



Félagbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2024

Félagbústaðir hf.
Þönglabakka 4
109 Reykjavík

kt. 510497-2799



Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8



Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður félagsins 355 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024. Eigið fé í lok tímabilsins nam 85.504 m.kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.240 m.kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.240 m.kr. og skiptist á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins og Velferðasvið Reykjavíkurborgar 0,01%.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2024 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2024

Í stjórn félagsins:

Ellý Alda Þorsteinsdóttir, formaður
Hannes Frímann Sigurðsson
Kjartan Magnússon
Magnús Davíð Norðdahl
Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2024



	Skýr.	2024 1.1. - 30.06.	2023 1.1. - 30.06.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	3.219.958	2.899.200
Aðrar tekjur		254.716	229.714
		<u>3.474.673</u>	<u>3.128.914</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		340.475	332.609
Viðhald og framkvæmdir		738.228	1.042.030
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		418.032	368.479
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		249.178	232.050
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		74.866	69.097
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		26.925	10.370
		<u>1.847.704</u>	<u>2.054.634</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.626.970	1.074.280
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	1.567.406	578.506
Afskrift eigna til eigin nota	8 (8.506)	(8.563)
Rekstrarhagnaður		3.185.869	1.644.222
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		9.507	7.976
Fjármagnsgjöld		(2.840.654)	(3.516.811)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(2.831.147)	(3.508.834)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>354.722</u>	<u>(1.864.612)</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

30. júní 2024



	Skýr.	30.06.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	159.770.416	157.178.393
Eignir til eigin nota	8	211.662	220.168
		<u>159.982.078</u>	<u>157.398.561</u>
Langtímakröfur	9	52.964	51.149
		<u>160.035.043</u>	<u>157.449.711</u>
Fastafjármunir			
Viðskiptakröfur	10	104.396	124.708
Krafa á eiganda	16	21.423	0
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga	12	67.227	478.643
Aðrar skammtímakröfur		110.776	100.247
Handbært fé	11	48.215	429.241
		<u>352.038</u>	<u>1.132.838</u>
Veltufjármunir			
		<u>160.387.081</u>	<u>158.582.549</u>
Eignir samtals			
		<u>160.387.081</u>	<u>158.582.549</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		82.263.823	81.909.101
		<u>85.504.090</u>	<u>85.149.367</u>
Eigið fé			
		<u>85.504.090</u>	<u>85.149.367</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	12	10.725.855	10.420.016
Lífeyrisskuldbinding	13	11.833	0
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		87.319	87.319
Skuldir			
Langtímaskuldir	14	61.740.075	60.443.924
Skuld við lánastofnun		254	1.384
Skuldir vegna fasteignakaupa	15	203.154	259.299
Áfallnir vextir		154.488	133.691
Næsta árs afborganir langtímaskulda	14	1.634.564	1.565.081
Aðrar skammtímaskuldir	17	325.448	517.788
Skuld við eiganda	16	0	4.679
		<u>2.317.909</u>	<u>2.481.922</u>
Skammtímaskuldir			
		<u>64.057.984</u>	<u>62.925.846</u>
Skuldir samtals			
		<u>64.057.984</u>	<u>62.925.846</u>
Eigið fé og skuldir samtals			
		<u>160.387.081</u>	<u>158.582.549</u>
Veðsetningar	7		

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. júní 2024



	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024			
Eigið fé 1. janúar 2024	3.240.267	81.909.101	85.149.367
Heildarhagnaður tímabilsins		354.722	354.722
Eigið fé 31. mars 2024	<u>3.240.267</u>	<u>82.263.823</u>	<u>85.504.090</u>
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023			
Eigið fé 1. janúar 2023	3.240.267	80.526.467	83.766.734
Heildarhagnaður ársins		(1.864.612)	(1.864.612)
Eigið fé 31. mars 2023	<u>3.240.267</u>	<u>78.661.855</u>	<u>81.902.122</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

