

Búfesti hsf.
Ársreikningur
2025

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

Búfesti hsf. Ársreikningur 2025

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 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslur stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, 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 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 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, skjalfafs, 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 reikningskilaaðferðir 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, 10. mars 2026

Deloitte ehf.

Hólmsgrímur Bjarnason

Hólmsgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Búfesti hsf. fyrir árið 2025 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 979 virkir félagsmenn en í árslok 2025 voru þeir 1.008.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2025	2024
Rekstrartekjur félagsins námu.....	845.560.143	791.487.367
Afkoma félagsins nam.....	591.473.439	261.937.038
Fjöldi ársverka nam.....	10,0	10,0
	31.12.2025	31.12.2024
Eignir félagsins námu.....	17.465.852.311	16.231.177.825
Bókfært eigið fé nam.....	5.316.108.931	4.724.506.492
Eiginfjárlutfall félagsins nam.....	30,4%	29,1%

Rekstur félagsins gekk ágætlega á árinu 2025 og gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2026 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2025.

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, 10. mars 2026

Í stjórn

Stefán Einar Jónsson

Ární Sári Erlendsson

Jón Þorgerður Lötter

Þórunn Guð

Hanna Dóra Markúsdóttir

Framkvæmdastjóri

Eiríkur Már

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur		822.760.054	770.982.234
Seldir búseturéttir		22.800.089	20.505.133
Aðrar tekjur		13.209.923	223.700
Rekstur íbúða		(314.804.642)	(286.779.526)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(60.990.170)	(57.909.367)
Afskriftir fastafjármuna	7	(10.998.966)	(12.108.524)
Rekstrarafkoma		471.976.288	434.913.650
Fjármunatekjur		8.622.855	7.761.726
Fjármagnsgjöld		(727.396.027)	(797.121.266)
	5	(718.773.172)	(789.359.540)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis		1.022.394.384	726.159.398
Matsbreyting verka í vinnslu		0	(8.409.065)
Afkoma fyrir skatta		775.597.500	363.304.443
Tekjuskattur	6	(184.124.061)	(101.367.405)
Afkoma ársins		591.473.439	261.937.038

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	7	17.076.145.833	15.902.450.836
Rekstrarfjármunir	7	148.726.079	151.147.045
Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum	8	500.000	500.000
		<u>17.225.371.912</u>	<u>16.054.097.881</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		54.458.182	45.198.537
Aðrar skammtímakröfur		9.422.543	1.870.240
Handbært fé		176.599.674	130.011.167
		<u>240.480.399</u>	<u>177.079.944</u>
Eignir		<u>17.465.852.311</u>	<u>16.231.177.825</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnsjóður félagsmanna	9	1.008.000	979.000
Lögbundinn varasjóður		252.000	244.750
Óráðstafað eigið fé		5.314.848.931	4.723.282.742
Eigið fé		<u>5.316.108.931</u>	<u>4.724.506.492</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	9.659.119.360	9.230.339.279
Búseturéttur	11	361.879.820	354.694.462
Tekjuskattsskuldbinding	12	1.901.788.936	1.717.664.875
		<u>11.922.788.116</u>	<u>11.302.698.616</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		17.108.868	10.349.509
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	159.919.859	145.076.652
Aðrar skammtímaskuldir		49.926.537	48.546.556
		<u>226.955.264</u>	<u>203.972.717</u>
Skuldir		<u>12.149.743.380</u>	<u>11.506.671.333</u>
Eigið fé og skuldir		<u>17.465.852.311</u>	<u>16.231.177.825</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafkoma		471.976.288	434.913.650
Afskriftir		10.998.966	12.108.524
Söluhagnaður fastafjármuna		(3.440.000)	(200.000)
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>479.535.254</u>	<u>446.822.174</u>
Rekstartengdar eignir (hækkun), lækkun		(16.811.948)	477.292
Rekstartengdar skuldir, hækkun		8.139.340	2.611.294
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>470.862.646</u>	<u>449.910.760</u>
Innborgaðir vextir		8.622.855	7.761.726
Greiddir vextir		(371.528.030)	(357.876.700)
Handbært fé frá rekstri		<u>107.957.471</u>	<u>99.795.786</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Eignfært vegna íbúðahúsnæðis		(151.300.613)	0
Verk í vinnslu		0	(24.957.573)
Keyptir rekstrarfjármunir		(8.578.000)	(34.658.400)
Seld verk í vinnslu		0	168.698.850
Seldir rekstrarfjármunir		3.440.000	200.000
		<u>(156.438.613)</u>	<u>109.282.877</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Búseturéttur		(5.736.496)	(17.684.903)
Afborganir langtímaskulda		(151.790.391)	(136.617.841)
Nýtt stofnfé		129.000	147.000
Nýjar langtímaskuldir		252.467.536	279.084.988
Framkvæmdalán		0	(314.399.195)
		<u>95.069.649</u>	<u>(189.469.951)</u>
Hækkun handbærs fjár		46.588.507	19.608.712
Handbært fé í upphafi árs		<u>130.011.167</u>	<u>110.402.455</u>
Handbært fé í lok árs		<u>176.599.674</u>	<u>130.011.167</u>
Aðrar upplýsingar			
Veltufé frá rekstri		<u>120.273.677</u>	<u>96.907.201</u>

