

# Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf.

---

Ársreikningur

---

2019

---

Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf.  
Hafnarstræti 1  
400 Ísafjörður  
kt. 600103-2450

# Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf.

---

Ársreikningur

---

2019

## **Efnisyfirlit**

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8
Sundurliðanir	13

---

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

## Til stjórnar og hluthafa í Fasteignum Ísafjarðarbæjar ehf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma ársreikning fyrir A hluta starfsemi sveitarfélagsins og ársreikning fyrir A og B hluta. Hann greinist í skýrslu og áritun bæjarstjórnar og bæjarstjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. á árinu 2019, efnahag 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur fyrir sveitarfélög.

### Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Fasteignum Ísafjarðarbæjar ehf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórnendur ábyrgir fyrir því að meta rekstrarhæfi Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. Ef við á, skulu stjórnendur setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum 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, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits sveitarfélagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi sveitarfélagsins.

- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Ísafjörður, 22. maí 2019.

**Endurskoðun Vestfjarða ehf.**



Guðmundur E. Kjartansson  
endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. fyrir árið 2019 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

## Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur ársins 2019, án framlags námu kr. 140.701.111. Rekstrarhagnaður félagsins á árinu 2019 var 24.550.737 krónur. Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins kr. 601.328.074, bókfært eigið fé í árslok er neikvætt um kr. 632.607.749. Hagnaður af rekstri fyrir fjármagnsliði var kr. 35.070.974.

Í árslok 2019 voru 100 íbúðir í eigu félagsins en 3 íbúðir voru seldar á árinu.

## Leigumarkaður

Leigunýting var breytileg milli mánaða en að meðaltali var hún um 98,3% árið 2019. Leigunýting var 96,72% árið 2018 og 97,83% árið 2017 og hefur nýtingin því verið að aukast. Eftirspurn eftir íbúðum var nokkuð jöfn allt árið 2019. Árið 2019 voru leigutekjur samtals 128,5 milljónir króna. Endurgreiðslur s.s. vegna rafmagns og hita voru samtals 11,3 milljónir króna.

## Viðhald húsnæðis

Viðhaldskostnaður var 19,2 milljónir króna á árinu en fjárhagsáætlun gerði ráð fyrir 32,5 milljónum króna. Viðhaldskostnaður var því 13,3 milljónum undir áætlun. Ástæða þess að viðhaldskostnaður var lægri en gert var ráð fyrir í fjárhagsáætlun, má rekja til þriggja viðhaldsverkefna sem ekki fóru í framkvæmd. Vegna utanhússframkvæmda við Pollgötu 4 voru áætlaðar 6 milljónir, verkið komst ekki í framkvæmda m.a. vegna þess að um er að ræða fjöleignahús og þarf samþykki sem slíkt á húsfélagsfundum. Gert var ráð fyrir utanhússviðhaldi vegna Túngötu á Suðureyri, áætlaðar voru 3 milljónir, ekki reyndist mögulegt að finna iðnaðarmenn í verkið. Framkvæmdir við þakkant og annað tilfallandi við Drafnargötu 9, Flateyri, komst ekki í framkvæmd vegna skorts á iðnaðarmönnum.

## Fjármál

Vegna viðvarandi rekstrartaps er eigið fé orðið neikvætt um 632,6 milljónir króna. Samkvæmt skýringu nr. 11 í ársreikningi, þá ábyrgist Ísafjarðarbær að fullu nær allar skuldbindingar félagsins við Íbúðarlánasjóð.

## Önnur mál

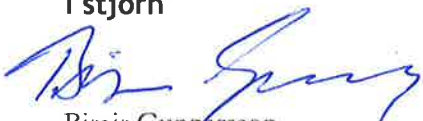
Í lok ársins var Ísafjarðarbær eini hluthafi í félaginu eins og í upphafi árs. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2020, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins. Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur til næsta árs.

