

Bakkahvammur hses

Ársreikningur 2023

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 2023 og framtíðarhorfur

Rekstrartekjur stofnunarinnar námu 16,7 millj. kr. á árinu 2023 og hækkuðu um 10,9 millj. kr. milli ára eða um 189%. Hagnaður ársins var 8,2 millj. kr. (2022: Tap 7,6 millj. kr.)

Eigið fé stofnunarinnar í árslok var neikvætt um 1,7 millj. kr (2022: 51,4 millj. kr) að meðtöldu stofnfé stofnunarinnar að fjárhæð 3,0 millj. kr. Á árinu 2023 voru stofnfjárframlög aukin um 13,2 millj. kr. vegna nýbygginga en lækkuð við sölu eigna félagsins um 74,5 millj. kr. Stjórn stofnunarinnar vísar til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

Framkvæmdir hófust á árinu 2022 við nýjar íbúðir sem áformað var að teknar yrðu í notkun á árinu 2023. Á árinu 2023 voru allar fasteignir félagsins seldar til Brákar íbúðafélags hses.

Stjórn stofnunarinnar hefur í dag rætt ársreikning stofnunarinnar fyrir árið 2023 og staðfest hann með undirritun sinni.

Dalabyggð, 26. september 2024

Stjórn:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Bakkavamms hses.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Bakkavamms hses („félagið“) fyrir árið 2023. 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 2023 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, 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, 26. september 2024

KPMG ehf.

Rekstrarreikningur árið 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		1.059.352	5.785.752
Aðrar tekjur	7	15.641.654	0
		16.701.006	5.785.752
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna		1.043.939	1.126.486
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		1.002.680	1.343.730
Afskriftir	8	171.434	2.057.207
		2.218.053	4.527.423
Rekstrarhagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		14.482.953	1.258.329
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur		111.024	40.518
Vaxtagjöld		(6.367.832)	(8.941.078)
Fjármagnstekjuskattur		(24.260)	(6.989)
		(6.281.068)	(8.907.549)
Rekstrarniðurstaða ársins (neikvæð)	10	8.201.885	(7.649.220)

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	2023	2022
Eignir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	8	0	166.443.540
Fastafjármunir		0	166.443.540
Viðskiptakröfur		0	15.924
Aðrar skammtímakröfur		64.137	0
Handbært fé		5.067.257	3.185.613
Veltufjármunir		5.131.394	3.201.537
Eignir samtals		<u>5.131.394</u>	<u>169.645.077</u>
Eigið fé			
Stofnfé	9	3.000.000	3.000.000
Stofnfjárframlag HMS	9	0	37.311.876
Stofnfjárframlag Dalabyggðar	9	0	24.000.000
Ójafnað eigið fé		(4.706.632)	(12.908.517)
Eigið fé	10	(1.706.632)	51.403.359
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	11	0	71.189.946
Langtímaskuldir		0	71.189.946
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	0	40.669.629
Viðskiptaskuldir		0	806.641
Skuldir við tengda aðila		6.838.026	4.965.976
Aðrar skammtímaskuldir		0	609.526
Skammtímaskuldir		6.838.026	47.051.772
Skuldir samtals		<u>6.838.026</u>	<u>118.241.718</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>5.131.394</u>	<u>169.645.077</u>

Sjóðstreymisyfirlit árið 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarniðurstaða ársins	10	8.201.885	(7.649.220)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður varanlegra rekstrarfjármuna .....	(	8.271.230)	0
Afskriftir	8	171.434	2.057.207
Áfallnar verðbætur og gengismunur langtímalána		0	6.164.679
Veltufé frá rekstri		102.089	572.666
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....	(	48.213)	165.007
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun .....	(	1.416.167)	1.106.196
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda	(	1.464.380)	1.271.203
Handbært fé (til) frá rekstri	(	1.362.291)	1.843.869
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í leiguíbúðum	8	(34.095.890)	(68.897.646)
Söluverð leiguíbúða		208.639.226	0
Fjárfestingarhreyfingar		174.543.336	(68.897.646)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnfjárframlög, breyting	10	(74.479.736)	24.440.365
Tekin ný langtímalán		30.000.000	40.000.000
Afborganir langtímaskulda		(141.859.575)	(621.761)
Skuldir við tengda aðila, breyting		1.872.050	4.965.976
Fjármögnunarhreyfingar		(171.299.401)	68.784.580
Hækkun á handbæru fé		1.881.644	1.730.803
Handbært fé í ársbyrjun		3.185.613	1.454.810
Handbært fé í árslok		5.067.257	3.185.613

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:

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.

7. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	2023	2022
Söluhagnaður	8.271.229	0
Tekjufært framlög frá Dalabyggð og HMS	7.370.425	0
Aðrar tekjur samtals	15.641.654	0

Skýringar

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Fasteignir
Heildarverð 1.1.2022.....	102.860.345
Viðbót á árinu	68.897.646
Heildarverð 31.12.2022.....	171.757.991
Viðbót á árinu	34.095.890
Selt á árinu	(205.853.881)
Heildarverð 31.12.2023.....	0
Afskrifað samtals 1.1.2022.....	3.257.244
Afskriftir ársins 2021	2.057.207
Afskrifað samtals 31.12.2022.....	5.314.451
Afskriftir færðar út við sölu	(5.485.885)
Afskriftir ársins 2022	171.434
Afskrifað samtals 31.12.2023.....	0
Bókfært verð 31.12.2022.....	166.443.540
Bókfært verð 31.12.2023.....	0
Afskriftahlutföll	0%-2%

9. 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.

10. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Stofnfé	Stofn- fjárframlag HMS	Stofn- fjárframlag Dalabyggðar	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2022.....	3.000.000	25.871.511	11.000.000	(5.259.297)	34.612.214
Innborgað stofnfjárframlag	0	11.440.365	13.000.000	0	24.440.365
Tap ársins	0	0	0	(7.649.220)	(7.649.220)
Eigið fé 31.12.2022.....	3.000.000	37.311.876	24.000.000	(12.908.517)	51.403.359
Innborgað stofnfjárframlag		13.167.860			13.167.860
Stofnframlög yfirtekin við sölu ...		(50.479.736)	(24.000.000)		(74.479.736)
Hagnaður ársins	0	0	0	8.201.885	8.201.885
Eigið fé 31.12.2023.....	3.000.000	0	0	(4.706.632)	(1.706.632)

Skýringar

11. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir greinast þannig:	2023	2022
Verðtryggðar skuldir í ISK	0	71.859.575
Óverðtryggðar skuldir í ISK	0	40.000.000
Skuldir við lánastofnanir samtals	0	111.859.575
Næsta árs afborganir langtímalána	0	(40.669.629)
Skuldir við lánastofnanir samkvæmt efnahagsreikningi	0	71.189.946

Afborganir skulda við lánastofnanir greinast þannig á næstu ár:

Afborganir árið 2024/2023	0	40.669.629
Afborganir árið 2025/2024	0	690.685
Afborganir árið 2026/2025	0	712.403
Afborganir árið 2027/2026	0	734.805
Afborganir árið 2028/2027	0	757.910
Síðar	0	68.294.143
Afborganir langtímalána samtals	0	111.859.575

12. 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 til 2023 en árið 2020 var fyrsta ár rekstrar. Samhliða sölu allra íbúða félagsins til Brákar íbúðafélags hses fellur kvöð um framlög í sérstakan viðhaldssjóð niður.

Sundurliðanir

	2023	2022
Rekstrarkostnaður fasteigna		
Vátryggingar	42.777	260.348
Fasteignagjöld	164.509	800.089
Annar kostnaður	601.033	66.049
	<u>1.043.939</u>	<u>1.126.486</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Aðkeypt bókhalds- og sérfræðiþjónusta	916.398	1.122.269
Útvarpsgjald	20.200	18.800
Annar kostnaður	66.082	202.661
	<u>1.002.680</u>	<u>1.343.730</u>