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

	2025	2024
Laun og annar starfsmannakostnaður	122.894.140	118.473.793
Gjaldfærður launakostnaður	122.894.140	118.473.793
Meðalfjöldi stöðugilda	10,0	10,0

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur	8.622.855	7.761.726
	8.622.855	7.761.726

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vextir og verðbætur af langtímaskuldum	(726.367.429)	(795.960.245)
Önnur vaxtagjöld	(1.028.598)	(1.161.021)
	(727.396.027)	(797.121.266)
	(718.773.172)	(789.359.540)

Skýringar

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 184,1 milljónum króna (2024: 101,4 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2025		2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	775.597.500		363.304.443	
Skatthlutfall	(155.119.500)	20,0%	(72.660.889)	20,0%
Afskrift eldra taps	(29.000.281)	-3,7%	(28.702.336)	-7,9%
Aðrir liðir	(4.280)	0,0%	(4.180)	0,0%
Tekjuskattur samkv. rekstrarreikn. .	<u>(184.124.061)</u>	<u>-23,7%</u>	<u>(101.367.405)</u>	<u>-27,9%</u>

7. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Íbúðarhúsnæði	Rekstrarfjárm.	Samtals
Kostnaðarverð			
Staða í ársbyrjun	5.704.680.245	184.163.316	5.888.843.561
Eignfært á árinu	151.300.613	8.578.000	159.878.613
Selt á árinu	0	(4.056.900)	(4.056.900)
Staða í árslok	<u>5.855.980.858</u>	<u>188.684.416</u>	<u>6.044.665.274</u>
Matsbreyting			
Staða í ársbyrjun	10.197.770.591	0	10.197.770.591
Matsbreyting ársins	1.022.394.384	0	1.022.394.384
Staða í árslok	<u>11.220.164.975</u>	<u>0</u>	<u>11.220.164.975</u>
Afskriftir			
Staða í ársbyrjun	0	33.016.271	33.016.271
Afskrift ársins	0	10.998.966	10.998.966
Selt á árinu	0	(4.056.900)	(4.056.900)
Staða í árslok	<u>0</u>	<u>39.958.337</u>	<u>39.958.337</u>
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	15.902.450.836	151.147.045	16.053.597.881
Bókfært verð í árslok	<u>17.076.145.833</u>	<u>148.726.079</u>	<u>17.224.871.912</u>
Afskriftarhlutföll		3-20%	

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu nr. 13 um reikningskilaaðferðir. 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	16.875.250.000	14.693.202.000
Baldursnes 4 og Goðanes 14	134.600.000	147.900.000

Félagið hefur veðsett fasteignir, lóðir og bifreiðar til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra fasteigna, lóða og bifreiða 17.076 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 9.819 milljónum króna.

