

Bakkahvammur hses

Ársreikningur 2021

Bakkahvammur hses
Miðbraut 11
370 Dalabyggð
Kt. 591219-1700

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar

Starfsemi stofnunarinnar felst í byggingu eða kaupum eigna, umsjón rekstrar og viðhaldi almennra leiguíbúða. Stofnunin veitir þjónustu í almannabágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016.

Rekstur ársins 2021 og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur stofnunarinnar námu 5,5 millj. kr. á árinu 2021 og hækkuðu um 2,3 millj. kr. milli ára eða um 73%. Rekstrarniðurstaða ársins var neikvæð um 3,5 millj. kr. (2020: 1,6 millj. kr.)

Eigið fé stofnunarinnar í árslok nam 34,6 millj. kr (2020: 38,1 millj. kr) að meðtöldu stofnfé stofnunarinnar að fjárhæð 3,0 millj. kr. auk stofnfjárframlags Dalabyggðar og Húsnæðis- og Mannvirkjastofnunar að fjárhæð 36,9 millj. kr. Stjórn stofnunarinnar vísar til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

Framkvæmdum við fasteignir stofnunarinnar lauk á árinu 2020. Hafa íbúðirnar verið í útleigu frá miðju ári 2020.

Stjórn stofnunarinnar hefur í dag rætt ársreikning stofnunarinnar fyrir árið 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Dalabyggð, 2022

Stjórn:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Bakkavamms hses.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Bakkahvamms hses („félagið“) fyrir árið 2021. 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 félagsins 31. desember 2021 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, 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 félaginu í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. 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 rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema hún ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafi engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- 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 félagsins. 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 félagið 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.

Borgarnesi,

KPMG ehf.

Rekstrarreikningur árið 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		5.518.464	3.185.000
		<u>5.518.464</u>	<u>3.185.000</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna		1.046.875	217.602
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		845.979	1.129.053
Afskriftir	7	2.057.207	1.200.037
		<u>3.950.061</u>	<u>2.546.692</u>
Rekstrarhagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		1.568.403	638.308
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur		308	3.885
Vaxtagjöld	(	5.098.096)	(2.240.634)
Fjármagnstekjuskattur	(	67)	(404)
		<u>(5.097.855)</u>	<u>(2.237.153)</u>
Rekstrarniðurstaða ársins (neikvæð)	9	(3.529.452)	(1.598.845)

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020
Eignir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	7	99.603.101	101.660.308
Fastafjármunir		99.603.101	101.660.308
Viðskiptakröfur		180.931	498.198
Handbært fé		1.454.810	613.503
Veltufjármunir		1.635.741	1.111.701
Eignir samtals		<u>101.238.842</u>	<u>102.772.009</u>
Eigið fé			
Stofnfé	8	3.000.000	3.000.000
Stofnfjárframlag HMS	8	25.871.511	25.871.511
Stofnfjárframlag Dalabyggðar	8	11.000.000	11.000.000
Ójafnað eigið fé		(5.259.297)	(1.729.845)
Eigið fé	9	<u>34.612.214</u>	<u>38.141.666</u>
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	10	65.722.885	63.263.230
Langtímaskuldir		<u>65.722.885</u>	<u>63.263.230</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	593.772	538.752
Viðskiptaskuldir		0	389.899
Aðrar skammtímaskuldir		309.971	438.462
Skammtímaskuldir		<u>903.743</u>	<u>1.367.113</u>
Skuldir samtals		<u>66.626.628</u>	<u>64.630.343</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>101.238.842</u>	<u>102.772.009</u>

Sjóðstreymisyfirlit árið 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarniðurstaða ársins	9	(3.529.452)	(1.598.845)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	7	2.057.207	1.200.037
Áfallnar verðbætur og gengismunur langtímalána		3.074.979	1.199.629
		<u>1.602.734</u>	<u>800.821</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun		317.267	370.802
Skammtímaskuldir, lækkun		(518.390)	(10.338.839)
		<u>(201.123)</u>	<u>(9.968.037)</u>
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>1.401.611</u>	<u>(9.167.216)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í leiguíbúðum	7	0	(99.693.145)
Fyrirframgreitt vegna kaupa á leiguíbúðum		0	19.000.000
		<u>0</u>	<u>(80.693.145)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað stofnfé	9	0	2.000.000
Innborgað stofnfjárframlag	9	0	25.871.511
Tekin ný langtímalán		0	62.778.263
Afborganir langtímaskulda		(560.304)	(175.909)
		<u>(560.304)</u>	<u>90.473.865</u>
Hækkun á handbæru fé		841.307	613.503
Handbært fé í ársbyrjun		<u>613.503</u>	<u>0</u>
Handbært fé í árslok		<u>1.454.810</u>	<u>613.503</u>

Skýringar

1. Félagið

Bakkahvammur hses. er íslensk sjálfseignarstofnun og er lögheimili hennar að Miðbraut 11 í Búðardal. Starfsemi stofnunarinnar felst í byggingu eða kaupum eigna, umsjón rekstrar og viðhaldi almennra leiguíbúða. Stofnunin veitir þjónustu í almannabágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016.