## Álit stjórnar og framkvæmdastjóra

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. að í ársreikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Ísafjörður, 22. maí 2020

## Í stjórn



Birgir Gunnarsson  
stjórnarformaður



Daníel Jakobsson



Edda María Hagalín

## Framkvæmdastjóri



Axel Rodríguez Överby

# Rekstrarreikningur ársins 2019

	Skýr.	2019	Fjárhags- áætlun	2018
<b>Rekstrartekjur:</b>				
Tekjur .....	3	129.389.316	129.745.551	128.241.260
Endurgreiðslur .....	3	11.311.795	11.204.341	11.331.474
		<u>140.701.111</u>	<u>140.949.892</u>	<u>139.572.734</u>
<b>Rekstrargjöld:</b>				
Laun og annar starfsmannakostnaður .....	4	(12.068.049)	(12.126.878)	(11.085.066)
Vörukaup .....		(64.042)	(171.860)	(34.402)
Þjónustukaup .....		(6.376.123)	(6.488.948)	(4.715.225)
Orkukostnaður .....		(10.285.762)	(9.301.166)	(8.846.408)
Viðhaldskostnaður .....		(19.192.490)	(32.520.856)	(27.117.576)
Skattar og önnur opinber gjöld .....		(18.878.222)	(19.036.595)	(17.194.166)
Annar rekstrarkostnaður .....		(15.881.453)	(11.812.111)	(10.101.496)
		<u>(82.746.141)</u>	<u>(91.458.414)</u>	<u>(79.094.339)</u>
Afskriftir fastafjármuna .....	6	(22.883.996)	(23.184.475)	(23.184.480)
		<u>(22.883.996)</u>	<u>(23.184.475)</u>	<u>(23.184.480)</u>
<b>Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði</b>		<u>35.070.974</u>	<u>26.307.003</u>	<u>37.293.915</u>
Fjármunatekjur .....		524.891	678.291	474.319
Fjármagnsgjöld .....		(54.922.870)	(65.947.182)	(62.317.490)
Söluhagnaður .....		43.877.742	43.500.000	0
	5	<u>(10.520.237)</u>	<u>(21.768.891)</u>	<u>(61.843.171)</u>
<b>Rekstrarafkoma ársins</b>		<u>24.550.737</u>	<u>4.538.112</u>	<u>(24.549.256)</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýr	31.12.2019	31.12.2018
<b>Fastafjármunir</b>			
Fasteignir .....	6	547.124.172	584.030.426
		<u>547.124.172</u>	<u>584.030.426</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Óinnheimtar tekjur og viðskiptakröfur .....	7	4.565.322	4.974.557
Aðrar skammtímakröfur .....	7	30.343	32.623
Viðskiptakröfur á Aðalsjóð .....		48.437.689	21.666.778
Handbært fé .....	7	1.170.548	1.078.945
		<u>54.203.902</u>	<u>27.752.903</u>
<b>Eignir</b>		<u>601.328.074</u>	<u>611.783.329</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	8	127.571.273	127.571.273
Eigið fé .....		(760.179.022)	(784.729.759)
		<u>(632.607.749)</u>	<u>(657.158.486)</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Skuldir í íslenskum krónum .....	9	1.184.140.376	1.221.246.170
		<u>1.184.140.376</u>	<u>1.221.246.170</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	10	38.910.709	38.388.714
Aðrar skammtímaskuldir .....	10	10.884.738	9.306.931
		<u>49.795.447</u>	<u>47.695.645</u>
Skuldir		<u>1.233.935.823</u>	<u>1.268.941.815</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>601.328.074</u>	<u>611.783.329</u>

# Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2019

	Skýr	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarafkoma ársins .....		24.550.737	(24.549.256)
Afskriftir .....		22.883.996	23.184.480
Söluhagnaður fastafjármuna .....		(43.877.742)	0
Breyting á niðurfærslu viðskiptakrafna .....		1.200.000	1.500.000
Verðbætur af langtímaskuldum .....		32.955.469	40.221.845
Veltufé frá rekstri		<u>37.712.460</u>	<u>40.357.069</u>
Aðrar rekstartengdar eignir, (hækkun) .....		(788.485)	(1.994.508)
Rekstartengdar skuldir, hækkun, (lækkun) .....		<u>1.577.807</u>	<u>(105.033)</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		38.501.782	38.257.528
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Seldir fastafjármunir .....		57.900.000	8.313.096
Keyptir fastafjármunir .....		0	(4.565.555)
	6	<u>57.900.000</u>	<u>3.747.541</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda .....		(69.539.268)	(37.063.630)
Viðskiptastaða við Aðalsjóð, breyting .....		(26.770.911)	(21.666.778)
		<u>(96.310.179)</u>	<u>(58.730.408)</u>
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár .....		91.603	(16.725.339)
Handbært fé í upphafi árs .....		<u>1.078.945</u>	<u>17.804.284</u>
Handbært fé í lok árs .....		<u>1.170.548</u>	<u>1.078.945</u>



