

Búseti hsf.
Samstæðuársreikningur
2024

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

Búseti hsf.

Samstæðuársreikningur

2024

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Yfirlit um sjóðstreymi	8
Skýringar	9

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2024. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Búseta hsf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búseta hsf.

Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

Áritun óháðs endurskoðanda

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Reykjavík, 29. apríl 2025

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2024 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 5.725 virkir félagsmenn en í árslok 2024 voru þeir 6.483.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2024	2023
Rekstrartekjur samstæðunnar námu.....	4.445.638.017	3.477.001.671
Afkoma samstæðunnar nam.....	2.306.928.320	1.571.827.808
Fjöldi ársverka samstæðunnar nam.....	20	19
	31.12.2024	31.12.2023
Eignir samstæðunnar námu.....	96.171.172.449	88.607.697.587
Bókfært eigið fé samstæðunnar nam.....	39.586.769.212	37.279.840.892
Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam.....	41,2%	42,1%

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2024. Á árinu afhenti félagið 37 nýjar íbúðir við Hallgerðargötu í Reykjavík, auk þess fékk félagið afhentar 56 íbúðir við Tangabryggju sem að það festi kaup á árið 2023 af leigufélaginu Heimstaden (nú Ívera). Tekjur félagsins hækkuðu frá árinu 2023, en hækkun verðlags hefur bein áhrif á tekjur og gjöld félagsins til hækunar. Seldir búseturéttir hækkuðu einnig milli ára sem er einna helst vegna þess að fleiri nýir búseturéttir voru seldir á árinu 2024 samanborið við árið 2023. Hækkun vaxta og verðlags hefur bein áhrif á tekjur og gjöld félagsins til hækunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning búseturéttarhafa og leigutaka dragi verulega úr vanskiláhættu þrátt fyrir hækkun mánaðarlegs búsetugjalds og leigu.

Árið 2024 litaðist áfram af háu vaxtastigi í samfélaginu og háu verðlagi sem hefur bein áhrif á þau vaxtakjör sem félaginu bjóðast á markaði. Félagið gaf út skuldabréf á árinu fyrir 1.939 milljónir króna. Þessir fjármunir voru nýttir til að endurfjármagna hluta kaupanna á íbúðum við Tangabryggju 2-12 sem keyptar voru af leigufélaginu Heimstaden. Rekstrarkostnaður félagsins hækkaði milli ára, stærsti einstaki kostnaðarliðurinn er vegna viðhalds á fasteignum samstæðunnar. Fleiri íbúðir voru endurbættar við endursölu árið 2024 samanborið við árið 2023. Þess ber að geta að allur kostnaður við viðhald og endurbætur er gjaldfærður í rekstri félagsins. Næst stærsti einstaki útgjaldaliðurinn, fasteignagjöld og tryggingar, hækkar á milli ára vegna fjölgunar fasteigna og hækunar fasteignamats. Annar kostnaður hækkar einnig í samræmi við fjölgun fasteigna og aukin umsvif félagsins. Matsverð fasteigna hækkaði umtalsvert enn eitt árið sem hafði verulega jákvæð áhrif á afkomu félagsins, eignir og eigið fé.

Eins og áður kom fram fjárfesti Búseti í íbúðum sem keyptar voru af leigufélaginu Heimstaden. Búseti fékk afhentar 77 íbúðir á árinu 2023 og 56 íbúðir í febrúar 2024. Við kaupin yfirtók Búseti gildandi leigusamninga á fasteignunum og þær því tekjuberandi frá fyrsta degi í safni félagsins. Með tímanum þegar íbúðir losna selur félagið nýja búseturétti og á árinu 2024 seldi Búseti 20 búseturétti í eignunum og útlit er fyrir að um 15-20 nýir búseturéttir í húsunum við Tangabryggju fari í sölu 2025. Þannig breytist formið sem einkennir umræddar fasteignir við Tangabryggju að mestu með tímanum úr hefðbundinni leigu yfir í búseturéttarfyrrirkomulag. Félagið hefur gert samning um kaup á 46 íbúðum af Sérverki að Eirhöfða 3-5 í Reykjavík. Þær fasteignir verða keyptar fullbúnar og er áætluð afhending í upphafi árs 2026. Auk þess fékk félagið úthlutað lóð undir fimm raðhús við Axlarás í Hafnarfirði í ársbyrjun 2025 og er áætluð afhending um mitt ár 2026.

