

Búfesti hsf.
Ársreikningur
2024

Búfesti hsf.
Baldursnesi 4
600 Akureyri
kt. 560484-0119

Búfesti hsf. Ársreikningur 2024

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búfesti hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búfesti hsf. fyrir árið 2024. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslur stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

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

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búfesti 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 ársreikningsins, 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 ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega víska 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 ársreikningsins, 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 ársreikningnum, 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 ársreiknings, 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.

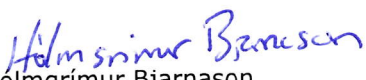
Áritun óháðs endurskoðanda

- 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 ársreikningsins 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

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.

Akureyri, 11. mars 2025

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Búfesti hsf. fyrir árið 2024 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Búfesti hsf. er húsnæðissamvinnufélag sem á og rekur búseturéttaríbúðir og leigir þær út til félagsmanna sinna. Í upphafi árs voru skráðir 908 virkir félagsmenn en í árslok 2024 voru þeir 979.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2024	2023
Rekstrartekjur félagsins námu.....	791.487.367	798.588.462
Afkoma félagsins nam.....	261.937.038	173.472.580
Fjöldi ársverka nam.....	10,0	10,0
	31.12.2024	31.12.2023
Eignir félagsins námu.....	16.231.177.825	15.615.487.473
Bókfært eigið fé nam.....	4.724.506.492	4.462.422.454
Eiginfjárlutfall félagsins nam.....	29,1%	28,6%

Rekstur félagsins gekk ágætlega á árinu 2024 og gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2025 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2024.

Stjórn félagsins leggur til að afkoma ársins verði flutt til næsta árs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Búfesti hsf. staðfesta hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Akureyri, 11. mars 2025

Í stjórn

Stefán E. Jónsson
Búi Guðmundsson
Sigrún Bragadóttir
Arnfríður Erlendsson
Sigrún Guðmundsson

Framkvæmdastjóri

Ólafur P. Halldórsson

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur		770.982.234	694.386.744
Seldir búseturéttir		20.505.133	104.201.718
Aðrar tekjur		223.700	0
Rekstur íbúða		(286.779.526)	(233.809.769)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(57.909.367)	(62.374.802)
Afskriftir fastafjármuna	7	(12.108.524)	(9.937.809)
Rekstrarafkoma		434.913.650	492.466.082
Fjármunatekjur		7.761.726	5.419.847
Fjármagnsgjöld		(797.121.266)	(995.139.061)
	5	(789.359.540)	(989.719.214)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis		726.159.398	951.130.993
Matsbreyting verka í vinnslu		(8.409.065)	(148.806.513)
Afkoma fyrir skatta		363.304.443	305.071.348
Tekjuskattur	6	(101.367.405)	(131.598.768)
Afkoma ársins		261.937.038	173.472.580

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	7	15.902.450.836	15.159.742.930
Verk í vinnslu	7	0	168.698.850
Rekstrarfjármunir	7	151.147.045	128.597.169
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum	8	500.000	500.000
		<u>16.054.097.881</u>	<u>15.457.538.949</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		45.198.537	45.738.661
Aðrar skammtímakröfur		1.870.240	1.807.408
Handbært fé		130.011.167	110.402.455
		<u>177.079.944</u>	<u>157.948.524</u>
Eignir		<u>16.231.177.825</u>	<u>15.615.487.473</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	9		
Stofnsjóður félagsmanna		979.000	908.000
Lögbundinn varasjóður		244.750	227.000
Óráðstafað eigið fé		4.723.282.742	4.461.287.454
Eigið fé		<u>4.724.506.492</u>	<u>4.462.422.454</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	9.230.339.279	8.684.851.264
Búseturéttur	11	354.694.462	354.180.546
Tekjuskattsskuldbinding	12	1.717.664.875	1.616.297.470
		<u>11.302.698.616</u>	<u>10.655.329.280</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		10.349.509	13.422.972
Framkvæmdalán		0	314.399.195
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	145.076.652	127.051.773
Aðrar skammtímaskuldir		48.546.556	42.861.799
		<u>203.972.717</u>	<u>497.735.739</u>
Skuldir		<u>11.506.671.333</u>	<u>11.153.065.019</u>
Eigið fé og skuldir		<u>16.231.177.825</u>	<u>15.615.487.473</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafkoma		434.913.650	492.466.082
Afskriftir		12.108.524	9.937.809
Söluhagnaður fastafjármuna		(200.000)	0
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		446.822.174	502.403.891
Rekstartengdar eignir, lækkun		477.292	9.168.016
Rekstartengdar skuldir, hækkun, (lækkun)		2.611.294	(35.364.143)
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		449.910.760	476.207.764
Innborgaðir vextir		7.761.726	5.419.847
Greiddir vextir		(357.876.700)	(359.679.412)
Handbært fé frá rekstri		99.795.786	121.948.199
Fjárfestingahreyfingar			
Verk í vinnslu		(24.957.573)	(323.611.806)
Keyptir rekstrarfjármunir		(34.658.400)	(3.315.343)
Seld verk í vinnslu		168.698.850	0
Seldir rekstrarfjármunir		200.000	0
		109.282.877	(326.927.149)
Fjármögnunarhreyfingar			
Búseturéttur		(17.684.903)	(19.958.970)
Afborganir langtímaskulda		(136.617.841)	(1.121.275.444)
Nýtt stofnfé		147.000	109.000
Nýjar langtímaskuldir		279.084.988	1.573.646.284
Framkvæmdalán		(314.399.195)	(200.333.754)
		(189.469.951)	232.187.116
Hækkun handbærs fjár		19.608.712	27.208.166
Handbært fé í upphafi árs		110.402.455	83.194.289
Handbært fé í lok árs		130.011.167	110.402.455
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		96.907.201	148.144.326

