



Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2026

Félagsbústaðir 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 tap félagsins -3.819 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026. Eigið fé í lok tímabilsins nam 90.569 m.kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.540 m.kr.

Hlutafé félagsins í lok tímabilsins nemur 3.540 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. Árshlutareikningurinn hefur hvorki verið endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2026 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 með undirritun sinni.

Reykjavík, 1. september 2026

Í stjórn félagsins:

Róbert Ragnarsson, formaður

Albert Guðmundsson

Björt Ólafsdóttir

Stein Olav Romslo

Tinna Laufey Ásgeirsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Þórdís Lóa Þórhallsdóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2026



	Skýr.	2026 1.1. - 30.06.	2025 1.1. - 30.06.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	3.626.474	3.370.387
Aðrar tekjur		287.905	280.213
		<u>3.914.379</u>	<u>3.650.600</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		388.216	360.454
Viðhald og framkvæmdir		800.757	805.568
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		466.995	434.656
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		252.359	265.491
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		89.362	89.987
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		19.307	21.529
		<u>2.016.997</u>	<u>1.977.685</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.897.382	1.672.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(2.295.140)	7.203.931
Afskrift eigna til eigin nota	8	(7.686)	(8.263)
Rekstrarhagnaður		(405.444)	8.868.584
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		10.449	34.702
Fjármagnsgjöld		(3.424.381)	(2.369.124)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(3.413.931)	(2.334.422)
Heildarhagnaður tímabilsins		(3.819.376)	6.534.162

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

30. júní 2026



	Skýr.	30.06.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	172.715.501	174.129.536
Eignir til eigin nota	8	196.358	197.962
		<u>172.911.860</u>	<u>174.327.499</u>
Langtímakröfur	9	53.334	55.573
Fastafjármunir		<u>172.965.193</u>	<u>174.383.072</u>
Viðskiptakröfur	10	95.403	94.680
Krafa á eiganda	18	8.269	0
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	11	241.652	438.074
Aðrar skammtímakröfur	12	296.725	460.801
Handbært fé	13	338.635	450.797
Veltufjármunir		<u>980.684</u>	<u>1.444.352</u>
Eignir samtals		<u>173.945.877</u>	<u>175.827.424</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.540.267	3.240.267
Annað eigið fé		87.028.712	90.848.088
Eigið fé		<u>90.568.979</u>	<u>94.088.355</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	14	13.255.275	12.804.348
Lífeyrisskuldbinding	15	9.035	9.584
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		145.661	142.714
Skuldir			
Langtímaskuldir	16	67.228.693	65.544.228
Skuld við lánastofnun		895	1.271
Skuldir vegna fasteignakaupa		517.883	746.760
Áfallnir vextir		169.983	164.050
Næsta árs afborganir langtímaskulda	16	1.785.718	1.724.057
Aðrar skammtímaskuldir	17	263.755	554.746
Skuld við eiganda	18	0	47.309
Skammtímaskuldir		<u>2.738.234</u>	<u>3.238.195</u>
Skuldir samtals		<u>69.966.927</u>	<u>68.782.423</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>173.945.877</u>	<u>175.827.424</u>
Veðsetningar	7		

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. júní 2026



	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samts
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026			
Eigið fé 1. janúar 2026	3.240.267	90.848.088	94.088.355
Hlutfjáráukning	300.000		300.000
Heildarhagnaður tímabilsins		(3.819.376)	(3.819.376)
Eigið fé 30. júní 2026	<u>3.540.267</u>	<u>87.028.712</u>	<u>90.568.979</u>

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025

Eigið fé 1. janúar 2025	3.240.267	81.909.101	85.149.367
Heildarhagnaður ársins		6.534.162	6.534.162
Eigið fé 30. júní 2025	<u>3.240.267</u>	<u>88.443.262</u>	<u>91.683.529</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 30. júní 2026



	Skýr.	2026 1.1. - 30.06.	2025 1.1. - 30.06.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		(3.819.376)	6.534.162
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	8	7.686	8.263
Hrein fjármagnsgjöld	5	3.413.931	2.334.422
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	15	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	2.295.140	(7.203.931)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		1.897.382	1.672.916
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímafröfur, (hækkun) lækkun	12	311.430	(504.827)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	17	(338.329)	(237.075)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		(26.899)	(741.902)
Innheimtar vaxtatekjur	5	12.689	33.326
Greidd vaxtagjöld	5	(800.748)	(742.026)
		(788.059)	(708.700)
Handbært fé frá rekstri		1.082.424	222.313
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(1.643.257)	(725.567)
Sala á fjárfestingareignum	7	323.102	770.074
Fjárfesting í eignum til eigin nota	8	(8.970)	0
Sala á eignum til eigin nota	8	2.888	0
Fjárfestingarhreyfingar		(1.326.237)	44.507
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		300.000	0
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		731.132	483.914
Tekin ný langtímalán	16	0	86.224
Uppgreiðsla langtímalána		(31.808)	(318.857)
Afborganir langtímalána	16	(867.296)	(833.182)
Skammtímalán, breyting		(377)	277.653
Fjármögnunarhreyfingar		131.651	(304.249)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(112.162)	(37.428)
Handbært fé í ársbyrjun		450.797	46.142
Handbært fé í lok tímabils		338.635	8.714
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		1.109.323	964.215

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



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 2025.