Meðal óvissupátta sem félagið býr við er markaðsáhætta, en sveiflur á fasteignamarkaði skapa ávallt óvissu. Skortur á framboði íbúðarhúsnæðis hefur verið áskorun og stuðlað að ójafnvægi á markaðnum. Þegar fasteignamarkaðurinn þróast eins og sést hefur, á síðustu misserum, myndast mikil eftirspurn eftir búseturéttum. Það er svo að félagið hefur vart undan að fjölga íbúðum í safni sínu til að svara ákalli félagsmanna og sækja gjarnan tugir um hverja íbúð. Félagið stendur á traustum fótum og hefur á síðustu árum vaxið mikið og fjárhagsstaða þess styrkst. Gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2025 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2024 en byggt á núverandi markaðsaðstæðum er erfitt að segja til um þróun fasteignaverðs, ekki síst vegna óvissu í heimsálum og vaxtastigi. Með öðrum orðum er erfitt að segja til um þróun matsverðs fasteigna félagsins á árinu 2025. Vegna skorts á lóðum og umframeftirspurnar er hugsanlegt að þróun matsverðs verði nálægt því sem sést hefur á síðustu árum. Á árinu 2024 hóf félagið framkvæmdir á höfuðstöðvunum að Síðumúla 10. Fjárfestingin felur í sér að höfuðstöðvarnar stækka um 300 m² með byggingu nýrrar hæðar.

Skýrsla stjórnar

Byggt á samþykktum félagsins er ekki greiddur út arður vegna rekstrarársins 2024 og flyst því afkoma ársins til næsta rekstrarárs.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í samstæðuársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. apríl 2025

Í stjórn


Jón Jónsson
Félagslaugavegur 100 - Nætur-þjónustur
Tímur Sigmundsson
EVA 1104558

Framkvæmdastjóri


Bjarni Þór Þorláksson

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Búsetutekjur og leigutekjur		3.554.867.344	2.932.087.513
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		823.466.289	493.861.639
Aðrar tekjur		67.304.384	51.052.519
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(1.117.005.279)	(906.334.273)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(262.613.652)	(234.513.804)
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	(17.323.446)	(22.381.091)
Rekstrarafkoma		3.048.695.640	2.313.772.503
Fjármunatekjur		42.864.421	52.407.407
Fjármagnsgjöld		(3.439.494.294)	(3.612.793.470)
	7	(3.396.629.873)	(3.560.386.063)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	10	3.232.149.137	3.293.497.438
Afkoma fyrir skatta		2.884.214.904	2.046.883.878
Tekjuskattur	8	(577.286.584)	(475.056.070)
Afkoma ársins		2.306.928.320	1.571.827.808

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	10	93.899.430.648	85.067.065.205
Verk í vinnslu	10	76.497.920	1.621.547.293
Rekstrarfjármunir	10	539.255.887	246.630.688
Óefnislegar eignir	9	6.340.335	9.594.056
Fyrirframgreitt inn á íbúðir	11	500.000.000	1.096.221.772
		<u>95.021.524.790</u>	<u>88.041.059.014</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		55.623.221	40.435.936
Aðrar skammtímakröfur		38.496.808	44.774.895
Handbært fé		1.055.527.630	481.427.742
		<u>1.149.647.659</u>	<u>566.638.573</u>
Eignir		<u>96.171.172.449</u>	<u>88.607.697.587</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	12		
Stofnsjóður félagsmanna		35.656.500	31.487.500
Lögbundinn varasjóður		8.914.125	7.871.875
Óráðstafað eigið fé		39.542.198.587	37.240.481.517
Eigið fé		<u>39.586.769.212</u>	<u>37.279.840.892</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	13	43.169.482.313	35.230.146.314
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	13, 14	563.801.475	1.375.501.691
Búseturéttur	15	682.154.229	692.750.049
Tryggingafé vegna leiguíbúða		154.057.988	140.701.269
Tekjuskattsskuldbinding	16	10.514.039.305	9.936.752.721
		<u>55.083.535.310</u>	<u>47.375.852.044</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		154.060.917	124.991.764
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	0	2.871.293.030
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	974.070.410	682.855.356
Aðrar skammtímaskuldir		372.736.600	272.864.501
		<u>1.500.867.927</u>	<u>3.952.004.651</u>
Skuldir		<u>56.584.403.237</u>	<u>51.327.856.695</u>
Eigið fé og skuldir		<u>96.171.172.449</u>	<u>88.607.697.587</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024

