

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2025

Búseti hsf.
Síðumúla 10
108 Reykjavík
kt. 561184-0709

Búseti hsf.

Árshlutareikningur samstæðu

01.01.-30.06.2025

Efnisyfirlit

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2025. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2025, efnahag þess 30. júní 2025 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 14. október 2025

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2025 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag sem á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds. Í upphafi árs voru skráðir 6.483 virkir félagsmenn en þann 30. júní 2025 voru þeir 6.590.

Um starfsemi á tímabilinu:

Afkoma samstæðunnar á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	2.791.254.959
Eignir samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	101.199.252.923
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	42.378.024.171
Eiginfjárlutfall samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	41,9%

Stjórn félagsins leggur til að afkoma tímabilsins verði flutt til næsta rekstrartímabils, en vísar að öðru leyti í árshlutareikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

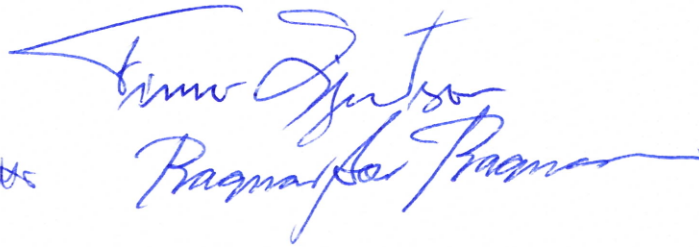
Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í samstæðuárshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfestir hér með samstæðuárshlutareikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. október 2025

Í stjórn


Helga Þorvaldsdóttir
Eina Encarsd.
Elchur Mössedóttir


Ragnheiður Ragnarsdóttir

Framkvæmdastjóri


Björn Þor Jónsson

Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2025

	Skýr.	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Búsetutekjur og leigutekjur		1.900.387.785	1.738.300.231
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		274.579.077	142.735.138
Aðrar tekjur		60.906.361	27.065.056
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(609.393.357)	(503.004.465)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(164.804.973)	(129.977.403)
Afskriftir fastafjármuna	7, 8	(15.988.724)	(10.078.440)
Rekstrarafkoma		1.445.686.169	1.265.040.117
Fjármunatekjur		34.184.092	19.029.620
Fjármagnsgjöld		(1.920.208.042)	(2.119.275.309)
	5	(1.886.023.950)	(2.100.245.689)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu	8	3.929.406.480	1.626.396.083
Afkoma fyrir skatta		3.489.068.699	791.190.511
Tekjuskattur	6	(697.813.740)	(158.238.102)
Afkoma tímabilsins		2.791.254.959	632.952.409

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

Eignir	Skýr.	30.06.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	8	98.987.142.433	93.899.430.648
Verk í vinnslu	8	223.325.401	76.497.920
Rekstrarfjármunir	8	668.972.860	539.255.887
Óefnislegar eignir	7	4.052.396	6.340.335
Fyrirframgreitt inn á íbúðir	9	500.000.000	500.000.000
		<u>100.383.493.090</u>	<u>95.021.524.790</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		64.567.265	55.623.221
Aðrar skammtímakröfur		19.361.168	38.496.808
Handbært fé		731.831.400	1.055.527.630
		<u>815.759.833</u>	<u>1.149.647.659</u>
Eignir		<u>101.199.252.923</u>	<u>96.171.172.449</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	10		
Stofnsjóður félagsmanna		36.245.000	35.656.500
Lögbundinn varasjóður		9.061.250	8.914.125
Óráðstafað eigið fé		42.332.717.921	39.542.198.587
Eigið fé		<u>42.378.024.171</u>	<u>39.586.769.212</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	11	44.356.515.330	43.169.482.313
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	11, 12	0	563.801.475
Búseturéttur	13	673.453.504	682.154.229
Tryggingafé vegna leiguíbúða		156.640.489	154.057.988
Tekjuskattsskuldbinding	14	11.211.853.045	10.514.039.305
		<u>56.398.462.368</u>	<u>55.083.535.310</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		151.177.572	154.060.917
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	12	593.147.257	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	973.755.224	974.070.410
Aðrar skammtímaskuldir		704.686.331	372.736.600
		<u>2.422.766.384</u>	<u>1.500.867.927</u>
Skuldir		<u>58.821.228.752</u>	<u>56.584.403.237</u>
Eigið fé og skuldir		<u>101.199.252.923</u>	<u>96.171.172.449</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2025

