



Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2025

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 hagnaður félagsins 6.534 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025. Eigið fé í lok tímabilsins nam 92.961 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. 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 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2025 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. ágúst 2025

Í stjórn félagsins:

Elly Alda Þorsteinsdóttir, formaður

Hannes Frímann Sigurðsson

Kjartan Magnússon

Oktavía Hrund Guðrúnar Jóns (varamaður fyrir Magnús Davíð Norðdahl)

Ragnheiður Björk Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sigrún Árnadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2025



	Skýr.	2025 1.1. - 30.06.	2024 1.1. - 30.06.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	3.370.387	3.219.958
Aðrar tekjur		280.213	254.716
		<u>3.650.600</u>	<u>3.474.673</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		360.454	340.475
Viðhald og framkvæmdir		805.568	738.228
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		434.656	418.032
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		265.491	249.178
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		89.987	74.866
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		21.529	26.925
		<u>1.977.685</u>	<u>1.847.704</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.672.916	1.626.970
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	7.203.931	1.567.406
Afskrift eigna til eigin nota	8 (	8.263)	(8.506)
Rekstrarhagnaður		8.868.584	3.185.869
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		34.702	9.507
Fjármagnsgjöld	(	2.369.124)	(2.840.654)
Hrein fjármagnsgjöld	6 (	2.334.422)	(2.831.147)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>6.534.162</u>	<u>354.722</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

30. júní 2025



	Skýr.	30.06.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	169.591.321	161.240.514
Eignir til eigin nota	8	194.894	203.157
		<u>169.786.215</u>	<u>161.443.671</u>
Langtímakröfur	9	54.966	53.589
Fastafjármunir		<u>169.841.181</u>	<u>161.497.260</u>
Viðskiptakröfur	10	89.168	89.614
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	11	130.278	227.540
Aðrar skammtímakröfur	12	628.698	833.998
Handbært fé	13	8.714	46.142
Veltufjármunir		<u>856.857</u>	<u>1.197.294</u>
Eignir samtals		<u><u>170.698.038</u></u>	<u><u>162.694.554</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		89.720.544	83.186.383
Eigið fé		<u>92.960.811</u>	<u>86.426.649</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	14	12.319.204	11.393.515
Lífeyrisskuldbinding	15	10.649	11.181
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		128.936	127.359
Skuldir			
Langtímaskuldir	16	62.687.971	62.120.376
Skuld við lánastofnun		277.991	339
Skuldir vegna fasteignakaupa		110.718	171.007
Áfallnir vextir		159.232	158.010
Næsta árs afborganir langtímaskulda	16	1.648.037	1.654.596
Aðrar skammtímaskuldir	17	351.420	608.628
Skuld við eiganda	18	43.070	22.894
Skammtímaskuldir		<u>2.590.467</u>	<u>2.615.474</u>
Skuldir samtals		<u>65.278.438</u>	<u>64.735.850</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>170.698.038</u></u>	<u><u>162.694.554</u></u>
Veðsetningar	7		

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. júní 2025



	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025			
Eigið fé 1. janúar 2025	3.240.267	83.186.383	86.426.649
Heildarhagnaður tímabilsins		6.534.162	6.534.162
Eigið fé 30. júní 2025	3.240.267	89.720.544	92.960.811
Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024			
Eigið fé 1. janúar 2024	3.240.267	81.909.101	85.149.367
Heildarhagnaður ársins		354.722	354.722
Eigið fé 30. júní 2024	3.240.267	82.263.823	85.504.090

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 30. júní 2025



	Skýr.	2025 1.1. - 30.06.	2024 1.1. - 30.06.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		6.534.162	354.722
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	8	8.263	8.506
Hrein fjármagnsgjöld	5	2.334.422	2.831.147
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	15	0	12.196
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(7.203.931)	(1.567.406)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		1.672.916	1.639.166
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun	12	(504.827)	(7.712)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	17	(237.075)	(218.442)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		(741.902)	(226.153)
Innheimtar vaxtatekjur	5	33.326	7.692
Greidd vaxtagjöld	5	(742.026)	(665.149)
		(708.700)	(657.457)
Handbært fé frá rekstri		222.313	755.555
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(725.567)	(823.063)
Sala á fjárfestingareignum	7	770.074	0
Fjárfestingarhreyfingar		44.507	(823.063)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		483.914	477.049
Tekin ný langtímalán	16	86.224	0
Uppgreiðsla langtímalána	(	318.857)	0
Afborganir langtímalána	16	(833.182)	(789.437)
Skammtímalán, breyting		277.653	(1.131)
Fjármögnunarhreyfingar		(304.249)	(313.518)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(37.428)	(381.026)
Handbært fé í ársbyrjun		46.142	429.241
Handbært fé í lok tímabils		8.714	48.215
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		964.215	981.709

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 2024.