	2024	2023
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	2.306.928.320	1.571.827.808
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	17.323.446	22.381.091
Söluhagnaður fastafjármuna	0	(588.333)
Verðbætur langtímalána	1.768.947.858	2.485.151.824
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	23.606.466	39.075.150
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(3.232.149.137)	(3.293.497.438)
Tekjuskattur	577.286.584	475.056.070
Veltufé frá rekstri	1.461.943.537	1.299.406.172
 Rekstrartengdar eignir, lækkun, (hækkun)	 7.585.849	 (31.653)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun	128.932.395	7.150.911
Handbært fé frá rekstri	1.598.461.781	1.306.525.430
 Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(3.985.674.046)	(7.716.320.878)
Selt íbúðarhúsnæði	519.982.054	109.628.000
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(306.694.924)	(63.639.487)
	(3.772.386.916)	(7.670.332.365)
 Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(729.140.752)	(621.812.572)
Nýjar langtímaskuldir	7.181.004.588	4.976.242.282
Búseturéttur, breyting	(27.341.902)	(13.754.883)
Tryggingafé, breyting	6.496.335	13.283.360
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(3.682.993.246)	2.198.694.452
	2.748.025.023	6.552.652.639
 Hækkun handbærs fjár	 574.099.888	 188.845.704
Handbært fé í upphafi árs	481.427.742	292.582.038
 Handbært fé í lok árs	 1.055.527.630	 481.427.742
 Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(1.638.538.786)	(1.085.872.724)

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.

Ársreikningur þessi hefur að geyma ársreikning 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

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

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings 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

	2024	2023
Laun	253.129.455	225.376.981
Lífeyrissjóður	35.654.939	32.641.829
Önnur launatengd gjöld	27.534.300	25.264.458
Annar starfsmannakostnaður	16.995.282	15.051.306
Eignfærð laun	(53.182.892)	(49.185.981)
	280.131.084	249.148.593

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnaðis	126.657.591	116.161.555
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	153.473.493	132.987.038
	280.131.084	249.148.593

Meðalfjöldi stöðugilda 20 19

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 24,9 milljónum króna á árinu (2023: 28,1 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 11,4 milljónum (2023: 10,9 milljónir).

5. Þóknun til endurskoðanda

	2024	2023
Endurskoðun ársreiknings	6.388.813	5.770.715
Önnur þjónusta	3.863.579	4.589.249
	10.252.392	10.359.964

Skýringar

6. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2024	2023
Afskriftir rekstrarfjármuna	14.069.725	12.573.793
Afskriftir óefnislegra eigna	3.253.721	9.807.298
	17.323.446	22.381.091

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Aðrar vaxtatekjur	42.864.421	52.407.407
	42.864.421	52.407.407
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(3.412.967.978)	(3.571.905.427)
Verðbætur á búseturétt	(16.746.082)	(26.583.440)
Verðbætur á tryggingafé	(6.860.384)	(12.491.710)
Önnur vaxtagjöld	(2.919.850)	(1.812.893)
	(3.439.494.294)	(3.612.793.470)
	(3.396.629.873)	(3.560.386.063)

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 577,3 milljónum króna (2023: 475,1 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2025 þar sem tekjuskattstofn félaga í samstæðu er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2024		2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	2.884.214.904		2.046.883.878	
Skatthlutfall	(605.685.130)	21,0%	(409.376.776)	20,0%
Breyting á tekjuskattshlutfalli	28.864.120	1,0%	0	0,0%
Ónýtt eldra yfirfæranlegt tap	(457.005)	0,0%	(65.671.215)	-3,2%
Aðrir liðir	(8.569)	0,0%	(8.079)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarr.	(577.286.584)	-20,0%	(475.056.070)	-23,2%

9. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	91.207.716	91.207.716
Staða í árslok	91.207.716	91.207.716
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	81.613.660	81.613.660
Afskrift ársins	3.253.721	3.253.721
Staða í árslok	84.867.381	84.867.381
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	9.594.056	9.594.056
Bókfært verð í árslok	6.340.335	6.340.335
Afskriftarhlutföll	20%	

Skýringar

10. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	1.621.547.293	34.289.975.389	35.911.522.682	336.466.790
Íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(2.916.864.993)	2.916.864.993	0	0
Eignfært á árinu	1.371.815.620	3.210.080.198	4.581.895.818	306.694.924
Selt og aflagt á árinu	0	(526.728.885)	(526.728.885)	0
Staða í árslok	76.497.920	39.890.191.695	39.966.689.615	643.161.714
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	50.777.089.816	50.777.089.816	0
Matsbreyting ársins		3.232.149.137	3.232.149.137	0
Staða í árslok	0	54.009.238.953	54.009.238.953	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	89.836.102
Afskrift ársins	0	0	0	14.069.725
Staða í árslok	0	0	0	103.905.827
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.621.547.293	85.067.065.205	86.688.612.498	246.630.688
Bókfært verð í árslok	76.497.920	93.899.430.648	93.975.928.568	539.255.887
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 19 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.