# Skýringar

---

## 1. Starfsemi

Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf. er fasteignafélag sem leigir út íbúðarhúsnæði. Tilgangur félagsins er að eiga og reka íbúðir í félagslega kerfinu og aðrar íbúðir sem voru í eigu Ísafjarðarbæjar.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Fasteigna Ísafjarðarbæjar ehf. fyrir árið 2019 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Eignir og skuldir sem bundnar eru vísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar upp miðað við verðlag eða gengi í lok ársins.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

### Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

### Áhættustjórnun

Engir framvirkir gjaldeyrissskiptasamningar, valréttir eða afleiðusamningar eru við lýði hjá félaginu.

### Skráning tekna

Leigutekjur af útleigðum fasteignum félagsins eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum. Aðrar tekjur og endurgreiðslur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

### Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

### Varanlegir rekstrarfjármunir

Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði þeirra og þeim kostnaði sem hlýst af öflun þeirra og endurbótum fram til þess tíma að þeir eru teknir í notkun. Eftir að þeir hafa verið teknir í notkun eru útgjöld vegna þeirra ekki eignfærð nema ætla megi að arðsemi af notkun þeirra aukist í framtíðinni vegna þessara útgjalda.

Afskriftir eru reiknaðar af stofnverði varanlegra rekstrarfjármuna að frádregnum framlögum til þeirra og gjaldfærðar línulegri afskrift á áætluðum endingartíma eignanna. Afskriftatími eigna hefst þegar þær eru teknar í notkun. Ef rekstrarfjármunur er enn í notkun eftir að afskriftartíminn er á enda, er skilið eftir niðurlagsverð sem samsvarar eins árs afskrift, en þó ekki meira en sem svarar til 10% af stofnverði.

# Skýringar

## 2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

### Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

### Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

### Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

## 3. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins greinast þannig eftir mörkuðum:

	2019	2018
Ísafjörður .....	108.096.962	109.394.526
Flateyri .....	2.388.505	1.551.748
Þingeyri .....	12.172.702	10.797.837
Suðureyri .....	18.042.942	17.828.623
	<u>140.701.111</u>	<u>139.572.734</u>

Rekstrartekjur félagsins greinast þannig eftir starfsþáttum:

	2019	2018
Íbúðir Ísafirði .....	108.096.962	108.939.643
Íbúðir Flateyri .....	2.388.505	1.551.748
Íbúðir Þingeyri .....	12.172.702	10.797.837
Íbúðir Suðureyri .....	18.042.942	17.828.623
Skrifstofa .....	0	454.883
	<u>140.701.111</u>	<u>139.572.734</u>

## 4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2019	2018
Laun .....	9.032.888	8.411.696
Lífeyrissjóður .....	1.234.275	1.150.299
Önnur launatengd gjöld .....	1.800.886	1.523.071
	<u>12.068.049</u>	<u>11.085.066</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	1	1

# Skýringar

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2019	2018
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	42.740	51.837
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	482.151	422.482
	524.891	474.319
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum .....	(54.921.275)	(62.301.867)
Önnur vaxtagjöld .....	(1.595)	(15.623)
	(54.922.870)	(62.317.490)
	(54.397.979)	(61.843.171)

## 6. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Fasteignir á Ísafirði	Fasteignir á Suðureyri	Fasteignir á Þingeyri	Fasteignir á Flateyri	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>					
Staða í ársbyrjun .....	665.678.745	155.524.468	87.559.088	14.869.121	923.631.422
Selt og aflagt á árinu .....	(23.025.602)	0	0	0	(23.025.602)
Staða í árslok .....	642.653.143	155.524.468	87.559.088	14.869.121	900.605.820
<b>Afskriftir</b>					
Staða í ársbyrjun .....	245.719.654	55.470.768	32.834.629	5.575.945	339.600.996
Afskrift ársins .....	16.435.180	3.888.111	2.188.977	371.728	22.883.996
Selt og aflagt á árinu .....	(9.003.344)	0	0	0	(9.003.344)
Staða í árslok .....	253.151.490	59.358.879	35.023.606	5.947.673	353.481.648
<b>Bókfært verð</b>					
Bókfært verð í ársbyrjun .....	419.959.091	100.053.700	54.724.459	9.293.176	584.030.426
Bókfært verð í árslok .....	389.501.653	96.165.589	52.535.482	8.921.448	547.124.172
Afskriftarhlutföll .....	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
			Fasteignamat	Vátrygginga- mat	Bókfært verð
Fasteignir og lóðir .....			1.260.840.000	3.052.707.000	547.124.172

Félagið hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 547 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 1.223 milljónum króna.