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	2.791.254.959	632.952.409
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	15.988.724	10.078.440
Söluhagnaður fastafjármuna	(840.715)	0
Verðbætur langtímalána	1.144.945.900	1.289.442.788
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	13.882.131	15.652.785
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(3.929.406.480)	(1.626.396.083)
Tekjuskattur	697.813.740	158.238.102
Veltufé frá rekstri	733.638.259	479.968.441
Rekstartengdar eignir, lækkun	2.107.291	14.524.198
Rekstartengdar skuldir (lækkun), hækkun	(4.461.614)	201.927.776
Handbært fé frá rekstri	731.283.936	696.420.415
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(971.604.786)	(3.292.820.476)
Selt íbúðarhúsnæði	14.689.750	121.999.535
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(142.577.043)	(70.718.791)
	(1.099.492.079)	(3.241.539.732)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(1.978.390.307)	(352.294.453)
Nýjar langtímaskuldir	2.013.556.793	1.939.004.588
Búseturéttur, breyting	(18.003.539)	(20.612.936)
Tryggingafé, breyting	(1.996.816)	7.513.235
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	29.345.782	984.146.674
	44.511.913	2.557.757.108
(Lækkun), hækkun handbærs fjár	(323.696.230)	12.637.791
Handbært fé í upphafi árs	1.055.527.630	481.427.742
Handbært fé í lok tímabilsins	731.831.400	494.065.533
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(760.545.809)	(810.096.463)

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Búseti hsf. (félagið) er húsnaðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnaðissamvinnufélög.

Búseti hsf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

Árshlutareikningur þessi hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar. Dótturfélag Búseta hsf. er Leigufélag Búseta ehf. sem er að fullu í eigu Búseta hsf. Leigufélag Búseta ehf. er með lögheimili að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuárshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnaði er metið á áætluðu gangverði. Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð árshlutareiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Laun	145.857.389	122.828.141
Lífeyrissjóður	19.025.449	16.966.221
Önnur launatengd gjöld	14.557.166	12.879.677
Annar starfsmannakostnaður	7.399.640	6.048.895
Eignfærð laun	(23.255.011)	(22.852.704)
	163.584.633	135.870.230

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnaðis	61.657.461	55.745.831
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	101.927.172	80.124.399
	163.584.633	135.870.230

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Aðrar vaxtatekjur	34.184.092	19.029.620
	34.184.092	19.029.620
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(1.905.071.682)	(2.102.459.328)
Verðbætur á búseturétt	(9.302.814)	(12.458.155)
Verðbætur á tryggingafé	(4.579.317)	(3.194.630)
Önnur vaxtagjöld	(1.254.229)	(1.163.196)
	(1.920.208.042)	(2.119.275.309)
	(1.886.023.950)	(2.100.245.689)

Skýringar

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 697,8 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2025 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	01.01.-30.06.2025		01.01.-30.06.2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	3.489.068.699		791.190.511	
Skatthlutfall	(697.813.740)	20,0%	(158.238.102)	20,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	(697.813.740)	-20,0%	(158.238.102)	-20,0%

7. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	91.207.716	91.207.716
Staða í lok tímabilsins	91.207.716	91.207.716
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	84.867.381	84.867.381
Afskrift tímabilsins	2.287.939	2.287.939
Staða í lok tímabilsins	87.155.320	87.155.320
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	6.340.335	6.340.335
Bókfært verð í lok tímabilsins	4.052.396	4.052.396
Afskriftarhlutföll	20%	

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	76.497.920	39.890.191.695	39.966.689.615	643.161.714
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(29.872.705)	29.872.705	0	0
Eignfært á tímabilinu	176.700.186	1.128.432.600	1.305.132.786	146.217.043
Selt og aflagt á tímabilinu	0	0	0	(5.013.643)
Staða í lok tímabilsins	223.325.401	41.048.497.000	41.271.822.401	784.365.114
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	54.009.238.953	54.009.238.953	0
Matsbreyting tímabilsins	0	3.929.406.480	3.929.406.480	0
Staða í lok tímabilsins	0	57.938.645.433	57.938.645.433	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	103.905.827
Afskrift tímabilsins	0	0	0	13.700.785
Selt og aflagt á tímabilinu	0	0	0	(2.214.358)
Staða í lok tímabilsins	0	0	0	115.392.254
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	76.497.920	93.899.430.648	93.975.928.568	539.255.887
Bókfært verð í lok tímabilsins	223.325.401	98.987.142.433	99.210.467.834	668.972.860
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 17 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur á meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Þann 30. júní 2025 nemur bókfært verð veðsettra eigna 99.210 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 46.602 milljónum króna.

9. Fyrirframgreitt inn á íbúðir

Félagið er búið að greiða 500 milljónir króna inn á verksamning vegna byggingu íbúða við Eirhöfða en íbúðirnar verða ekki afhentar fyrr en á árinu 2026 og er fjárhæðin því færð í efnahagsreikningi á meðal fastafjármuna.

10. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé í ársbyrjun	35.656.500	8.914.125	39.542.198.587	39.586.769.212
Millifært	588.500	147.125	(735.625)	0
Afkoma tímabilsins			2.791.254.959	2.791.254.959
Eigið fé í lok tímabilsins	36.245.000	9.061.250	42.332.717.921	42.378.024.171

11. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Skuldir í íslenskum krónum	0	563.801.475	45.900.688.250	44.538.673.177
	0	563.801.475	45.900.688.250	44.538.673.177
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn. ...	0	0	(244.402.815)	(232.691.743)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(326.014.881)	(162.428.711)
Næsta árs afborganir langtímask.	0	0	(973.755.224)	(974.070.410)
Langtímaskuldir í lok tímabilsins	0	563.801.475	44.356.515.330	43.169.482.313

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
Næsta árs afborganir	0	973.755.224	973.755.224
Afborganir 01.07.2026-30.06.2027	0	973.755.224	973.755.224
Afborganir 01.07.2027-30.06.2028	0	4.294.359.022	4.294.359.022
Afborganir 01.07.2028-30.06.2029	0	822.818.688	822.818.688
Afborganir 01.07.2029-30.06.2030	0	822.818.688	822.818.688
Afborganir 01.07.2030-30.06.2031	0	822.818.688	822.818.688
Afborganir síðar	0	37.190.362.716	37.190.362.716
	0	45.900.688.250	45.900.688.250

12. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Þann 30. júní 2025 var félagið með um 593 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu og kaupa íbúða við Eirhöfða. Fjárhæðin er á gjalddaga fyrir 1. júlí 2026 og er því færð á meðal skammtímaskulda þann 30. júní 2025.

13. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

14. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024
Staða í ársbyrjun	(10.514.039.305)	(9.936.752.721)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins	(697.813.740)	(577.286.584)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins	0	0
Staða í lok tímabilsins	(11.211.853.045)	(10.514.039.305)

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	30.06.2025	31.12.2024
Varanlegir rekstrarfjármunir	(12.225.078.388)	(11.400.445.725)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	1.013.225.343	886.406.420
	(11.211.853.045)	(10.514.039.305)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:

Frá afkomu ársins 2025	46.939.930
Frá afkomu ársins 2026	13.771.581
Frá afkomu ársins 2027	755.923
Frá afkomu ársins 2028	32.027.184
Frá afkomu ársins 2029	5.845.654
Frá afkomu ársins 2030	32.684.278
Frá afkomu ársins 2031	56.152.095
Frá afkomu ársins 2032	1.926.057.087
Frá afkomu ársins 2033	1.578.654.098
Frá afkomu ársins 2034	739.144.269
Frá afkomu ársins 2035	634.094.616
	5.066.126.715

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 9,7 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2025. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Atburðir eftir lok reikningsskiladags og önnur mál

Árshlutareikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

17. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Árshlutareikningur samstæðunnar tekur til árshlutareikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinninn sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyptra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á. Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir og reikningsskilaaðferðir þeirra aðlagðar að þeim sem samstæðan notar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskila.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yfirráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímapunkti þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afslátta. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til. Lántökukostnaður er eignfærður og afskrifaður línulega yfir líftíma lánsins

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í krónur á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning. Peningalegar eignir og skuldir í erlendri mynt eru umreiknaðar miðað við gengi myntar árslok og er áfallinn gengismunur færður í rekstrarreikning á meðal fjármagnsliða.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu Búseta til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangvirði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði / fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu virði eignarinnar og er fært undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2025 og til júní 2025 hefur vísitala íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu lækkað um 0,1%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 30. júní 2025 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2025 og er það fasteignamat lækkað um vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2025 til júní 2025 eða 0,1%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á sóludegi, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast samstæðunni og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Eignir þessar eru afskrifaðar með kerfisbundnum hætti á áætluðum nýtingartíma viðkomandi eigna og eru reiknaðar afskriftir hvers tímabils færðar í rekstrarreikning. Val á afskriftaraðferð skal miðast við notkun á viðkomandi eign á nýtingartíma hennar. Ef þessar eignir hafa ekki ákveðinn nýtingartíma er þó heimilt að meta þær árlega í samræmi við settar reikningasskilareglur og skulu þær sæta árlegu virðisrýrnunarprófi eða oftast ef vísbendingar um virðisrýrnun hafa komið fram.