1. janúar til 30. júní 2024



	Skýr.	2024 1.1. - 30.06.	2023 1.1. - 30.06.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		354.722 (1.864.612)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	8	8.506	8.563
Hrein fjármagnsgjöld	5	2.831.147	3.508.834
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	13	12.196	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(1.567.406)	(578.506)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>1.639.166</u>	<u>1.074.280</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		9.782	8.585
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	17	(192.340)	176.030
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		<u>(182.557)</u>	<u>184.615</u>
Innheimtar vaxtatekjur	5	7.692	5.469
Greidd vaxtagjöld	5	(665.149)	(586.644)
		<u>(657.457)</u>	<u>(581.176)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>799.151</u>	<u>677.719</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(784.412)	(1.331.674)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	8	0	(9.950)
Krafa á ríkissjóð v/stofnframlaga	12	411.415	(60.345)
Sala á eignum til eigin nota	8	0	0
Skuld við tengda aðila (Borgarsjóður), breyting		(26.102)	119.506
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(399.099)</u>	<u>(1.282.464)</u>
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		65.634	423.169
Tekin ný langtímalán	14	0	0
Uppgreiðsla langtímalána		0	(41.611)
Afborganir langtímalána	14	(789.437)	(703.386)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting		(56.145)	(71.394)
Skammtímalán, breyting		(1.131)	1.114.817
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(781.078)</u>	<u>721.594</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(381.026)	116.850
Handbært fé í ársbyrjun		<u>429.241</u>	<u>5.627</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>48.215</u>	<u>122.477</u>
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		981.709	493.104

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.



Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru að Þönglabakka 4, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Reykjavíkurborgar sem er með lögheimili að Tjarnargötu 11 í Reykjavík. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2023.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringu 6.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikning félagsins 29.8.2024.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2023. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.felagsbustadir.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði fyrir fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirði eigna eða skulda eru í skýringum um viðkomandi eignir og skuldir.

5. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er meirihluti leigusamninga ótímabundnir með 3 til 12 mánaða uppsagnafresti. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna í eigu félagsins er um 97,8%.



Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	30.06.2024	30.06.2023
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	7.692	5.469
Virðisaukning búseturéttar	1.815	2.508
Fjármunatekjur samtals	<u>9.507</u>	<u>7.976</u>
Vaxtagjöld langtímaskulda	(723.546)	(649.495)
Eignfærðir vextir	43.353	64.127
Vaxtagjöld lóðaleiguskulda	0	(1.077)
Tekjufærsla (gjaldfærsla) vegna stofnframlaga	0	0
Afskrift affalla (yfirverðs) og lántökukostnaðar skuldabréfa	(2.876)	(3.000)
Verðbætur	(2.157.584)	(2.927.366)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(2.840.654)</u>	<u>(3.516.811)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.831.147)</u>	<u>(3.508.834)</u>

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu. Vaxtaútreikningur miðar við útvexti á veltureikning félagsins á hverjum tíma.

7. Fjárfestingareignir

	30.06.2024	31.12.2023
Fjárfestingareignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð 1.1.	56.280.666	52.821.834
Leiðréttingar	0	(262.399)
Viðbót á árinu	825.412	4.012.216
Seldar eignir	(11.996)	(290.985)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun	<u>57.094.082</u>	<u>56.280.666</u>
Matshækkun 1.1.	100.897.727	95.890.691
Leiðréttingar	0	262.399
Seldar eignir	(36.089)	(330.357)
Matsbreyting tímabilsins	1.814.695	5.074.994
Matshækkun 30.6.	<u>102.676.334</u>	<u>100.897.727</u>
Bókfært verð	<u>159.770.416</u>	<u>157.178.393</u>
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir á tímabilinu	177.987	2.786.184
Eignfærður framkvæmdakostnaður á tímabilinu	604.073	1.157.123
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á tímabilinu	43.353	68.930
Lóðarleigusamningar	0	(21)
	<u>825.412</u>	<u>4.012.216</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

	30.06.2024	31.12.2023
Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:		
Matsbreyting fjárfestingar á tímabilinu	1.814.695	5.074.994
Sóluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(7.084)	120.358
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	<u>(240.205)</u>	<u>(453.867)</u>
	<u>1.567.406</u>	<u>4.741.486</u>



Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir, frh.