Skýringar

8. Eignarhlutar í dóttur- og hlutdeildarfélögum

	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 1.1.2025	979.000	244.750	4.723.282.742	4.724.506.492
Millifært	29.000	7.250	92.750	129.000
Afkoma ársins	0	0	591.473.439	591.473.439
Eigið fé 31.12.2025	1.008.000	252.000	5.314.848.931	5.316.108.931

10. Langtímaskuldir

	Búseturéttur		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir í íslenskum krónum	361.879.820	354.694.462	9.819.039.219	9.375.415.931
	361.879.820	354.694.462	9.819.039.219	9.375.415.931
Næsta árs afb. langtímaskulda	0	0	(159.919.859)	(145.076.652)
Langtímaskuldir í árslok	361.879.820	354.694.462	9.659.119.360	9.230.339.279

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2025
Næsta árs afborganir	159.919.859
Afborganir 2027	158.935.285
Afborganir 2028	158.221.108
Afborganir 2029	158.071.913
Afborganir 2030	157.352.942
Afborganir 2031	156.823.992
Afborganir síðar	8.869.714.120
	9.819.039.219

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)	
	2025	2024
Staða í ársbyrjun	(1.717.664.875)	(1.616.297.470)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(184.124.061)	(101.367.405)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(1.901.788.936)	(1.717.664.875)
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:		
	31.12.2025	31.12.2024
Varanlegir rekstrarfjármunir	(2.431.701.948)	(2.215.212.743)
Veltufjáreignir	500.000	500.000
Áhrif af yfirfæránlegu skattalegu tapi	529.413.012	497.047.868
	(1.901.788.936)	(1.717.664.875)

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

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
Frá hagnaði ársins 2035	306.827.127
	<u>2.647.065.060</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 vaxtaprósentu.

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 2025 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem gefið er út í júní 2025 og miðar við verðlag fasteigna í febrúar 2025. Er það fasteignamat hækkað um áætlaða hækkun íbúðaverðs félagsins frá febrúar 2025 til desember 2025 eða um 1,19%.

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 mótreykingur 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

	2025	2024
Rekstrartekjur		
Húsaleiga	793.134.107	742.553.939
Félagsgjöld	6.368.000	6.312.500
Þóknun vegna kaupa og sölu	4.924.000	4.310.000
Skilagjald	15.901.350	14.167.327
Aðrar tekjur	2.432.597	3.638.468
	<u>822.760.054</u>	<u>770.982.234</u>
Aðrar tekjur		
Tjónabætur	9.769.923	23.700
Hagnaður af sölu eigna	3.440.000	200.000
	<u>13.209.923</u>	<u>223.700</u>
Rekstur íbúða		
Vinnulaun	61.107.428	59.532.466
Tryggingagjald	4.381.547	4.246.844
Lífeyrissjóður	8.061.661	7.584.020
Sjúkra- og orlofsheimilásjóður	1.075.081	1.024.187
Annar starfsmannakostnaður	4.308.787	4.139.667
Rafmagn og hiti	35.871.421	35.430.742
Fasteignagjöld	92.597.747	87.381.711
Hússjóður í blandaðri sameign	2.429.934	2.698.964
Vátryggingar	21.203.095	18.543.318
Viðhald fasteigna	60.454.960	42.892.800
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna	4.598.559	4.938.909
Gjaldfærð áhöld og tæki	1.988.444	1.544.266
Rekstur verkstæðis	6.554.215	8.352.644
Vörukaup	5.965.666	3.125.143
Rekstur bifreiða og tækja	4.206.097	5.343.845
	<u>314.804.642</u>	<u>286.779.526</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Vinnulaun	35.536.724	33.499.302
Stjórnarlaun	2.380.000	2.665.000
Bifreiðastyrkir og dagpeningar	1.930.000	1.910.000
Tryggingagjald	2.811.082	2.682.781
Lífeyrissjóður	5.022.289	4.774.253
Sjúkra- og orlofsheimilásjóður	588.328	554.940
Auglýsingar	618.404	530.289
Ritföng, sími, prentun og pappír	1.313.268	838.239
Funda- og ferðakostnaður	669.591	362.560
Ýmis aðkeypt sérfræðipjónusta	4.715.206	5.012.685
Rekstur tölvukerfa	4.474.966	4.015.587
Annar kostnaður	930.312	1.063.731
	<u>60.990.170</u>	<u>57.909.367</u>