Verðbréf

Skuldabréf og aðrar langtímakröfur sem áætlað er að eiga fram á gjalddaga eru metnar á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Markaðsverðbréf eru verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og keypt í þeim tilgangi að hagnast á skammtímaverðbreytingum. Markaðsverðbréf eru færð á markaðsverði og færast matsbreyting í rekstrarreikning á því tímabili sem hún fellur til.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.

Sundurliðanir

01.01.-30.06.2025 01.01.-30.06.2024

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	1.195.178.040	1.051.701.780
Viðhaldstekjur	191.669.432	172.648.425
Leigutekjur	513.540.313	513.950.026
	<u>1.900.387.785</u>	<u>1.738.300.231</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	17.819.904	16.194.750
Seldar vörur og þjónusta	36.595.503	3.406.806
Tjónabætur	0	536.951
Aðrar tekjur	6.490.954	6.926.549
	<u>60.906.361</u>	<u>27.065.056</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Viðhald húsnæðis	263.209.435	186.766.120
Rafmagn, hiti og ræsting	21.227.137	17.738.892
Rekstur sameigna	28.160.227	21.422.969
Fasteignagjöld	179.969.027	169.683.750
Vátryggingar	48.230.964	42.423.261
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	7.864.458	6.673.928
Vöru- og þjónustukaup	2.778.736	3.397.830
Laun og launatengd gjöld	61.657.461	55.745.831
Ýmis kostnaður	3.977.248	3.570.781
Þjónustusamningar	(7.681.336)	(4.418.897)
	<u>609.393.357</u>	<u>503.004.465</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld	101.927.172	80.124.399
Rekstur húsnæðis	7.941.686	5.712.135
Auglýsinga- og markaðskostnaður	4.934.628	3.833.201
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	22.997.319	11.050.797
Sími, internet, pappír og ritföng	4.387.972	3.337.272
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	20.042.553	22.925.630
Afskrifaðar tapaðar kröfur	0	1.251.498
Annar kostnaður	2.573.643	1.742.471
	<u>164.804.973</u>	<u>129.977.403</u>

Viðskiptakröfur

	30.06.2025	31.12.2024
Innlendar viðskiptakröfur	67.675.750	58.731.706
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.108.485)	(3.108.485)
	<u>64.567.265</u>	<u>55.623.221</u>

Aðrar skammtímakröfur

	30.06.2025	31.12.2024
Virðisaukaskattur	3.612.044	15.142.170
Fjármagnstekjuskattur	15.749.124	8.664.888
Kröfur vegna sölu íbúða	0	14.689.750
	<u>19.361.168</u>	<u>38.496.808</u>

Sundurliðanir

Handbært fé

	30.06.2025	31.12.2024
Bankainnstæður í íslenskum krónum	731.831.400	1.055.527.630
	731.831.400	1.055.527.630

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Langtímalán með 1,00% vöxtum	0	0	705.866.473	3.064.708.022
Langtímalán með 2,40% vöxtum	0	0	0	6.350.511
Langtímalán með 2,80% vöxtum	0	0	7.693.817.095	7.565.404.469
Langtímalán með 3,00% vöxtum	0	0	3.282.478.385	3.230.729.116
Langtímalán með 3,23% vöxtum	0	0	9.962.818.036	7.587.275.468
Langtímalán með 3,40% vöxtum	0	0	2.450.265.969	2.410.320.482
Langtímalán með 3,59% vöxtum	0	0	8.441.991.915	8.301.746.370
Langtímalán með 3,60% vöxtum	0	0	2.353.883.750	0
Langtímalán með 3,65% vöxtum	0	0	7.236.153.211	7.111.835.484
Langtímalán með 5,30% vöxtum	0	0	3.773.413.416	5.260.303.255
Framkv.lán á breytilegum óvtr. vöxtum ...	0	563.801.475	0	0
Staða í lok tímabilsins	0	563.801.475	45.900.688.250	44.538.673.177
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökuk.	0	0	(244.402.815)	(232.691.743)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(326.014.881)	(162.428.711)
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(973.755.224)	(974.070.410)
	0	563.801.475	44.356.515.330	43.169.482.313

Viðskiptaskuldir

	30.06.2025	31.12.2024
Innlendar viðskiptaskuldir	151.177.572	154.060.917
	151.177.572	154.060.917

Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2025	31.12.2024
Fyrirframinnheimtar tekjur	210.894.168	223.613.496
Ógreiddar eftirstöðvar kaupsamnings	333.528.000	0
Ógreidd laun og launatengd gjöld	52.586.736	42.390.450
Ógreiddir áfallnir vextir	107.677.427	106.732.654
	704.686.331	372.736.600