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Búfesti hsf. er samvinnufélag og starfar eftir lögum nr. 22/1991 um samvinnufélög og lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

Búfesti hsf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Baldursnesi 4, 600 Akureyri.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er metið á áætluðu gangverði. Ársreikningurinn 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 og annar starfsmannakostnaður	118.473.793	105.984.287
Eignfærður launakostnaður vegna framkvæmda	0	(1.500.000)
Gjaldfærður launakostnaður	118.473.793	104.484.287
Meðalfjöldi stöðugilda	10,0	10,0

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur	7.761.726	5.419.847
	7.761.726	5.419.847

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vextir og verðbætur af langtímaskuldum	(795.960.245)	(994.196.260)
Önnur vaxtagjöld	(1.161.021)	(942.801)
	(797.121.266)	(995.139.061)
	(789.359.540)	(989.719.214)

Skýringar

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 101,4 milljónum króna (2023: 284,6 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2024		2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	363.304.443		305.071.348	
Skatthlutfall	(72.660.889)	20,0%	(61.014.270)	20,0%
Afskrift eldra taps	(28.702.336)	-7,9%	(70.580.458)	-23,1%
Aðrir liðir	(4.180)	0,0%	(4.040)	0,0%
Tekjuskattur samkv. rekstrarreikn. .	(101.367.405)	-27,9%	(131.598.768)	-43,1%

7. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Íbúðarhúsnæði	Verk í vinnslu	Rekstrarfjárm.	Samtals
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	5.704.680.245	317.505.363	149.504.916	6.171.690.524
Eignfært á árinu	0	24.957.573	34.658.400	59.615.973
Selt á árinu	0	(342.462.936)	0	(342.462.936)
Staða í árslok	5.704.680.245	0	184.163.316	5.888.843.561
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	9.455.062.685	(148.806.513)	0	9.306.256.172
Matsbreyting ársins	742.707.906	(16.548.508)	0	726.159.398
Selt á árinu	0	173.764.086	0	173.764.086
Matsbreyting verka í vinnslu	0	(8.409.065)	0	(8.409.065)
Staða í árslok	10.197.770.591	0	0	10.197.770.591
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	20.907.747	20.907.747
Afskrift ársins	0	0	12.108.524	12.108.524
Staða í árslok	0	0	33.016.271	33.016.271
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	15.159.742.930	168.698.850	128.597.169	15.457.038.949
Bókfært verð í árslok	15.902.450.836	0	151.147.045	16.053.597.881

Afskriftarhlutföll 3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu nr. 13 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Fasteigna- og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinist þannig:	Fasteigna- mat	Váttrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	15.072.500.000	14.126.335.000
Baldursnes 4 og Goðanes 14	126.950.000	144.400.000

Félagið hefur veðsett fasteignir, lóðir og bifreiðar til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra fasteigna, lóða og bifreiða 16.054 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 9.212 milljónum króna.