Fasteigna- og váttryggingamat eigna samstæðunnar greinist þannig í árslok:

	Fasteigna- mat	Váttrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	90.176.736.135	66.559.140.000
Síðumúli 10	189.000.000	264.750.000
Aðrar lausafjártryggingar		30.000.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 93.976 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 45.209 milljónum króna.

11. Fyrirframgreitt inn á íbúðir

Í árslok 2023 hafði félagið greitt 596 milljónir króna inn á kaup á íbúðum við Tangabryggju 10-12 en íbúðirnar voru ekki afhentar fyrr en 1. febrúar 2024. Einnig var félagið búið að greiða 500 milljónir króna inn á verksamning vegna byggingu íbúða við Eirhöfða en íbúðirnar verða ekki afhentar fyrr en á árinu 2025. Alls voru því í árslok 2023 færðar í efnahagsreikningi á meðal fastafjármuna 1.096 milljónir króna vegna framangreinds. Í árslok 2024 standa 500 milljónir króna í efnahagsreikningi á meðal fastafjármuna vegna greiðslu á árinu 2023 inn á verksamning vegna byggingu íbúða við Eirhöfða.

12. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2024	31.487.500	7.871.875	37.240.481.517	37.279.840.892
Millifært	4.169.000	1.042.250	(5.211.250)	0
Afkoma ársins			2.306.928.320	2.306.928.320
Eigið fé 31.12.2024	35.656.500	8.914.125	39.542.198.587	39.586.769.212

Skýringar

13. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir í íslenskum krónum	563.801.475	1.375.501.691	44.538.673.177	36.192.878.646
	563.801.475	1.375.501.691	44.538.673.177	36.192.878.646
Eftirstöðv. lántökukostn.	0	0	(232.691.743)	(224.738.363)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(162.428.711)	(55.138.613)
Næsta árs afborganir	0	0	(974.070.410)	(682.855.356)
Langtímaskuldir í árslok	563.801.475	1.375.501.691	43.169.482.313	35.230.146.314

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 31.12.2024	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2024	Alls skuldir við lánastofnanir 31.12.2024
Næsta árs afborganir	0	974.070.410	974.070.410
Afborganir 2026	563.801.475	974.070.410	1.537.871.885
Afborganir 2027	0	5.603.137.275	5.603.137.275
Afborganir 2028	0	763.658.280	763.658.280
Afborganir 2029	0	763.658.280	763.658.280
Afborganir 2030	0	763.658.280	763.658.280
Afborganir síðar	0	34.696.420.242	34.696.420.242
	563.801.475	44.538.673.177	45.102.474.652

14. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Í árslok 2024 var félagið með um 564 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Eirhöfða og er lánið með gjalddaga á árinu 2026 og því fært á meðal langtímaskulda í árslok 2024. Í árslok 2023 var félagið með um 4.247 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Hallgerðargötu og Eirhöfða og kaupa á íbúðum við Tangabryggju. Af þessum 4.247 milljónum voru 2.871 milljónir á gjalddaga á árinu 2024 og voru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 1.376 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2023.

15. 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

16. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2024	2023
Staða í ársbyrjun	(9.936.752.721)	(9.461.696.651)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(577.286.584)	(475.056.070)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(10.514.039.305)	(9.936.752.721)
Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	31.12.2024	31.12.2023
Varanlegir rekstrarfjármunir	(11.400.445.725)	(10.675.765.529)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	886.406.420	739.012.808
	(10.514.039.305)	(9.936.752.721)

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

Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
Frá hagnaði ársins 2027	755.923
Frá hagnaði ársins 2028	32.027.184
Frá hagnaði ársins 2029	5.845.654
Frá hagnaði ársins 2030	32.684.278
Frá hagnaði ársins 2031	56.152.095
Frá hagnaði ársins 2032	1.926.057.087
Frá hagnaði ársins 2033	1.578.654.098
Frá hagnaði ársins 2034	739.144.269
	4.432.032.098

17. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 24,3 milljónir króna á árinu 2024. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

18. Ábyrgðir og önnur mál

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

19. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, þer áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þáttöku 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 keyþra 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 reikningsskilanna.

