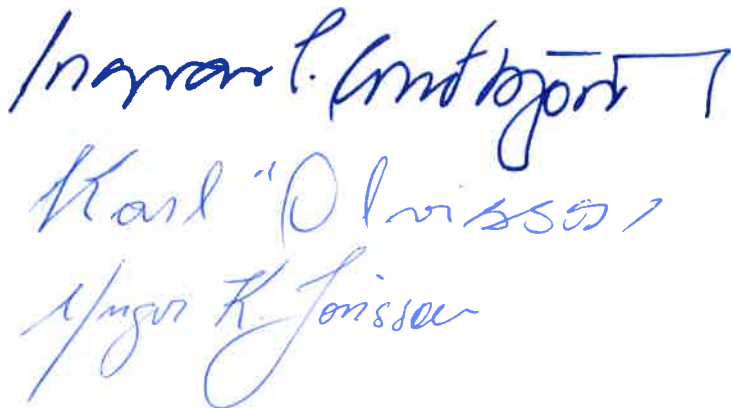
Á árinu námu launagreiðslur byggðasamlagsins 363 þús. kr., auk 58 þús. kr. í launatengd gjöld.

Rekstrarniðurstaða byggðasamlagsins á árinu 2016 var jákvæð að fjárhæð 9,2 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok var neikvætt um 47,7 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn byggðasamlagsins staðfestir hér með ársreikning Húsakynna bs. fyrir árið 2016 með undirritun sinni.

Hellu, 30. mars 2017.

Stjórn:

  
Ingvær P. Arnþópt  
Karl "Olvissar"  
Yngvi R. Jónsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og eigenda Húsakynna bs.

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Húsakynna bs. fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu byggðasamlagsins 31. desember 2016 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð byggðasamlaginu í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnar á ársreikningnum

Stjórn er ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og 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.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn að leggja mat á rekstarhæfi byggðasamlagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa byggðasamlagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits byggðasamlagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

---

- Ályktum við um hvort notkun stjórnar á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi byggðasamlagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert byggðasamlagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

### **Staðfesting vegna annarra ákvæða laga**

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 þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Hellu, 30. mars 2017.

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur árið 2016

	Skýr.	2016	Áætlun 2016	2015
<b>Rekstrartekjur</b>				
Rekstrarframlag Rangárbings ytra .....	10	10.589.289	9.378.685	0
Rekstrarframlag Ásahrepps .....	10	5.319.387	4.567.315	0
Tekjur af eignum í umsýslu .....	10	3.276.412	3.612.000	0
Leigutekjur .....		10.556.016	11.190.000	9.087.969
Hagnaður af sölu eigna .....		12.617.411	0	10.925.449
Aðrar tekjur .....		35.000	0	0
		<u>42.393.515</u>	<u>28.748.000</u>	<u>20.013.418</u>
<b>Rekstrargjöld</b>				
Laun og launatengd gjöld .....	6	421.186	500.000	318.940
Rekstrarkostnaður íbúða .....	7	3.215.621	2.850.000	6.222.345
Rekstrarkostnaður eigna í umsýslu .....	8	18.020.434	17.558.000	0
Annar rekstrarkostnaður .....	9	1.902.122	1.500.000	1.320.052
Afskriftir .....	2	1.688.364	2.483.000	1.975.712
		<u>25.247.727</u>	<u>24.891.000</u>	<u>9.837.049</u>
Rekstrarniðurstaða fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .		17.145.788	3.857.000	10.176.369
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>				
Vaxtatekjur .....		1.228.428	1.200.000	1.379.799
Fjármagnstekjuskattur .....		( 475.646)	( 240.000)	( 229.967)
Vaxtagjöld og verðbætur .....		( 8.718.550)	( 11.792.000)	( 8.951.542)
		<u>( 7.965.768)</u>	<u>( 10.832.000)</u>	<u>( 7.801.710)</u>
<b>Rekstrarniðurstaða ársins .....</b>	4	<u>9.180.020</u>	<u>( 6.975.000)</u>	<u>2.374.659</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2016

## Eignir

	Skýr.	2016	2015
<b>Fastafjármunir</b>			
Íbúðir .....		50.544.300	61.115.253
Fastafjármunir samtals	2	<u>50.544.300</u>	<u>61.115.253</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Óinnheimt framlög sveitarfélaga .....	10	4.091.370	0
Aðrar skammtímakröfur .....		1.852.385	1.817.357
Handbært fé .....		33.775.588	36.624.132
Veltufjármunir samtals		<u>39.719.343</u>	<u>38.441.489</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>90.263.643</u>	<u>99.556.742</u>

## Eigið fé og skuldir

<b>Eigið fé</b>			
Eiginfjárreikningur .....		( 47.692.426)	( 56.872.446)
Eigið fé samtals	4	<u>( 47.692.426)</u>	<u>( 56.872.446)</u>
<b>Langtímaskuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	5	134.172.864	150.121.149
Langtímaskuldir samtals		<u>134.172.864</u>	<u>150.121.149</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Næsta árs afborganir af langtímalánum .....	5	2.228.660	2.171.626
Aðrar skammtímaskuldir .....		1.554.545	4.136.413
Skammtímaskuldir samtals		<u>3.783.205</u>	<u>6.308.039</u>
Skuldir samtals		<u>137.956.069</u>	<u>156.429.188</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>90.263.643</u>	<u>99.556.742</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 frádragnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð.
- c. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 2,0 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 1.1.2016 .....	79.028.463
Selt á árinu .....	( 11.678.463)
Heildarverð 31.12.2016 .....	<u>67.350.000</u>
Afskrifað áður .....	17.913.210
Afskrift færð út .....	( 2.795.874)
Afskrifað á árinu .....	1.688.364
Afskrifað samtals 31.12.2016 .....	<u>16.805.700</u>
Bókfært verð 31.12.2016 .....	<u>50.544.300</u>
Afskriftahlutföll .....	2,5%

## 3. Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna byggðasamlagsins nam 98,8 millj. kr. og fasteignamat lóða nam 11,7 millj. kr. í árslok 2016. Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 215,6 millj. kr.