Skýringar

8. Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélagum

	Hlutdeild	Nafnverð	Bókfært verð eignarhlutar
Eignarhlutar í dótturfélögum:			
Byggingafélagið Naustaborg ehf.	100,00%	500.000	500.000

9. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2024	908.000	227.000	4.461.287.454	4.462.422.454
Millifært	71.000	17.750	58.250	147.000
Afkoma ársins	0	0	261.937.038	261.937.038
Eigið fé 31.12.2024	979.000	244.750	4.723.282.742	4.724.506.492

10. Langtímaskuldir

	Búseturéttur		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir í íslenskum krónum	354.694.462	354.180.546	9.375.415.931	8.811.903.037
	354.694.462	354.180.546	9.375.415.931	8.811.903.037
Næsta árs afb. langtímaskulda	0	0	(145.076.652)	(127.051.773)
Langtímaskuldir í árslok	354.694.462	354.180.546	9.230.339.279	8.684.851.264

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2024
Næsta árs afborganir	145.076.652
Afborganir 2026	145.076.652
Afborganir 2027	144.857.340
Afborganir 2028	143.749.677
Afborganir 2029	143.547.268
Afborganir 2030	142.839.335
Afborganir síðar	8.510.269.007
	9.375.415.931

11. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. október 2016, sú kaupskylda er þó háð ákveðnum takmörkunum. Á árinu 2016 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. október 2016 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttar er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Gert er ráð fyrir að viðskipti með búseturétti fari fram á föstu verði. Uppgjör félagsins við seljanda búseturéttar miðar að hámarki við framreikning á upphaflegu kaupverði miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Komi hins vegar til lækkunar á íbúðaverði er félaginu einungis heimilt að gera upp söluverðmæti búseturéttar miðað við auglýst endursöluverð búseturéttar sömu íbúðar - miðað við óbreyttan búseturéttarhlut. Seljist búseturéttur íbúðar ekki á seljandi val um það hvort búseturéttur verður seldur á lægra verði eða hvort hann afturkallar uppsögn á búsetusamningi og getur þá leigt eignina fyrir mánaðarlegum kostnaði í nánara samráði við félagið.

Skýringar

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2024	2023
Staða í ársbyrjun	(1.616.297.470)	(1.484.698.702)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(101.367.405)	(131.598.768)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(1.717.664.875)	(1.616.297.470)
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2024	31.12.2023
Varanlegir rekstrarfjármunir	(2.215.212.743)	(2.029.233.398)
Veltufjáreignir	500.000	500.000
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	497.047.868	412.435.928
	(1.717.664.875)	(1.616.297.470)

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

Frá hagnaði ársins 2025	145.001.405
Frá hagnaði ársins 2026	88.116.621
Frá hagnaði ársins 2028	189.801.202
Frá hagnaði ársins 2029	78.864.066
Frá hagnaði ársins 2030	64.352.267
Frá hagnaði ársins 2031	166.215.321
Frá hagnaði ársins 2032	632.809.793
Frá hagnaði ársins 2033	553.507.281
Frá hagnaði ársins 2034	566.571.382
	<u>2.485.239.338</u>

13. Reikningsskilaaðferðir

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.

Skýringar

14. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

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.

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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinneign 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 Búfesti hsf. til að afla búsetutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á áætluðu gangverði 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.

Við ákvörðun á áætluðu gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins. 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. Við matið á íbúðarhúsnæði Búfesti hsf. þann 31. desember 2024 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem gefið er út í júní 2024 og miðar við verðlag fasteigna í febrúar 2024. Er það fasteignamat hækkað um áætlaða hækkun íbúðaverðs félagsins frá febrúar 2024 til desember 2024 eða um 5,51%.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir; 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 ávinning sinn af fjárfestingunni. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og því færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og annarra breytinga á eigin fé, og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Skýringar

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.

14. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Viðskiptaskuldir

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

Sundurliðanir

	2024	2023
Rekstrartekjur		
Húsaleiga	742.553.939	673.408.001
Félagsgjöld	6.312.500	5.917.500
Þóknun vegna kaupa og sölu	4.310.000	3.725.000
Skilagjald	14.167.327	10.703.302
Aðrar tekjur	3.638.468	632.941
	<u>770.982.234</u>	<u>694.386.744</u>

