Til trivnaðarnevndina

Leiguprísurin hjá Bústaðir røkkur bara til 2/3 av útreiðslunum

Ein skjót gjøgnumgongd av roknskapinum hjá Bústaðir og svarskrivi teirra til trivnaðarnevndina dagfest 27/1 vísti, at tað ikki er samsvar, millum roknskap og útroknaða leigu. NB!! Manglandi samsvar millum roknskap og ætlan.

Fyrst nakrir spurningar og síðan frágreiðing og útrokning.

Nr 1 spurningur

Tit, eins og onnur fáa ofta eina uppgerð sum vísur, hvussu leigan er útrokna. Tað sær sjálvandi fínt út. Men av tí at, útreiðslurnar í roknskapinum, eru munandi hægri enn tær, brúktar verða í útrokningini fyri leigu, so mangla pengar í roknskapinum. Og tað mangla rættuliga nógvir pengar.

Hvussu ber tað til, at roknskapurin hjá Bústaðir vísur undirskot, tó at útrokningin fyri leigu vísur null, við 10% inntøkum í grunn og trivaligari upphædd til rentur og avskrivingar? Átti tað ikki at verði eitt trivaligt avlop í roknskapinum, sum var minst 10% av leiguinntøkunum?

Nr 2 spurningur

Um tit lesa Ársfrágreiðingina á síðu 27 síggja tit, at grannskoðarin skrivar hetta:

Íbúðarognir verða avskrivaðar eftir annuitetsháttí, samsvarandi innanhýsis fíggingarleisti hjá grunninum. Hetta er ikki samsvarandi ársroknskaparlógini.

Tað er ikki ólógligt, men hví hevur Bústaðir valt annan avskrivingarhátt enn ársroknskaparlógina?

Nr 3 spurningur

Í svarinum til Trivnaðarnevndina upplýsir Bústaðir um Lutaíbúðir: *Bústaðir virka sum byggiharri, taka sær av fígging og váðanum í byggitíðarskeiðnum.*

Hvat er meiningin við, at átaka sær váða, av onkrum ein onki eigur í? Hvussu skal tað blíva forrætning? Hvussu stórur er vandin fyri at missa pengar????

Nr 4 spurningur

Onnur áogn er 138 milliónir. Ella nøjaktiga 138.141.460 og er vaksin á leið 17 milliónir frá 2018 til 2019. Eg dugdi ikki at síggja nakrastaðni, at nøkur forkláring var uppá, hvat hetta er fyri nakað.

Orsaka av tí grannskoðarin viðmerkir um avskrivingar og manglandi samsvar millum fíggjarætlan og roknskap haldi eg avgjørt, at 138 milliónir er alt ov nógvir pengar, at standa undir onnur áogn, uttan nærri frágreiðing uppá hvat tað er.

Ímyndi tykkum at handan áognin ein dag er burtur.

Veruligu útreiðslurnar til Leiguíbúðir eru minst 50% hægri enn ásetti leiguprísurin

Við at gera eina sundurgreining av roknskapinum hjá Bústaðir, ber til at samanbera, hvussu nógvar útreiðslur Bústaðir veruliga hevur og samanbera tað við "fíggjarætlanina" fyri leigubústaðir.

Leiguinntøkan hjá Bústaðir er sambært roksnskapinum 17 mió. Í skrivi sent Vinnunevndini 27 januar er uppsett leiga, uppdeild eftir hvat leiguinntøkan ætlast at verða brúkt til. Hetta ger, at vit kunnu upprokna tølini til 17 mió.

Leiguinntøka Bústaðir			
Leiguinntøka sambært ársfrásøgn Bústaðir 2019 var 17.124.410			
Restina av útreiðslum sambært skrivi Bústaðir til trivnaðarnevnd 27/1-2021			
	Mnð. Leiga	Upprokn. Faktorur	Ársinntøka
Kapitalkostn. 100% eginfígging	4,287	216.32	11,128,366
Umsiting og rakstur	850	216.32	2,206,464
Viðlíkahald	800	216.32	2,076,672
At leggja í grun	660	216.32	1,713,254
Leigukostnaður	6,597	216.32	17,124,756

Vit síggja undir ársinntøka longst til høgru, hvussu nógvar inntøkur og útreiðslur Bústaðir roknar við at hava í samband við útleiguvirksemi.

Síðan fara vit til útgreining av roknskapinum.