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 28.8.2025.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2024. 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 97,5%.



Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	30.06.2025	30.06.2024
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	33.326	7.692
Virðisaukning búseturéttar	1.376	1.815
Fjármunatekjur samtals	34.702	9.507
Vaxtagjöld langtímaskulda	(740.172)	(683.070)
Verðbætur	(1.628.952)	(2.157.584)
Fjármagnsgjöld samtals	(2.369.124)	(2.840.654)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.334.422)	(2.831.147)

7. Fjárfestingareignir

Sundurliðun fjárfestingareigna 30.06.2025

	Fjárfestingareignir	Leigueignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2025	161.109.336	131.178	161.240.514
Fjárfesting á árinu	665.278	0	665.278
Selt á árinu	(59.500)	0	(59.500)
Breyting á lóðaleigueignum	0	2.062	2.062
Matsbreyting ársins	7.744.572	0	7.744.572
Sóluhagnaður (-tap)	(1.604)	0	(1.604)
Staða 30.06.2025	169.458.082	133.240	169.591.321

Sundurliðun fjárfestingareigna 31.12.2024

	Fjárfestingareignir	Leigueignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2024	157.086.147	92.246	157.178.393
Fjárfesting á árinu	2.051.961	0	2.051.961
Selt á árinu	(1.091.500)	0	(1.091.500)
Breyting á lóðaleigueignum	0	38.932	38.932
Matsbreyting ársins	3.294.050	0	3.294.050
Sóluhagnaður (-tap)	(231.323)	0	(231.323)
Staða 31.12.2024	161.109.336	131.178	161.240.514

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.06.2025	31.12.2024
Kostnaðarverð	58.546.793	57.891.198
Matsbreyting fjárfestingareigna	110.911.289	103.218.138
Leigueignir	133.240	131.178
Fjárfestingareignir samtals	169.591.321	161.240.514

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	30.06.2025	31.12.2024
Keyptar eignir á árinu	273.547	1.354.241
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	358.897	599.863
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	32.834	97.856
Fjárfestingar í fjárfestingareignum samtals	665.278	2.051.961

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:

	30.06.2025	31.12.2024
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	7.744.572	3.294.050
Sóluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(1.604)	(231.323)
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(539.037)	(470.511)
Matsbreyting í rekstrarreikningi samtals	7.203.931	2.592.217



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 2025. Frá febrúar 2025 til 30.06.2025 hefur vísitalan lækkað um 0,001%. Vísitalan er visbending 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 29.459 m.kr. í lok tímabilsins 30.06.2025 (2024: 28.992 m.kr.). Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 34.692 m.kr. (2024: 34.259 m.kr.) eru tryggð með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fjárfestingaegna sem tekur gildi í byrjun árs 2026 nam 174.435 m.kr. (2024: 156.345 m.kr.). Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 117.822 m.kr. (2024: 110.847 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
Selt á árinu	0	(3.830)	(3.830)
Kostnaðarverð 30.06.2025	216.100	60.564	276.664
Afskrifað 1.1	37.849	39.488	77.337
Afskrifað á árinu	3.744	4.519	8.263
Fært út vegna selt á árinu	0	(3.830)	(3.830)
Afskrifað 30.06.2025	41.593	40.177	81.770
Bókfært verð 31.12.2024	178.251	24.906	203.157
Bókfært verð 30.06.2025	174.507	20.387	194.894

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 141,1 m.kr. þann 30.06.2025. (2024: 139,2 m.kr.) Brunabótamat eignarninnar nam á sama tíma 284,1 m.kr. (2024: 271,0 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:	30.06.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur vegna leigu	223.168 (	494.960)
Viðskiptakröfur vegna fasteignaviðskipta	15.000	725.574
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(149.000)	(141.000)
Viðskiptakröfur í lok tímabils	89.168	89.614
Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:	30.06.2025	31.12.2024
Niðurfærsla í ársbyrjun	141.000	137.000
Tapaðar kröfur á tímabilinu	(13.529)	(49.996)
Framlag í afskriftareikning á tímabilinu	21.529	53.996
Niðurfærsla í lok tímabils	149.000	141.000

11. Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga

Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga greinast þannig:	30.06.2025	31.12.2024
Krafa á ríki vegna stofnframlaga	130.278	227.540
Krafa á Reykjavíkurborg vegna stofnframlaga	0	0
Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga samtals	130.278	227.540

12. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	30.06.2025	31.12.2024
Virðisaukaskattur	75.609	108.425
Skuldabréf	525.000	0
Lotun útgjalda	13.089	0
Kröfur vegna fasteignaviðskipta	15.000	725.574
Aðrar skammtímakröfur samtals	628.698	833.998

13. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

14. Skuldbindingar vegna stofnframlaga

Skuldbindingar félagsins vegna stofnframlaga greinast þannig:	30.06.2025	31.12.2024
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	11.732.616	10.850.557
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	586.587	542.958
	12.319.204	11.393.515

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:	30.06.2025	31.12.2024
Staða í upphafi árs	12.249	0
Viðbætur	0	13.156
Afborganir lífeyrisskuldbindingar	(533)	(907)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	11.717	12.249
Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	11.717	12.249
Næsta árs afborganir	(1.068)	(1.068)
Lífeyrisskuldbinding í efnahagsreikningi samtals	10.649	11.181

16. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.06.2025	31.12.2024
<i>Verðtryggð skuldabréf:</i>		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,35%	22.226.738	21.867.177
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.879.999	10.850.687
FEL 04 1, vextir 4,00%	0	343.722
FB100366, vextir 2,79%	2.523.772	2.477.882
FB100366u, vextir 2,85%	329.593	323.600
FB100366 SB, vextir 1,70%	23.812.417	23.408.692
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	692.870	702.782
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 5,50%	3.685.929	3.620.185
	64.151.318	63.594.728
Yfirverðsreikningur	184.690	180.245
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	64.336.007	63.774.973
Næsta árs afborganir	(1.648.037)	(1.654.596)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	62.687.971	62.120.376

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í lok tímabilsins 30. júní 2025.

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	30.06.2025	31.12.2024
Tímabilið 01.07.2025 til 30.06.2026 / 1.1. til 31.12.2024	1.648.037	1.654.596
Tímabilið 01.07.2026 til 30.06.2027 / 1.1. til 31.12.2025	1.679.795	1.687.477
Tímabilið 01.07.2027 til 30.06.2028 / 1.1. til 31.12.2026	1.712.447	1.721.527
Tímabilið 01.07.2028 til 30.06.2029 / 1.1. til 31.12.2027	1.746.021	5.147.966
Tímabilið 01.07.2029 til 30.06.2030 / 1.1. til 31.12.2028	1.780.552	1.727.391
Síðar	55.584.466	51.655.770
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	64.151.318	63.594.728



Skýringar, frh.:

17. Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2025	31.12.2024
Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:		
Skammtímaskuldir vegna launa	69.788	56.566
Fyrirfram innheimtar tekjur	35.092	255.575
Leigutrygging	85	4.606
Skammtímaskuldir vegna birgjareikninga	244.474	289.943
Næsta árs afborgun lífeyrisskuldbindinga	1.068	1.068
Næsta árs afborgun lóðaleiguskuldbindinga	914	871
Aðrar skammtímaskuldir samtals	351.420	608.628

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

	30.06.2025	31.12.2024
Tekjur frá tengdum aðilum greinast þannig:		
Tekjur frá eiganda	425.568	837.178
	425.568	837.178
Vörur og þjónusta keypt af tengdum aðilum greinast þannig:		
Vörur og þjónusta keypt af eiganda	236.430	510.971
Vörur og þjónusta keypt af systurfélögum	224.431	349.021
	460.860	859.991
Viðskiptastaða við tengda aðila greinist þannig:		
Viðskiptastaða gagnvart eiganda	(43.070)	(22.894)
Viðskiptastaða gagnvart systurfélögum	(35.159)	(11.710)
	(78.229)	(34.604)

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 776 m.kr. en um 157 m.kr. standa eftir úppgærdar 30.06.2025. Nú þegar hafa 12 íbúðir verið afhentar en stefnt er að afhendingu hinna undir lok árs 2025. Gert er ráð fyrir að eftirstöðvar samnings verði gerður upp á árunum 2025 og 2026.