# Skýringar

## 7. Aðrar peningalegar eignir

### Viðskiptakröfur

	31.12.2019	31.12.2018
Viðskiptakröfur .....	7.265.322	6.474.557
Óbein niðurfærsla .....	(2.700.000)	(1.500.000)
	<u>4.565.322</u>	<u>4.974.557</u>

Breytingar á niðurfærslu viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2019	31.12.2018
Staða í ársbyrjun .....	(1.500.000)	(1.700.000)
Tapaðar viðskiptakröfur á árinu.....	(1.200.000)	200.000
Staða í árslok .....	<u>(2.700.000)</u>	<u>(1.500.000)</u>

Niðurfærsla hefur verið reiknuð vegna krafna sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati stjórnenda og reynslu fyrri ára.

### Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2019	31.12.2018
Fjármagnstekjuskattur .....	30.343	32.623
	<u>30.343</u>	<u>32.623</u>

### Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	31.12.2019	31.12.2018
Óbundnar bankainnstæður í íslenskum krónum .....	1.170.548	1.078.945

## 8. Eigið fé (neikvætt)

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok .....	127.571.273	100,0%	127.571.273

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 127.571.273 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði.

	Eigið fé
Eigið fé 1.1.2018 .....	(632.609.230)
Rekstrarafkoma ársins .....	(24.549.256)
Eigið fé 1.1.2019 .....	(657.158.486)
Rekstrarafkoma ársins .....	24.550.737
Eigið fé 31.12.2019 .....	<u>(632.607.749)</u>

# Skýringar

## 9. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2019	31.12.2018
Skuldir í ISK .....	1.223.051.085	1.259.634.884
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	(38.910.709)	(38.388.714)
Langtímaskuldir í árslok .....	<u>1.184.140.376</u>	<u>1.221.246.170</u>
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:		Skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir .....		38.910.709
Afborganir 2021 .....		39.626.340
Afborganir 2022 .....		40.362.400
Afborganir 2023 .....		41.119.710
Afborganir 2024 .....		41.899.103
Afborganir síðar .....		<u>1.021.132.823</u>
		<u>1.223.051.085</u>

## 10. Aðrar peningalegar skuldir

Aðrar skammtímaskuldir	31.12.2019	31.12.2018
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	2.473.901	2.041.573
Orlofsskuldbinding .....	454.761	486.712
Ógreiddir áfallnir vextir .....	2.991.488	3.059.725
Aðrar skammtímaskuldir .....	4.964.588	3.718.921
	<u>10.884.738</u>	<u>9.306.931</u>
<b>Næsta árs afborganir langtímaskulda</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Skuldir við lánastofnanir .....	38.910.709	38.388.714
	<u>38.910.709</u>	<u>38.388.714</u>

## 11. Ábyrgðir og önnur mál

Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf. er í eigu Ísafjarðarbæjar og samkvæmt 7. gr. samþykktu fyrir félagið þá ábyrgist sveitarfélagið að fullu skuldbindingar þess við Íbúðalánasjóð vegna þeirra íbúða sem Ísafjarðarbær lagði félaginu til. Ísafjarðarbær er einnig í sjálfskuldaábyrgð fyrir 40 milljón króna reiknisláni sem Fasteignir Ísafjarðarbæjar ehf. tóku 14. nóvember 2005. Það var til að fjármagna skammtímaskuldir vegna uppgreiðslu lána við Íbúðalánasjóð í tengslum við uppgjör við sölu félagslegra íbúða. Staða reiknislánsins er 0 kr.