Reikningsskilaaðferðir

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

3. Innlausn tekna

Leigutekjur af fastafjármunum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum í samræmi við gerða leigusamninga.

4. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir 50 ár

5. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapsáhættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi. Ekki er um niðurfærslu viðskiptakrafna að ræða á árinu.

6. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og innstæðum sem bundnar eru til skemmri tíma en þriggja mánaða.

Skýringar

7. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Fasteignir
Heildarverð 1.1.2020.....	3.167.200
Viðbót á árinu	99.693.145
Heildarverð 31.12.2020.....	102.860.345
Heildarverð 31.12.2021.....	102.860.345
Afskriftir ársins 2020	1.200.037
Afskrifað samtals 31.12.2020.....	1.200.037
Afskriftir ársins 2021	2.057.207
Afskrifað samtals 31.12.2021.....	3.257.244
Bókfært verð 31.12.2020.....	101.660.308
Bókfært verð 31.12.2021.....	99.603.101
Afskriftahlutföll	2%

Veðsetningar

Fasteignir félagsins með bókfært verð 99,6 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum félagsins að eftirstöðvum 66,3 millj. kr. í árslok.

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti greinist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat	Váttryggingarverðmæti
Fasteignir	57.050.000	108.000.000	98.277.000
Samtals	57.050.000	108.000.000	98.277.000

8. Stofnframlög

Innborguð stofnframlög ríkis og sveitarfélags vegna kaupa íbúða eru færð meðal eigin fjár til samræmis við 15. gr. laga um almennar íbúðir nr. 52/2016.

9. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Stofnfé	Stofn- fjárframlag HMS	Stofn- fjárframlag Dalabyggðar	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2020.....	1.000.000	0	11.000.000	(131.000)	11.869.000
Innborgað stofnfé	2.000.000	0	0	0	2.000.000
Innborgað stofnfjárframlag	0	25.871.511	0	0	25.871.511
Tap ársins	0	0	0	(1.598.845)	(1.598.845)
Eigið fé 31.12.2020.....	3.000.000	25.871.511	11.000.000	(1.729.845)	38.141.666
Tap ársins	0	0	0	(3.529.452)	(3.529.452)
Eigið fé 31.12.2021.....	3.000.000	25.871.511	11.000.000	(5.259.297)	34.612.214

Skýringar

10. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir greinast þannig:	2021	2020
Verðtryggðar skuldir í ISK	66.316.657	63.801.982
Skuldir við lánastofnanir samtals	66.316.657	63.801.982
Næsta árs afborganir langtímalána	(593.772)	(538.752)
Skuldir við lánastofnanir samkvæmt efnahagsreikningi	65.722.885	63.263.230

Skuldir félagsins við lánastofnanir eru tryggðar með veði í fasteignum stofnunarinnar.

Afborganir skulda við lánastofnanir greinast þannig á næstu ár:

Afborganir árið 2022/2021	593.772	538.752
Afborganir árið 2023/2022	612.444	555.693
Afborganir árið 2024/2023	631.701	573.166
Afborganir árið 2025/2024	651.565	591.189
Afborganir árið 2026/2025	672.053	609.778
Síðar	63.155.122	60.933.404
Afborganir langtímalána samtals	66.316.657	63.801.982

11. Viðhaldssjóður

Húsnæðissjálfsseignarstofnunum ber skv. 8. gr. laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og 27. gr. reglugerðar nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir að leggja í viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteingum sem þeim tilheyra. Leggja skal fjárhæð sem nemur 1% af endurstofnverði almennrar íbúðar á ári og rekstrarafgangi sjálfsseignarstofnunarinnar, sem ekki er nýttur til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum, í framangreindan viðhaldssjóð. Brekkuhvammur hses. hefur ekki lagt framlag í viðhaldssjóð á árunum 2020 og 2021 en árið 2020 var fyrsta ár rekstrar en áform eru um slíkt á komandi árum.

Sundurliðanir

	2021	2020
Rekstrarkostnaður fasteigna		
Rafmagn	0	120
Vátryggingar	247.940	217.482
Fasteignagjöld	776.530	0
Viðhald	18.625	0
Annar kostnaður	3.780	0
	<u>1.046.875</u>	<u>217.602</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Aðkeypt bókhalds- og sérfræðipjónusta	747.205	1.024.419
Önnur aðkeypt þjónusta	36.233	0
Útvarpsgjald	18.300	17.900
Annar kostnaður	44.241	86.734
	<u>845.979</u>	<u>1.129.053</u>