Mat fjárfestingaegna

Við matið á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er fasteignamat gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maí mánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar sama ár. Hið nýreiknaða mat tekur gildi í árslok. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Fasteignamatið er hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá febrúar 2024. Frá febrúar 2024 til 30.06.2024 hefur vísitalan hækkað um 3,7%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati þar næsta árs. Fasteignamatið er þó leiðrétt vegna kvaða sem á eignunum kann að hvíla. Eignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þangað til þær fá gilt fasteignamat.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingaegna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaegna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 28.568 m.kr. í lok tímabilsins 30.06.2024 (2023: 27.928 m.kr.). Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 34.287 m.kr. (2023: 33.521 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingaegna sem tekur gildi í byrjun árs 2025 nam 155.799 m.kr. (2024: 153.028 m.kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 109.408 m.kr. (2024: 103.448 m.kr.).

8. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1	216.100	64.394	280.494
Viðbót á árinu	0	0	0
Selt á árinu	0	0	0
Kostnaðarverð 30.06.2024	216.100	64.394	280.494
Afskrifað 1.1	30.361	29.964	60.326
Afskrifað á árinu	3.744	4.762	8.506
Fært út vegna selt á árinu	0	0	0
Afskrifað 30.06.2024	34.105	34.726	68.831
Bókfært verð 31.12.2023	185.739	34.429	220.168
Bókfært verð 30.06.2024	181.995	29.668	211.662

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 139,2 m.kr. þann 30.06.2024. (2023: 94,4 m.kr.) Brunabótamat eignarninnar nam á sama tíma 267,5 m.kr. (2023: 177,7 m.kr.).



Skýringar, frh.:

9. Langtímakröfur

Á eignaliðinn langtímakröfur er færð krafa á Búmenn hsf. og Búseti hsf. en félagið hefur gert samning við þá um búseturétt á fasteignum. Búseturéttur er samkvæmt lögum skilgreindur sem eignarhlutur í íbúð, að jafnaði 10% af verðmæti íbúðarinnar. Lögskráður eigendur íbúðanna eru ýmist Búmenn hsf. eða Búseti hsf. Við sölu á búseturétti fá Félagsbústaðir hf. endurgreitt upphaflegt framlag ásamt verðbótum.

10. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinist þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur vegna leigu	223.336	226.155
Viðskiptakröfur vegna fasteignaviðskipta	18.060	35.554
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(137.000)	(137.000)
Viðskiptakröfur í lok tímabils	<u>104.396</u>	<u>124.708</u>
Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Niðurfærsla í ársbyrjun	137.000	139.000
Tapaðar kröfur á tímabilinu	(26.925)	(60.641)
Framlag í afskriftareikning á tímabilinu	26.925	58.641
Niðurfærsla í lok tímabils	<u>137.000</u>	<u>139.000</u>

11. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

12. Skuldbindingar vegna stofnframlaga

Skuldbindingar félagsins vegna stofnframlaga greinast þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	10.227.229	9.929.111
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	498.626	490.905
	<u>10.725.855</u>	<u>10.420.016</u>

Félagið hefur mótttekið stofnframlög sem ríki og Reykjavíkurborg hafa veitt í samræmi við lög 52/2016 um almennar íbúðir. Færð er skuldbinding vegna stofnframlaga sem bundin eru endurgreiðslukvöð en stofnframlögin skulu endurgreiða að loknum lánstíma fjármögnunar, við breytingu á notkun eignarinnar eða við sölu hennar. Stofnframlög án endurgreiðslukvaðar eða þar sem hverfandi líkur eru á að komi til endurgreiðslu eru færð í gegnum rekstrarreikning með reglubundnum hætti á lánstíma fjármögnunar.

Hluti af stofnframlögum frá ríki eru ógreidd í lok tímabilsins, 67.227 m.kr. (31.12.2023: 478.643 m.kr.) eru færðar sem krafa á ríkið.