## 4. Eigið fé

Yfirlit um eiginfjárreikning:

	Samtals
Staða 01.01.2016 .....	( 56.872.446)
Rekstrarniðurstaða ársins .....	9.180.020
Staða 31.12.2016 .....	<u>( 47.692.426)</u>

## Skýringar, frh.

### 5. Langtímaskuldir

Langtímalán greinast þannig:

2016

Íbúðalánasjóður, verðtryggt lán, vextir 3,5% - 4,9% .....	136.401.524
Næsta árs afborganir .....	( 2.228.660)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi .....	<u>134.172.864</u>

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Árið 2017 .....	2.228.660
Árið 2018 .....	2.315.250
Árið 2019 .....	2.405.309
Árið 2020 .....	2.498.975
Árið 2021 .....	2.596.323
Síðar .....	124.357.007
	<u>136.401.524</u>

	2016	Aætlun 2016	2015
<b>6. Laun og launatengd gjöld</b>			
Stjórnarlaun .....	363.153	500.000	214.048
Ökutækjastyrkur .....	0	0	65.286
Launatengd gjöld .....	58.033	0	39.606
	<u>421.186</u>	<u>500.000</u>	<u>318.940</u>
<b>7. Rekstrarkostnaður íbúða</b>			
Vátryggingar .....	524.871	600.000	610.901
Viðhald húsnæðis .....	1.202.801	1.200.000	4.125.277
Húsaleiga .....	0	0	40.000
Rafmagn og hiti .....	5.265	0	21.581
Fasteignagjöld og lóðarleiga .....	987.924	1.050.000	1.030.986
Sölu­kostnaður eigna .....	494.760	0	393.600
	<u>3.215.621</u>	<u>2.850.000</u>	<u>6.222.345</u>
<b>8. Rekstrarkostnaður eigna í umsýslu</b>			
Vátryggingar .....	572.691	1.624.000	0
Viðhald húsnæðis og lóðar .....	16.722.082	15.685.000	0
Fasteignagjöld .....	0	118.000	0
Gámaþjónusta, holræsahreinsun, snjó­mokstur .....	363.026	131.000	0
Verkfræðiþjónusta .....	25.410	0	0
Rafmagn .....	310.865	0	0
Auglýsingar .....	24.180	0	0
Kaffikostnaður .....	2.180	0	0
	<u>18.020.434</u>	<u>17.558.000</u>	<u>0</u>

## Skýringar, frh.

	2016	Áætlun 2016	2015
<b>9. Annar rekstrarkostnaður</b>			
Bókhaldsþjónusta .....	1.115.000	1.150.000	856.299
Endurskoðun og reikningsskil .....	557.613	300.000	314.550
Lögfræðikostnaður .....	0	0	100.000
Aðkeypt vinna frá Rangárþingi ytra .....	88.708	0	0
Þjónustugjöld .....	2.950	0	11.931
Auglýsingar .....	0	0	12.772
Fundir og ráðstefnur .....	0	0	12.000
Óbein niðurfærsla viðskiptakrafna .....	137.851	0	0
Annar kostnaður .....	0	50.000	12.500
	<u>1.902.122</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.320.052</u>

### 10. Rekstur og fjárfesting vegna eigna í umsýslu

Byggðasamlagið annast rekstur, viðhald og útleigu fasteigna sem aðildarsveitarfélögin eiga að fullu eða með ríkinu og nýttar eru til sameiginlegra verkefna sveitarfélaganna. Sveitarfélögin greiða framlög til byggðasamlagsins í samræmi við eignarhlut þeirra í viðkomandi eignum, en framlögin mæta kostnaði við rekstur og fjárfestingu vegna eignanna að teknu tilliti til tekna af útleigu.

	Rangárþing ytra	Ásahreppur	Samtals
Yfirlit um rekstur eigna í umsýslu:			
Rekstrarkostnaður eigna í umsýslu .....	12.009.446	6.010.988	18.020.434
Þátttaka í sameiginlegum rekstrarkostnaði .....	783.230	381.424	1.164.654
Tekjur af eignum í umsýslu .....	( 2.203.387)	( 1.073.025)	( 3.276.412)
	<u>10.589.289</u>	<u>5.319.387</u>	<u>15.908.676</u>

Yfirlit um fjárfestingu vegna eigna í umsýslu:

Grunnskóli .....	1.239.227	603.490	1.842.717
Leikskóli .....	504.375	245.625	750.000
Sundlaug .....	605.184	294.178	899.902
Gatnakerfi .....	1.458.085	710.070	2.168.155
	<u>3.806.871</u>	<u>1.853.363</u>	<u>5.660.774</u>

Yfirlit um framlög aðildarsveitarfélaganna:

Staða í ársbyrjun .....	0	0	0
Rekstrarframlög vegna eigna í umsýslu .....	10.589.289	5.319.387	15.908.676
Fjárfestingarframlag vegna eigna í umsýslu .....	3.806.871	1.853.903	5.660.774
Innborganir á árinu .....	( 11.658.080)	( 5.820.000)	( 17.478.080)
Staða í árslok .....	<u>2.738.080</u>	<u>1.353.290</u>	<u>4.091.370</u>