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 7.

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 01.09.2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2025. 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 96,7%.



Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	30.06.2026	30.06.2025
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	12.689	33.326
Virðisaukning búseturéttar	(2.240)	1.376
Fjármunatekjur samtals	10.449	34.702
Vaxtagjöld langtímaskulda	(776.897)	(740.172)
Verðbætur	(2.647.484)	(1.628.952)
Fjármagnsgjöld samtals	(3.424.381)	(2.369.124)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.413.931)	(2.334.422)

7. Fjárfestingareignir

Sundurliðun fjárfestingareigna 30.06.2026

	Fjárfestingareignir	Leigueignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2026	173.982.032	147.505	174.129.536
Fjárfesting á árinu	1.414.379	0	1.414.379
Selt á árinu	(479.448)	0	(479.448)
Breyting á lóðaleigueignum	0	3.461	3.461
Matsbreyting ársins	(2.336.583)	0	(2.336.583)
Söluhagnaður (-tap)	(15.844)	0	(15.844)
Staða 30.06.2026	172.564.536	150.965	172.715.501

Sundurliðun fjárfestingareigna 31.12.2025

	Fjárfestingareignir	Leigueignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2025	161.109.336	131.178	161.240.514
Fjárfesting á árinu	4.419.075	0	4.419.075
Selt á árinu	(346.250)	0	(346.250)
Breyting á lóðaleigueignum	0	16.326	16.326
Matsbreyting ársins	8.822.276	0	8.822.276
Söluhagnaður (-tap)	(22.405)	0	(22.405)
Staða 31.12.2025	173.982.032	147.505	174.129.536

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.06.2026	31.12.2025
Kostnaðarverð	63.493.384	62.248.464
Matsbreyting fjárfestingareigna	109.071.152	111.749.894
Leigueignir	150.965	131.178
Fjárfestingareignir samtals	172.715.501	174.129.536

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	30.06.2026	31.12.2025
Keyptar eignir á árinu	853.456	3.062.306
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	521.521	1.264.771
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	39.402	91.997
Fjárfestingar í fjárfestingareignum samtals	1.414.379	4.419.075

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:

	30.06.2026	31.12.2025
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	(2.336.583)	8.822.276
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(15.844)	(22.405)
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	57.287	(553.986)
Matsbreyting í rekstrarreikningi samtals	(2.295.140)	8.245.885



Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir, frh.

Mat fjárfestingaeigna

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 2026. Frá febrúar 2026 til 30.06.2026 hefur vísitalan lækkað um 1,17%. 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 fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Veðsetningar og ábyrgðir

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 33.306 m.kr. þann 30.06.2026 (2025: 32.463 m.kr.). Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 35.517 m.kr. (2025: 34.621 m.kr.) eru tryggt með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingareigna sem tekur gildi í byrjun árs 2027 nam 175.625 m.kr. (2025: 173.837 m.kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 119.819 m.kr. (2025: 119.636 m.kr.).

8. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir	Áhöld og tæki	Samtals
Kostnaðarverð 1.1	216.100	71.814	287.914
Viðbót á árinu	0	8.970	8.970
Selt á árinu	0	(13.555)	(13.555)
Kostnaðarverð 30.06.2026	216.100	67.228	283.328
Afskrifað 1.1	45.337	44.614	89.951
Afskrifað á árinu	3.744	3.942	7.686
Fært út vegna selt á árinu	0	(10.667)	(10.667)
Afskrifað 30.06.2026	49.081	37.889	86.970
Bókfært verð 31.12.2025	170.763	27.199	197.962
Bókfært verð 30.06.2026	167.019	29.339	196.358

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 149,2 m.kr. þann 30.06.2026. (2025: 141,1 m.kr.) Brunabótamat eignarninnar nam á sama tíma 302,4 m.kr. (2025: 284,3 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:	30.06.2026	31.12.2025
Viðskiptakröfur vegna leigu	250.403	250.680
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(155.000)	(156.000)
Viðskiptakröfur í lok tímabils	95.403	94.680

Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Niðurfærsla í ársbyrjun	156.000	141.000
Tapaðar kröfur á tímabilinu	(20.307)	(48.433)
Framlag í afskriftareikning á tímabilinu	19.307	63.433
Niðurfærsla í lok tímabils	155.000	156.000

11. Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga

Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga greinast þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Krafa á ríki vegna stofnframlaga	241.652	438.074
Krafa á Reykjavíkurborg vegna stofnframlaga	0	0
Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga samtals	241.652	438.074

12. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Virðisaukaskattur	105.801	100.970
Skuldabréf	0	337.451
Lotun útgjalda	12.198	0
Kröfur vegna fasteignaviðskipta	178.725	22.379
Aðrar skammtímakröfur samtals	296.725	460.801

13. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

14. Skuldbindingar vegna stofnframlaga

Skuldbindingar félagsins vegna stofnframlaga greinast þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	12.349.103	12.163.255
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	906.172	641.093
	13.255.275	12.804.348

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.



Skýringar, frh.:

15. Lífeyrisskuldbinding

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.

Lífeyrisskuldbinding félagsins greinist þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Staða í upphafi árs	10.643	12.249
Viðbætur	0	(536)
Afborganir lífeyrisskuldbindingar	(549)	(1.070)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	10.094	10.643
Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	10.094	10.643
Næsta árs afborganir	(1.059)	(1.059)
Lífeyrisskuldbinding í efnahagsreikningi samtals	9.035	9.584

16. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.06.2026	31.12.2025
-----------------------------	------------	------------

Verðtryggð skuldabréf:

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,56%	25.896.807	25.226.774
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.906.570	10.746.384
FB100366, vextir 2,79%	2.614.845	2.533.510
FB100366u, vextir 2,85%	341.486	330.866
FB100366 SB, vextir 1,70%	24.610.193	23.874.625
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	637.699	672.263
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 5,25%	3.815.232	3.699.132
	68.822.833	67.083.553

Yfirverðsreikningur	191.578	184.732
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	69.014.411	67.268.286
Næsta árs afborganir	(1.785.718)	(1.724.057)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	67.228.693	65.544.228

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. júní 2026.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	30.06.2026	31.12.2025
Tímabilið 01.07.2026 til 30.06.2027 / 1.1. til 31.12.2025	1.785.718	1.724.057
Tímabilið 01.07.2027 til 30.06.2028 / 1.1. til 31.12.2026	1.820.855	1.759.926
Tímabilið 01.07.2028 til 30.06.2029 / 1.1. til 31.12.2027	5.470.075	1.793.735
Tímabilið 01.07.2029 til 30.06.2030 / 1.1. til 31.12.2028	1.819.423	1.828.499
Tímabilið 01.07.2030 til 30.06.2031 / 1.1. til 31.12.2029	1.853.644	1.864.250
Síðar	56.073.118	58.113.086
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	68.822.833	67.083.553



Skýringar, frh.:

17. Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2026	31.12.2025
Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:		
Skammtímaskuldir vegna launa	58.651	57.154
Fyrirfram innheimtar tekjur	42.651	266.612
Skammtímaskuldir vegna birgjareikninga	160.386	228.942
Næsta árs afborgun lífeyrisskuldbindinga	1.059	1.059
Næsta árs afborgun lóðaleiguskuldbindinga	1.008	979
Aðrar skammtímaskuldir samtals	263.755	554.746

18. Tengdir aðilar

Skilgreining á tengdum aðila

Eigandi og systurfélög félagsins, stjórnarmenn, stjórnendur og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við tengda aðila

Tekjur frá tengdum aðilum greinast þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Tekjur frá eiganda	459.255	869.030
	459.255	869.030
Vörur og þjónusta keypt af tengdum aðilum greinast þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Vörur og þjónusta keypt af eiganda	253.252	539.907
Vörur og þjónusta keypt af systurfélögum	234.995,105	367.842
	488.247	907.749
Viðskiptastaða við tengda aðila greinist þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Viðskiptastaða gagnvart eiganda	8.269	(47.309)
Viðskiptastaða gagnvart systurfélögum	(9.607)	(12.687)
	(1.338)	(59.997)

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi félagsins. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

19. Önnur mál

Félagsbústaðir hafa gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses um samstarf um byggingu íbúða fyrir Félagsbústaði. Áætlaður heildarkostnaður félagsins vegna samkomulagsins er áætlaður um 1.292 m.kr. en um 623 m.kr. standa eftir úppgerðar þann 31.06.2026. Stefnt er að afhendingu 4 íbúða um sumarið 2026 og 16 íbúða á árinu 2027. Gert er ráð fyrir að eftirstöðvar samnings verði gerður upp á árunum 2026 og 2027.