## 12. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 22. maí 2020.

# Sundurliðanir

	2019	Fjárhagsáætlun	2018
<b>Rekstrarframlag</b>			
<b>Tekjur</b>			
Rekstrarframlag Ísafjarðarbæjar .....	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Íbúðir Ísafirði</b>			
<b>Tekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	98.120.971	100.266.633	95.745.909
Endurgreiðslur .....	9.975.991	9.892.004	10.025.444
Aðrar tekjur .....	0	0	3.168.290
	<u>108.096.962</u>	<u>110.158.637</u>	<u>108.939.643</u>
<b>Vörukaup</b>			
Önnur vörukaup .....	1.718	0	0
Hreinlætisvörur .....	12.108	37.419	0
	<u>13.826</u>	<u>37.419</u>	<u>0</u>
<b>Þjónustukaup</b>			
Aðkeypt þjónusta .....	2.485.683	1.228.737	1.070.100
Önnur sérfræðiþjónusta .....	0	200.000	0
Húseigendatryggingar .....	256.402	247.209	240.708
Brunatrygging fasteigna .....	1.799.293	1.763.188	1.716.834
Sjálfsábyrgð .....	0	700.000	0
Snjómokstur .....	164.051	200.951	252.551
Sorphreinsun .....	68.546	200.001	156.849
Þinglýsingar .....	5.000	0	0
Vöru og sendibílar .....	0	0	1.931
	<u>4.778.975</u>	<u>4.540.086</u>	<u>3.438.973</u>
<b>Orkukostnaður</b>			
Rafmagn .....	8.622.849	7.620.010	7.163.523
	<u>8.622.849</u>	<u>7.620.010</u>	<u>7.163.523</u>
<b>Viðhaldskostnaður</b>			
Viðhald fasteigna .....	12.185.287	22.649.946	16.482.315
	<u>12.185.287</u>	<u>22.649.946</u>	<u>16.482.315</u>
<b>Skattar og önnur opinber gjöld</b>			
Fasteinagjöld .....	14.906.940	15.088.565	13.701.903
Aðrir skattar og gjöld .....	0	11.781	12.190
	<u>14.906.940</u>	<u>15.100.346</u>	<u>13.714.093</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>			
Hússjóður .....	3.389.498	3.483.764	3.391.704
Millifærð þjónusta rekstrarreiknings .....	173.673	79.955	163.059
	<u>3.563.171</u>	<u>3.563.719</u>	<u>3.554.763</u>
<b>Afskriftir fastafjármuna</b>			
Afskriftir .....	16.435.184	16.735.659	16.735.668

# Sundurliðanir

	2019	Fjárhagsáætlun	2018
<b>Íbúðir Flateyri</b>			
<b>Tekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	2.388.505	2.251.108	1.551.748
	<u>2.388.505</u>	<u>2.251.108</u>	<u>1.551.748</u>
<b>Þjónustukaup</b>			
Húseigendatryggingar .....	10.826	10.388	10.115
Brunatrygging fasteigna .....	58.511	56.422	54.939
Sjálfsábyrgð .....	0	50.000	0
Sorphreinsun .....	0	0	1.263
	<u>69.337</u>	<u>116.810</u>	<u>66.317</u>
<b>Orkukostnaður</b>			
Rafmagn .....	0	0	172.251
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>172.251</u>
<b>Viðhaldskostnaður</b>			
Viðhald fasteigna .....	133.870	1.802.024	806.004
	<u>133.870</u>	<u>1.802.024</u>	<u>806.004</u>
<b>Skattar og önnur opinber gjöld</b>			
Fasteignagjöld .....	298.338	295.820	261.600
	<u>298.338</u>	<u>295.820</u>	<u>261.600</u>
<b>Afskriftir fastafjármuna</b>			
Afskriftir .....	371.736	371.728	371.736
<b>Íbúðir Þingeyri</b>			
<b>Tekjur</b>			
Endurgreiðslur .....	318.316	312.337	257.452
Húsaleigutekjur .....	10.926.101	11.000.000	10.540.385
Aðrar tekjur .....	928.285	0	0
	<u>12.172.702</u>	<u>11.312.337</u>	<u>10.797.837</u>
<b>Vörukaup</b>			
Gjaldfærð smááhöld .....	11.995	0	0
	<u>11.995</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Þjónustukaup</b>			
Aðkeypt þjónusta .....	100.000	84.000	150.000
Húseigendatryggingar .....	49.570	47.406	46.161
Brunatrygging fasteigna .....	276.804	266.469	259.462
Sorphreinsun .....	0	10.329	0
	<u>426.374</u>	<u>408.204</u>	<u>455.623</u>
<b>Orkukostnaður</b>			
Rafmagn .....	382.418	400.000	348.011
	<u>382.418</u>	<u>400.000</u>	<u>348.011</u>
<b>Viðhaldskostnaður</b>			
Viðhald fasteigna .....	2.644.520	1.370.331	2.517.395
	<u>2.644.520</u>	<u>1.370.331</u>	<u>2.517.395</u>
<b>Skattar og önnur opinber gjöld</b>			
Fasteignagjöld .....	1.513.971	1.500.122	1.318.055
	<u>1.513.971</u>	<u>1.500.122</u>	<u>1.318.055</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>			
Millifærð sala á efni .....	30.764	0	0
	<u>30.764</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskriftir fastafjármuna</b>			
Afskriftir .....	2.188.968	2.188.977	2.188.968