Sundurliðanir

Viðskiptakröfur

	31.12.2025	31.12.2024
Innlendar viðskiptakröfur	56.958.182	47.698.537
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.500.000)	(2.500.000)
	54.458.182	45.198.537

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2025	31.12.2024
Virðisaukaskattur	7.732.722	295.780
Fjármagnstekjuskattur	1.689.821	1.574.460
	9.422.543	1.870.240

Handbært fé

	31.12.2025	31.12.2024
Bankainnistæður í íslenskum krónum	176.599.674	130.011.167
	176.599.674	130.011.167

Langtímaskuldir við lánastofnanir

	31.12.2025	31.12.2024
Jafngreiðslulán með 10,26% / 11,80% óverðtryggðum vöxtum	80.098.928	81.026.256
Jafngreiðslulán með 5,70% / 5,70% verðtryggðum vöxtum	236.863.354	235.435.256
Lán með jöfnum afborgunum með 5,7% / 5,7% verðtryggðum vöxtum	542.472.545	543.736.310
Lán með jöfnum afborgunum með 5,95% verðtryggðum vöxtum	200.324.484	99.923.974
Jafngreiðslulán með 3,95% verðtryggðum vöxtum	147.199.999	0
Jafngreiðslulán með 3,95% verðtryggðum vöxtum	1.582.268.433	1.542.960.560
Jafngreiðslulán með 3,90% verðtryggðum vöxtum	32.362.685	31.727.904
Jafngreiðslulán með 3,85% verðtryggðum vöxtum	3.620.920.544	3.530.465.961
Jafngreiðslulán með 3,75% verðtryggðum vöxtum	591.968.053	580.130.018
Jafngreiðslulán með 3,65% verðtryggðum vöxtum	5.791.438	5.792.480
Jafngreiðslulán með 3,60% verðtryggðum vöxtum	302.397.746	295.740.441
Jafngreiðslulán með 3,40% verðtryggðum vöxtum	1.070.053.032	1.045.292.264
Jafngreiðslulán með 3,30% verðtryggðum vöxtum	492.001.871	478.923.353
Jafngreiðslulán með 2,60% verðtryggðum vöxtum	525.749.811	515.280.061
Jafngreiðslulán með 1,00% verðtryggðum vöxtum	373.570.998	376.320.368
Bílalán með 10,13-11,1% / 11,54-12,51% óverðtryggðum vöxtum	14.995.298	12.660.725
Staða í árslok	9.819.039.219	9.375.415.931
Skuldir við lánastofnanir - næsta árs afborganir	(159.919.859)	(145.076.652)
	9.659.119.360	9.230.339.279

Viðskiptaskuldir

Innlendar viðskiptaskuldir	17.108.868	10.349.509
	17.108.868	10.349.509

Aðrar skammtímaskuldir

Skuldir við tengd félög	354.359	354.359
Aðrar skammtímaskuldir	3.648.481	4.270.183
Ógreidd laun og launatengd gjöld	13.399.836	13.386.788
Fyrirframinnheimtir búseturéttir	2.950.000	2.000.000
Ógreiddir áfallnir vextir	29.573.861	28.535.226
	49.926.537	48.546.556