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 afsláttar. 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 erlendra 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 21%.

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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningskiladegi 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 2024 og til ársloka 2024 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,8%. 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 31. desember 2024 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2024 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2024 til desember 2024 eða 4,8%.

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 söludegi, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýfast 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.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreykingur 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

	2024	2023
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	2.173.147.735	1.930.751.071
Viðhaldstekjur	353.218.002	323.687.116
Leigutekjur	1.028.501.607	677.649.326
	<u>3.554.867.344</u>	<u>2.932.087.513</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	32.612.559	29.445.705
Seldar vörur og þjónusta	21.046.146	9.101.015
Tjónabætur	1.709.037	1.689.371
Aðrar tekjur	11.936.642	10.816.428
	<u>67.304.384</u>	<u>51.052.519</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Viðhald og endurbætur húsnæðis	470.520.978	383.514.188
Rafmagn, hiti og ræsting	32.285.078	20.357.034
Rekstur sameigna	53.330.041	33.360.402
Fasteignagjöld	342.125.057	282.195.494
Vátryggingar	81.661.883	65.984.790
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	16.211.633	8.806.658
Vöru- og þjónustukaup	6.029.157	4.955.215
Laun og launatengd gjöld	126.657.591	116.161.555
Ýmis kostnaður	1.357.594	727.144
Þjónustusamningar	(13.173.733)	(9.728.207)
	<u>1.117.005.279</u>	<u>906.334.273</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	153.473.493	132.987.038
Rekstur húsnæðis	11.030.090	9.094.993
Auglýsinga- og markaðskostnaður	10.170.676	9.253.697
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	24.287.448	26.220.146
Sími, internet, pappír og ritföng	5.831.853	5.051.328
Útgáfa bókar vegna afmælis Búseta	0	7.124.306
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	51.188.350	39.791.295
Tryggingar	1.775.000	1.775.000
Afskrifaðar og niðurfærðar kröfur	1.251.498	0
Annar kostnaður	3.605.244	3.216.001
	<u>262.613.652</u>	<u>234.513.804</u>

Sundurliðanir

Viðskiptakröfur

	31.12.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptakröfur	58.731.706	42.292.923
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.108.485)	(1.856.987)
	55.623.221	40.435.936

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2024	31.12.2023
Virðisaukaskattur	15.142.170	25.980.871
Fjármagnstekjuskattur	8.664.888	10.851.105
Kröfur vegna sölu íbúða	14.689.750	7.942.919
	38.496.808	44.774.895

Handbært fé

	31.12.2024	31.12.2023
Bankainnstæður í íslenskum krónum	1.055.527.630	481.427.742
	1.055.527.630	481.427.742

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Langtímalán með 1,00% vöxtum	0	0	3.064.708.022	3.084.333.786
Langtímalán með 2,40% vöxtum	0	0	6.350.511	6.677.107
Langtímalán með 2,80% vöxtum	0	0	7.565.404.469	7.341.081.571
Langtímalán með 3,00% vöxtum	0	0	3.230.729.116	3.140.439.233
Langtímalán með 3,23% vöxtum	0	0	7.587.275.468	5.323.501.288
Langtímalán með 3,40% vöxtum	0	0	2.410.320.482	2.340.435.510
Langtímalán með 3,59% vöxtum	0	0	8.301.746.370	8.056.018.179
Langtímalán með 3,65% vöxtum	0	0	7.111.835.484	6.900.391.972
Langtímalán með 5,30% vöxtum	0	0	5.260.303.255	0
Framkvæmdalán á breytilegum óvtr. vöxtum ...	563.801.475	1.375.501.691	0	0
Staða í árslok	563.801.475	1.375.501.691	44.538.673.177	36.192.878.646
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(232.691.743)	(224.738.363)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(162.428.711)	(55.138.613)
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(974.070.410)	(682.855.356)
	563.801.475	1.375.501.691	43.169.482.313	35.230.146.314

Viðskiptaskuldir

	31.12.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptaskuldir	154.060.917	124.991.764
	154.060.917	124.991.764

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2024	31.12.2023
Fyrirframinnheimtar tekjur	223.613.496	151.475.131
Ógreidd laun og launatengd gjöld	42.390.450	40.188.569
Ógreiddir áfallnir vextir	106.732.654	81.039.276
Aðrar skuldir	0	161.525
	372.736.600	272.864.501