# Sundurliðanir

	2019	Fjárhagsáætlun	2018
<b>Íbúðir Suðureyri</b>			
<b>Tekjur</b>			
Aðrar tekjur .....	0	0	306.500
Endurgreiðslur .....	1.017.488	1.000.000	1.048.578
Húsaleigutekjur .....	17.025.454	16.227.810	16.473.545
	<u>18.042.942</u>	<u>17.227.810</u>	<u>17.828.623</u>
<b>Þjónustukaup</b>			
Aðkeypt þjónusta .....	87.443	95.213	59.996
Önnur sérfræðiþjónusta .....	0	258.799	0
Húseigendatryggingar .....	80.457	76.891	74.868
Brunatrygging fasteigna .....	435.415	418.603	407.599
Sorphreinsun .....	4.455	20.741	896
	<u>607.770</u>	<u>870.247</u>	<u>543.359</u>
<b>Orkukostnaður</b>			
Rafmagn .....	1.280.495	1.281.156	1.162.623
	<u>1.280.495</u>	<u>1.281.156</u>	<u>1.162.623</u>
<b>Viðhaldskostnaður</b>			
Viðhald fasteigna .....	4.228.813	6.661.682	7.311.862
	<u>4.228.813</u>	<u>6.661.682</u>	<u>7.311.862</u>
<b>Skattar og önnur opinber gjöld</b>			
Fasteignagjöld .....	2.141.473	2.122.588	1.883.318
	<u>2.141.473</u>	<u>2.122.588</u>	<u>1.883.318</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>			
Millifærð þjónusta rekstrarreiknings .....	126.822	0	55.051
	<u>126.822</u>	<u>0</u>	<u>55.051</u>
<b>Afskriftir fastafjármuna</b>			
Afskriftir .....	3.888.108	3.888.111	3.888.108



# Sundurliðanir

	2019	Fjárhagsáætlun	2018
<b>Skrifstofa</b>			
<b>Tekjur</b>			
Aðrar tekjur .....	0	0	454.883
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>454.883</u>
<b>Laun og launatengd gjöld</b>			
Mánaðarlaun .....	5.521.844	5.456.540	5.068.373
Yfirvinna .....	3.511.044	3.535.011	3.343.323
Bílastyrkur .....	529.200	528.000	528.000
Önnur laun og launatengd gjöld .....	2.505.961	2.607.327	2.145.370
	<u>12.068.049</u>	<u>12.126.878</u>	<u>11.085.066</u>
<b>Vörukaup</b>			
Gjaldfærð smááhöld .....	0	9.318	0
Önnur vörukaup .....	38.221	125.123	34.402
	<u>38.221</u>	<u>134.441</u>	<u>34.402</u>
<b>Þjónustukaup</b>			
Aðkeypt þjónusta .....	332.911	239.967	148.385
Aðkeyptur akstur .....	0	53.795	36.918
Endurskoðun og reikningsskil .....	158.148	30.767	25.650
Önnur sérfræðiþjónusta .....	0	117.761	0
Ferðakostnaður .....	0	111.311	0
Vöru og sendibílar .....	2.608	0	0
	<u>493.667</u>	<u>553.601</u>	<u>210.953</u>
<b>Viðhaldskostnaður</b>			
Viðhald áhalda og tækja .....	0	36.873	0
	<u>0</u>	<u>36.873</u>	<u>0</u>
<b>Skattar og önnur opinber gjöld</b>			
Aðrir skattar og gjöld .....	17.500	17.719	17.100
	<u>17.500</u>	<u>17.719</u>	<u>17.100</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>			
Skrifstofukostnaður .....	0	0	7.692
Matvæli .....	138.900	120.000	121.500
Þátttaka í sameiginlegum kostnaði .....	10.744.068	7.600.000	216.960
Millifærð þjónusta rekstrarreiknings .....	77.728	0	6.345.530
Afskrift viðskiptakrafna .....	1.200.000	528.392	(200.000)
	<u>12.160.696</u>	<u>8.248.392</u>	<u>6.491.682</u>