



Félagsbústaðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. september 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
Eiginfjáryfirlit	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 6.996 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2025. Eigið fé í lok tímabilsins nam 93.423 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 rekstarafkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. september 2025 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2025.

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

Reykjavík, 20. nóvember 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. september 2025



	Skýr.	2025 1.1. - 30.09.	2024 1.1. - 30.09.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	5	5.111.671	4.873.847
Aðrar tekjur		416.044	388.474
		<u>5.527.715</u>	<u>5.262.321</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur og viðhald eignasafns:			
Rekstur fasteigna		563.621	525.403
Viðhald og framkvæmdir		1.282.094	1.195.689
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		653.424	624.013
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld		381.480	353.739
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		125.705	106.448
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna		47.376	44.950
		<u>3.053.699</u>	<u>2.850.242</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.474.016	2.412.080
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	7.871.020	2.635.252
Afskrift eigna til eigin nota	8 (	12.248)	(12.759)
Rekstrarhagnaður		10.332.788	5.034.573
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Fjármunatekjur		54.262	14.385
Fjármagnsgjöld		(3.390.688)	(3.829.515)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(3.336.426)	(3.815.129)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>6.996.361</u>	<u>1.219.443</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

30. september 2025



	Skýr.	30.09.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	171.038.811	161.240.514
Eignir til eigin nota	8	190.908	203.157
		<u>171.229.719</u>	<u>161.443.671</u>
Langtímakröfur	9	55.523	53.589
Fastafjármunir		<u>171.285.242</u>	<u>161.497.260</u>
Viðskiptakröfur	10	93.582	89.614
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	11	111.198	227.540
Aðrar skammtímakröfur	12	627.255	833.998
Handbært fé	13	8.872	46.142
Veltufjármunir		<u>840.908</u>	<u>1.197.294</u>
Eignir samtals		<u>172.126.149</u>	<u>162.694.554</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.240.267	3.240.267
Annað eigið fé		90.182.744	83.186.383
Eigið fé		<u>93.423.011</u>	<u>86.426.649</u>
Skuldbindingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	14	12.381.631	11.393.515
Lífeyrisskuldbinding	15	10.381	11.181
Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga		130.781	127.359
Skuldir			
Langtímaskuldir	16	62.972.794	62.120.376
Skuld við lánastofnun		651.666	339
Skuldir vegna fasteignakaupa		215.681	171.007
Áfallnir vextir		214.023	158.010
Næsta árs afborganir langtímaskulda	16	1.672.680	1.654.596
Aðrar skammtímaskuldir	17	413.178	608.628
Skuld við eiganda	18	40.323	22.894
Skammtímaskuldir		<u>3.207.552</u>	<u>2.615.474</u>
Skuldir samtals		<u>66.180.346</u>	<u>64.735.850</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>172.126.149</u>	<u>162.694.554</u>
Veðsetningar	7		

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



Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. september 2025

	Hlutfé	Annað eigið fé	Eigið fé samts
Tímabilið 1. janúar til 30. september 2025			
Eigið fé 1. janúar 2025	3.240.267	83.186.383	86.426.649
Heildarhagnaður tímabilsins		6.996.361	6.996.361
Eigið fé 30. september 2025	<u>3.240.267</u>	<u>90.182.744</u>	<u>93.423.011</u>
Tímabilið 1. janúar til 30. september 2024			
Eigið fé 1. janúar 2024	3.240.267	81.909.101	85.149.367
Heildarhagnaður ársins		1.219.443	1.219.443
Eigið fé 30. september 2024	<u>3.240.267</u>	<u>83.128.544</u>	<u>86.368.811</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Sjóðstreymisyfirlit

1. janúar til 30. september 2025

	Skýr.	2025 1.1. - 30.09.	2024 1.1. - 30.09.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi		6.996.361	1.219.443
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	8	12.248	12.759
Hrein fjármagnsgjöld	5	3.336.426	3.815.129
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	15	0	12.196
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(7.871.020)	(2.635.252)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		2.474.016	2.424.276
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun	12	(493.755)	19.195
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	17	(178.073)	(180.170)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda		(671.828)	(160.975)
Innheimtar vaxtatekjur	5	52.328	12.021
Greidd vaxtagjöld	5	(1.058.275)	(955.609)
		(1.005.947)	(943.588)
Handbært fé frá rekstri		796.241	1.319.713
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(1.431.515)	(1.294.750)
Sala á fjárfestingareignum	7	837.529	67.446
Fjárfestingarhreyfingar		(593.986)	(1.227.304)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi		516.509	537.642
Tekin ný langtímalán	16	86.224	0
Uppgreiðsla langtímalána	(	318.857)	0
Afborganir langtímalána	16	(1.174.729)	(1.128.504)
Skammtímalán, breyting		651.327	80.547
Fjármögnunarhreyfingar		(239.525)	(510.315)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(37.270)	(417.906)
Handbært fé í ársbyrjun		46.142	429.241
Handbært fé í lok tímabils		8.872	11.335
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		1.468.069	1.480.688