13. Lífeyrisskuldbinding

Lífeyrisskuldbinding félagsins greinist þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Staða í upphafi árs	0	0
Viðbætur	12.196	0
Afborganir lífeyrisskuldbindingar	(363)	0
Lífeyrisskuldbinding í lok tímabils	<u>11.833</u>	<u>0</u>

Lífeyrisskuldbindingin kemur til vegna réttinda núverandi og fyrrverandi starfsmanna félagsins sem voru á lífeyri 1. júní 2017 ásamt þeim sem voru orðnir 60 ára á sama tíma en sá hópur nýtur bakábyrgðar launagreiðanda sbr. e-lið 7. gr. laga nr. 127/2016, sbr. bráðabirgðaákvæði XII. við lög nr. 1/1997 um lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins, sbr. og bráðabirgðaákvæði XVIII. 2. mgr. við lög nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða.



Skýringar, frh.:

14. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.06.2024	31.12.2023
<i>Verðtryggð skuldabréf:</i>		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,30%	21.419.573	20.948.903
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.962.729	10.815.761
FEL 04 1, vextir 4,00%	370.019	386.145
FB100366, vextir 2,79%	2.465.884	2.397.470
FB100366u, vextir 2,85%	322.034	313.100
FB100366 SB, vextir 1,70%	23.324.139	22.704.988
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	753.889	755.295
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 4,45%	3.606.490	3.513.339
	<u>63.224.756</u>	<u>61.835.001</u>
Yfirverðsreikningur	149.883	174.005
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	63.374.639	62.009.006
Næsta árs afborganir	(1.634.564)	(1.565.081)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<u>61.740.075</u>	<u>60.443.924</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. júní 2024.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	30.06.2024	31.12.2023
Tímabilið 01.07.2024 til 30.06.2025 / 1.1. til 31.12.2023	1.634.564	1.565.081
Tímabilið 01.07.2025 til 30.06.2026 / 1.1. til 31.12.2024	1.666.485	1.595.459
Tímabilið 01.07.2026 til 30.06.2027 / 1.1. til 31.12.2025	1.699.282	1.626.666
Tímabilið 01.07.2027 til 30.06.2028 / 1.1. til 31.12.2026	1.732.981	1.658.725
Tímabilið 01.07.2028 til 30.06.2029 / 1.1. til 31.12.2027	5.012.824	4.855.768
Síðar	51.478.620	50.533.302
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>63.224.756</u>	<u>61.835.001</u>

15. Skammtímaskuldir

Þann 30.06.2024 skuldar félagið skammtímaskuld vegna fasteignakaupa 203,2 m.kr.

16. Tengdir aðilar

Þann 30.06.2024 nam skammtímakrafa á eiganda 21,4 m.kr. nettó (31.12.2023: -4,7 m.kr.)

17. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Skammtímaskuldir vegna launa	64.652	55.285
Fyrirfram innheimtar tekjur	35.137	224.054
Leigutrygging	4.538	2.500
Skammtímaskuldir vegna birgjareikninga	218.275	233.102
Næsta árs afborgun lóðaleiguskuldbindinga	2.846	2.846
Aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>325.448</u>	<u>517.788</u>



Skýringar, frh.:

12. Önnur mál

Kærunefnd húsamála úrskurðaði á árinu 2022 með vísan 1. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 að óheimilt sé að semja um að leigjandi íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur og öðlist minni réttindi en löggin mæli fyrir um en í lögunum var eingöngu vísað til heimildar um að fara mætti fram á að greiðslur húsnæðisbóta renni beint til Félagsbústað en ekki fjallað um sérstakan húsnæðisstuðnings.

Alþingi afgreiddi í júní sl. frumvarp til breytinga á húsaleigulögum. Breytingarnar taka gildi 1. september nk. Meðal breytinga er heimild sem gerir Félagsbústöðum og öðrum lögaðilum sem ekki eru reknir í hagnaðarskyndi að gera kröfu um að húsnæðisbætur og/eða sérstakur húsnæðisstuðningur sem einstaklingar kunna að eiga rétt á greiðist til leigusala.

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 527 m.kr. en um 144 m.kr. standa eftir úppgerðar 30.6.2024. Stefnt er að því að íbúðirnar verði afhentar undir lok árs 2024. Gert er ráð fyrir að eftirstöðvar samnings verði gerður upp á árunum 2024 og 2025.