Aðrar tekjur

Tjónabætur	23.700	0
Hagnaður af sölu eigna	200.000	0
	<u>223.700</u>	<u>0</u>

Rekstur íbúða

Vinnulaun	59.532.466	49.255.659
Tryggingagjald	4.246.844	3.590.172
Lífeyrissjóður	7.584.020	6.248.530
Sjúkra- og orlofsheimilassjóður	1.024.187	864.399
Eignfærður launakostnaður vegna framkvæmda	0	(1.500.000)
Annar starfsmannakostnaður	4.139.667	3.298.177
Rafmagn og hiti	35.430.742	29.854.709
Fasteignagjöld	87.381.711	75.440.907
Hússjóður í blandaðri sameign	2.698.964	2.541.564
Vátryggingar	18.543.318	16.084.816
Viðhald fasteigna	42.892.800	32.006.679
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna	4.938.909	4.234.505
Gjaldfærð áhöld og tæki	1.544.266	961.570
Rekstur verkstæðis	8.352.644	4.653.363
Vörukaup	3.125.143	1.797.928
Rekstur bifreiða og tækja	5.343.845	4.476.791
	<u>286.779.526</u>	<u>233.809.769</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Vinnulaun	33.499.302	32.053.682
Stjórnarlaun	2.665.000	4.100.000
Bifreiðastyrkir og dagpeningar	1.910.000	1.935.000
Tryggingagjald	2.682.781	2.680.505
Lífeyrissjóður	4.774.253	4.723.995
Sjúkra- og orlofsheimilassjóður	554.940	532.345
Auglýsingar	530.289	554.275
Ritföng, sími, prentun og pappír	838.239	1.859.865
Funda- og ferðakostnaður	362.560	115.116
Ýmis aðkeypt sérfræðipjónusta	5.012.685	5.098.749
Húsnæðiskostnaður skrifstofu	0	373.905
Rekstur tölvukerfa	4.015.587	7.311.546
Annar kostnaður	1.063.731	1.035.819
	<u>57.909.367</u>	<u>62.374.802</u>

Sundurliðanir

Viðskiptakröfur

	31.12.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptakröfur	47.698.537	48.238.661
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.500.000)	(2.500.000)
	45.198.537	45.738.661

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2024	31.12.2023
Virðisaukaskattur	295.780	668.694
Fjármagnstekjuskattur	1.574.460	1.138.714
	1.870.240	1.807.408

Handbært fé

	31.12.2024	31.12.2023
Bankainnistæður í íslenskum krónum	130.011.167	110.402.455
	130.011.167	110.402.455

Langtímaskuldir við lánastofnanir

	31.12.2024	31.12.2023
Jafngreiðslulán með 11,80% / 12,05% óverðtryggðum vöxtum	81.026.256	81.691.580
Jafngreiðslulán með 5,70% / 4,95% verðtryggðum vöxtum	235.435.256	230.876.553
Lán með jöfnum afborgunum með 5,7% / 4,82% verðtryggðum vöxtum	543.736.310	363.760.937
Lán með jöfnum afborgunum með 5,95% verðtryggðum vöxtum	99.923.974	0
Jafngreiðslulán með 3,95% verðtryggðum vöxtum	1.542.960.560	1.488.790.158
Jafngreiðslulán með 3,90% verðtryggðum vöxtum	31.727.904	30.767.744
Jafngreiðslulán með 3,85% verðtryggðum vöxtum	3.530.465.961	3.406.101.498
Jafngreiðslulán með 3,75% verðtryggðum vöxtum	580.130.018	562.383.632
Jafngreiðslulán með 3,65% verðtryggðum vöxtum	5.792.480	5.721.157
Jafngreiðslulán með 3,60% verðtryggðum vöxtum	295.740.441	286.085.753
Jafngreiðslulán með 3,40% verðtryggðum vöxtum	1.045.292.264	1.010.099.944
Jafngreiðslulán með 3,30% verðtryggðum vöxtum	478.923.353	461.360.162
Jafngreiðslulán með 2,60% verðtryggðum vöxtum	515.280.061	499.644.846
Jafngreiðslulán með 1,00% verðtryggðum vöxtum	376.320.368	374.481.260
Bílalán með 11,54-12,51% / 12,71-12,93% óverðtryggðum vöxtum	12.660.725	10.137.811
Staða í árslok	9.375.415.931	8.811.903.037
Skuldir við lánastofnanir - næsta árs afborganir	(145.076.652)	(127.051.773)
	9.230.339.279	8.684.851.264

Viðskiptaskuldir

Innlendar viðskiptaskuldir	10.349.509	13.422.972
	10.349.509	13.422.972

Aðrar skammtímaskuldir

Skuldir við tengd félög	354.359	447.073
Aðrar skammtímaskuldir	4.270.183	0
Ógreidd laun og launatengd gjöld	13.386.788	12.612.404
Fyrirframinnheimtir búseturéttir	2.000.000	2.985.000
Ógreiddir áfallnir vextir	28.535.226	26.817.322
	48.546.556	42.861.799