Til høgru síggjast tølini úr roknskapinum. Inntøka fyri lán og bíðilista eru beinleiðis í roknskapinum. Fyri at fáa tað at geva null og harvið minka undirskotið av íbúðarleigu havi eg flutt útreiðslur undir Inntøka av Láni og Bíðilista svarandi til inntøkurnar. Somuleiðis havi eg flutt felags avskrivingar undir felags, fyri at bøta um úrslitið av íbúðarleigu. Roknast má við, at úrslitið av íbúðarleigu er heldur verri, enn tølini vísa.

Roknskapur Bústaðir 2019						
	Fíggjarætlan *Leigubústaðir*	Íbúðarleiga	Inntøka lán	Bíðilisti	Felags	Tilsamans
Leiguinntøkur	*17,124,756*	17,124,410	2,313,306	422,389		19,860,105
Útreiðslur í samb. V. leigu		- 2,676,840				- 2,676,840
Netto leiguinntøkur		14,447,570				17,183,265
Sølukostnaður		- 177,859				- 177,859
Høliskostnaður		- 340,442				- 340,442
Fyrisiting		- 3,080,602		- 422,389		- 3,502,991
Fætlan, Viðlíkahald	- *2,076,672*					
Fætlan, Umsiting + rakstur	- *2,206,464*					
Tilsamans		10,848,667				13,161,973
Starvsfólkakostnaður		- 7,853,498	- 2,313,306			- 10,166,804
Av- og niðurskrivingar	- ***11,128,366***	- **4,585,068**			- 433,602	- 5,018,670
Tap lán og inngjøld		255,987				255,987
Aðrir fíggjarligir kostnaðir		- 1,629,104				- 1,629,104
Fætlan, seta í grunn	- *1,713,254*					
Útsettur skattur		679,828				679,828
Úrslit aftaná skatt	*0*	- 2,283,188	-	-	- 433,602	- 2,716,790

Longst til vinstru eru mettar inntøkur og útreiðslur av leiguvirksemi, sambært skrivi frá Bústaðir til Vinnunevndina 27/1-2020 Við síðuna av síggjast útroknaðu tølini, sambært ársfrágreiðingini hjá Bústaðir.

Vit síggja, at munur á útroknaðum leiguprísi og tað roknskapurin vísur er sera stórur.

Munur millum ætlaða leigu og roknskap		
Úrslit sambært fíggjarætlan		-
Úrslit aftaná skatt		- 2,283,188
Útsettur skattur		- 679,828
Sett í grunn samb. Fíggjarætlan		- 1,713,254
Munur		- 4,676,270
Avskrivingar	4585068	
	-8133309	- 3,548,241
Munur tilsamans		- 8,224,511

Úrslitið av hesum er, at leigan er góðar 8 milliónir ov lág. Fyri at fáa javnvág skal leigan hækka 50,6% Alternativið at lækka útreiðslurna tilsvarandi er ikki altíð nærliggjandi í stórbýnum.

Viðvíkjandi avskrivingum sum grannskoðarin viðmerkti, vísur hendan talva, hvussu tað hevði sæð út í einum vanligum roknskapi, um tað bleiv avskrivað eins og roknistykki fyri útleigan vísur.

Avskriving av íbúðum	Vanligir roknskapir	Bústaðir roknskap
Íbúðir útveganarvirði	348,570,385	348,570,385
Skrotvirði	104,571,116	
Avskrivingarvirði	243,999,270	
Árlig avskr. Í 30 ár	8,133,309	4,585,068

Sum vit síggja, so betrar hátturin Bústaðir velur at brúka í roknskapinum úrslitið við (8,1-4,6 mió) kr. 3.548.241

Útsettur skattur er inntøka, tí gomul undirskot kunnu mótroknast, um inntøka er í framtíðini. Í 2019 er úrslit áðrenn skatt 3.396.618, sum gevur eina inntøku á 679.828. Inntøkan hjá Bústaðir, av undirskoti er 2.562.695 seinastu árini.

Allar útrokningar byggja á null avkast á eginognina. Eginognin er 600 mió. og 2-3% renta svarar til 12-18 milliónir sum so skulu omaná leiguprísin.

Nú er Bústaðir byrja at taka lán. Tað er ikki orsøk at halda, at Bústaðir uttan víðari klárar at gjalda rentur og avdráttir.

Niðurstøðan fær illa verið annað enn at neyðugt er at steðga á og kanna hvussu støðan er. Sambært tølunum, so manglar í. Og tað manglar so mikið nógv í, at tað ikki er vandaleyst at lata standa til.

Sum støðan er í løtuni er tað ansvarsleyst at lata Bústaðir byggja bygningar fyri almennar stovnar.

Tað eigur at standa øllum sólarklárt, at sum støðan er, so fáa tey á niðastu rók onga íbúð.

Vinarliga

Eivind Jacobsen

Strendur

Tlf. 747254