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



Skýringar

1. Félagið

Félagsbústaðir hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. 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 20.11.2025.

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 97,4%.



Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	30.09.2025	30.09.2024
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	52.328	12.021
Virðisaukning búseturéttar	1.934	2.364
Fjármunatekjur samtals	54.262	14.385
Vaxtagjöld langtímaskulda	(1.107.166)	(1.025.087)
Verðbætur	(2.283.522)	(2.804.427)
Fjármagnsgjöld samtals	(3.390.688)	(3.829.515)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.336.426)	(3.815.129)

7. Fjárfestingareignir

Sundurliðun fjárfestingareigna 30.09.2025

	Fjárfestingareignir	Leigueignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2025	161.109.336	131.178	161.240.514
Fjárfesting á árinu	1.476.189	0	1.476.189
Selt á árinu	(141.000)	0	(141.000)
Breyting á lóðaleigueignum	0	4.138	4.138
Matsbreyting ársins	8.468.399	0	8.468.399
Sóluhagnaður (-tap)	(9.429)	0	(9.429)
Staða 30.09.2025	170.903.494	135.317	171.038.811

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:

	30.09.2025	31.12.2024
Kostnaðarverð	59.339.567	57.891.198
Matsbreyting fjárfestingareigna	111.563.927	103.218.138
Leigueignir	135.317	131.178
Fjárfestingareignir samtals	171.038.811	161.240.514

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	30.09.2025	31.12.2024
Keyptar eignir á árinu	648.496	1.354.241
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	768.812	599.863
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	58.881	97.856
Fjárfestingar í fjárfestingareignum samtals	1.476.189	2.051.961

Allar fjárfestingareignir félagsins eru íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

Matsbreyting í rekstrarreikningi greinist svo:

	30.09.2025	31.12.2024
Matsbreyting fjárfestingar á árinu	8.468.399	3.294.050
Sóluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(9.429)	(231.323)
Matsbreyting skuldbindingar vegna 30% stofnframlaga	(587.949)	(470.511)
Matsbreyting í rekstrarreikningi samtals	7.871.020	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 30.09.2025 hefur vísitalan hækkað um 0,37%. 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 29.571 m.kr. í lok tímabilsins 30.09.2025 (2024: 28.992 m.kr.). Langtímalán sem voru að eftirstöðvum 34.888 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 172.462 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 30.09.2025	216.100	60.564	276.664
Afskrifað 1.1	37.849	39.488	77.337
Afskrifað á árinu	5.616	6.632	12.248
Fært út vegna selt á árinu	0	(3.830)	(3.830)
Afskrifað 30.09.2025	43.465	42.290	85.755
Bókfært verð 31.12.2024	178.251	24.906	203.157
Bókfært verð 30.09.2025	172.635	18.274	190.908

Fasteignamat og vátryggingaverð

Fasteignamat fasteigna til eigin nota nam 141,1 m.kr. þann 30.09.2025. (2024: 139,2 m.kr.) Brunabótamat eignarninnar nam á sama tíma 284,3 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:	30.09.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur vegna leigu	246.582	230.614
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(153.000)	(141.000)
Viðskiptakröfur í lok tímabils	93.582	89.614
Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:	30.09.2025	31.12.2024
Niðurfærsla í ársbyrjun	141.000	137.000
Tapaðar kröfur á tímabilinu	(35.376)	(49.996)
Framlag í afskriftareikning á tímabilinu	47.376	53.996
Niðurfærsla í lok tímabils	153.000	141.000

11. Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga

Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga greinast þannig:	30.09.2025	31.12.2024
Krafa á ríki vegna stofnframlaga	111.198	227.540
Krafa á Reykjavíkurborg vegna stofnframlaga	0	0
Kröfur á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga samtals	111.198	227.540

12. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	30.09.2025	31.12.2024
Virðisaukaskattur	87.149	108.425
Skuldabréf	468.021	0
Lotun útgjalda	43.040	0
Kröfur vegna fasteignaviðskipta	29.044	725.574
Aðrar skammtímakröfur samtals	627.255	833.998

13. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

14. Skuldbindingar vegna stofnframlaga

Skuldbindingar félagsins vegna stofnframlaga greinast þannig:	30.09.2025	31.12.2024
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélaga með endurgreiðslukvöð	11.793.454	10.850.557
Viðbótarframlag frá ríki án endurgreiðslukvaðar	588.177	542.958
	12.381.631	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:	30.09.2025	31.12.2024
Staða í upphafi árs	12.249	0
Viðbætur	0	13.156
Afborganir lífeyrisskuldbindingar	(801)	(907)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	11.449	12.249
Lífeyrisskuldbinding samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	11.449	12.249
Næsta árs afborganir	(1.068)	(1.068)
Lífeyrisskuldbinding í efnahagsreikningi samtals	10.381	11.181

16. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	30.09.2025	31.12.2024
<i>Verðtryggð skuldabréf:</i>		
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, vextir 2,35%	22.303.845	21.867.177
Lánasjóður sveitarfélaga, vextir 2,60%	10.934.755	10.850.687
FEL 04 1, vextir 4,00%	0	343.722
FB100366, vextir 2,79%	2.540.310	2.477.882
FB100366u, vextir 2,85%	331.753	323.600
FB100366 SB, vextir 1,70%	23.953.526	23.408.692
Jöfnunarsjóður sveitarfélaga, vextir 2,00%	685.772	702.782
Íslandsbanki, breytilegir vextir nú 5,50%	3.709.623	3.620.185
	64.459.584	63.594.728
Yfirverðsreikningur	185.890	180.245
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	64.645.474	63.774.973
Næsta árs afborganir	(1.672.680)	(1.654.596)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	62.972.794	62.120.376

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

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	30.09.2025	31.12.2024
Tímabilið 01.10.2025 til 30.09.2026 / 1.1. til 31.12.2024	1.672.680	1.654.596
Tímabilið 01.10.2026 til 30.09.2027 / 1.1. til 31.12.2025	1.704.984	1.687.477
Tímabilið 01.10.2027 til 30.09.2028 / 1.1. til 31.12.2026	1.738.197	1.721.527
Tímabilið 01.10.2028 til 30.09.2029 / 1.1. til 31.12.2027	1.772.350	5.147.966
Tímabilið 01.10.2029 til 30.09.2030 / 1.1. til 31.12.2028	1.807.477	1.727.391
Síðar	55.763.896	51.655.770
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	64.459.584	63.594.728



Skýringar, frh.:

17. Aðrar skammtímaskuldir

	30.09.2025	31.12.2024
Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:		
Skammtímaskuldir vegna launa	61.676	56.566
Fyrirfram innheimtar tekjur	31.910	255.575
Leigutrygging	0	4.606
Skammtímaskuldir vegna birgjareikninga	317.601	289.943
Næsta árs afborgun lífeyrisskuldbindinga	1.068	1.068
Næsta árs afborgun lóðaleiguskuldbindinga	923	871
Aðrar skammtímaskuldir samtals	413.178	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

	30.09.2025	31.12.2024
Tekjur frá tengdum aðilum greinast þannig:		
Tekjur frá eiganda	639.058	837.178
	639.058	837.178
Vörur og þjónusta keypt af tengdum aðilum greinast þannig:		
Vörur og þjónusta keypt af eiganda	377.657	510.971
Vörur og þjónusta keypt af systurfélögum	327.103,329	349.021
	704.760	859.991
Viðskiptastaða við tengda aðila greinist þannig:		
Viðskiptastaða gagnvart eiganda	(40.323)	(22.894)
Viðskiptastaða gagnvart systurfélögum	(33.599)	(11.710)
	(73.923)	(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 1.805 m.kr. en um 996 m.kr. standa eftir óuppgærðar 30.09.2025. Nú þegar hafa 12 íbúðir verið afhentar en stefnt er að afhendingu hinna undir lok árs 2025 (4 íbúðir) og á árinu 2026 (17 íbúðir). Gert er ráð fyrir að eftirstöðvar samnings verði gerður upp á árunum 2025 og 2026.