Ársreikningur

Brák íbúðafélag hses

2025

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3 - 4
Rekstrarreikningur ársins 2025	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2025	6
Sjóðstreymi ársins 2025	7
Skýringar	8 - 13

Stjórn félagsins Brák íbúðafélag hses:

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, stjórnarformaður
Jón Björn Hákonarson
Ása Valdís Árnadóttir
Guðveig Lind Eyglóardóttir
Sigurður Jóhann Tyrfingsson

Kjörinn endurskoðandi:

Grant Thornton endurskoðun ehf.
Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Félagið er húsnæðissjálfseignarstofnun og starfar á grundvelli laga um almennar íbúðir og laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Aðalstarfsemi félagsins er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra.

Rekstur ársins 2025 og framtíðarhorfur
Rekstrartekjur námu 469,5 millj.kr. á árinu (2024: 107 millj.kr.) og hækkuðu því um 362,5 millj.kr. á milli ára. Hagnaður félagsins á árinu nam 164,8 millj.kr. (2024: tap að fjárhæð 13,8 millj.kr.).

Meðalfjöldi stöðugilda hjá félaginu á árinu umreiknaður í heilsársstörf var 1 og launagreiðslur félagsins námu um 15,9 millj.kr. Engar launagreiðslur voru hjá félaginu á fyrra ári.

Félagið stóð að kaupum og fjárfestingum á 80 íbúðum á árinu. Í útleigu eru 235 íbúðir og 53 eignir eru í byggingu þann 31. desember 2025. Félagið fékk úthlutað á árinu 1.485 millj. kr í stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum sem færð eru sem stofnframlög meðal eigin fjár í ársreikningi.

Félagið fékk úthluthað 140 millj.kr úr Varasjóði húsnæðismála á árinu 2025 vegna fjögurra verkefna á vegum félagsins. Styrkurinn er færður meðal annarra tekna í ársreikningi.

Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 4.719,6 millj.kr. en var um 3.069,8 millj.kr. í byrjun árs. Vísað er í ársreikninginn um meðferð rekstrartaps eða ráðstöfun hagnaðar, en afgangur af rekstri félagsins skal renna til frekari uppbyggingar á vegum þess eða lagður í viðhaldssjóð. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Stjórn félagsins Brák íbúðafélag hses og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2025 með undirritun sinni.

Borgarnesi, 21. apríl 2026

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa félagsins Brák íbúðafélag hses

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning félagsins Brák íbúðafélag hses (hér eftir félagið) fyrir árið 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma 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 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við lög um ársreikninga.

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt með ársreikningi sem og á öðrum vettvangi. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar eru m.a. skýrsla stjórnar sem fylgir árseikningi. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirlestri á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnenda 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.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda

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.

Nægjanleg vissa er mikil vissa, en 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.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- 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 fram hjá 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.

- 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 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 eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.
Reykjavík, 21. apríl 2026

Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		469.496.590	106.950.243
Aðrar tekjur		152.500.000	0
		621.996.590	106.950.243
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	3	(28.329.010)	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		(168.661.722)	(52.791.871)
Annar rekstrarkostnaður		(41.058.022)	(21.725.952)
		(238.048.754)	(74.517.823)
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		**383.947.836**	**32.432.420**
Fjármagnsliðir	4		
Fjármunatekjur		4.113.139	2.619.414
Fjármagnsgjöld		(501.251.972)	(124.509.207)
Hrein fjármagnsgjöld		(497.138.833)	(121.889.793)
Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta		**(113.190.997)**	**(89.457.373)**
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna		277.980.577	75.689.537
Hagnaður (tap) ársins		**164.789.580**	**(13.767.836)**

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir

	Skýr.	2025	2024
Fjárfestingarfasteignir	5.	12.184.008.321	9.047.114.357
Fastafjármunir		12.184.008.321	9.047.114.357
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	6	27.824.834	18.326.683
Bankainnstæður		43.045.146	91.230.552
Veltufjármunir		70.869.980	109.557.235
Eignir alls		12.254.878.301	9.156.671.592

Eigið fé og skuldir

	Skýr.	2025	2024
Stofnfé stofnaðila		1.550.000	1.550.000
Annað stofnfé (stofnframlög)		4.578.214.672	3.093.186.895
Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap)		139.867.844	(24.921.736)
Eigið fé	7	4.719.632.516	3.069.815.159
Skuldbindingar vegna viðhaldssjóðs	8	55.393.858	14.809.250
Skuldbindingar		55.393.858	14.809.250
Langtímaskuldir		7.180.612.219	5.275.616.027
Næsta árs afborganir langtímaskulda		(113.298.517)	(105.144.482)
Langtímaskuldir	9	7.067.313.702	5.170.471.545
Framkvæmdalán		98.048.333	449.597.746
Ógreitt vegna lóða og fasteignakaupa	10	0	157.028.561
Viðskiptaskuldir	11	7.807.305	21.765.691
Ýmsar skammtímaskuldir	11	193.384.070	168.039.158
Næsta árs afborganir langtímaskulda	9	113.298.517	105.144.482
Skammtímaskuldir		412.538.225	901.575.638
Skuldir alls		7.535.245.785	6.086.856.433
Skuldir og eigið fé alls		12.254.878.301	9.156.671.592

Sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) af reglulegri starfsemi		164.789.580	(13.767.836)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur langtímaskulda		228.617.391	85.949.951
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna		(277.980.577)	(75.689.537)
		115.426.394	(3.507.422)
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)		(9.498.151)	(9.747.058)
Breyting viðhaldssjóðs; hækkun (lækkun)		40.584.608	14.809.250
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		11.386.526	46.426.275
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		42.472.983	51.488.467
Handbært fé frá rekstri		157.899.377	47.981.045
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum	5	(2.858.913.387)	(2.413.339.222)
Ógreitt vegna lóða- og fasteignakaupa, breyting		(157.028.561)	(1.668.238.098)
Fjárfestingarhreyfingar		(3.015.941.948)	(4.081.577.320)
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán	9	1.713.083.580	2.622.642.656
Greiddar afborganir langtímalána	9	(36.704.779)	(8.012.794)
Skammtímafjármögnun, Leigufélagið Bríet ehf		0	(30.000.000)
Framkvæmdalán, breyting		(363.900.601)	138.507.691
Innborguð stofnframlög		1.485.027.777	1.283.912.442
Fjármögnunarhreyfingar		2.797.505.977	4.007.049.995
Lækkun á handbæru fé		(60.536.594)	(26.546.280)
Handbært fé í ársbyrjun		103.581.740	130.128.020
Handbært fé í lok árs		43.045.146	103.581.740
Hreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum		0	(4.527.676.793)
Yfirtekin langtímalán		0	1.841.815.357
Ógreitt vegna lóða- og fasteignakaupa		0	1.710.000.000
Yfirtekin stofnframlög		0	975.861.436

Skýringar

1. **Starfsemi**

Aðalstarfsemi Brákar íbúðafélags hses. er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra. Félagið með aðalstarfsstöð í Borgarnesi.

2. **Reikningsskilaaðferðir**

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur félagsins Brák íbúðafélag hses fyrir árið 2025 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um ábyrgð stjórnenda varðandi upplýsingar í skýringum ársreiknings. Við mat og ályktanir byggja stjórnendur á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll 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.

Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til.

Leigutekjur

Leigutekjur af íbúðum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

Lotun gjalda

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðtöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði á reikningsskiladegi og gangvirðisbreytingin er færð í gegnum rekstrarreikning. Við mat á gangvirði félagsins er meðal annars stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands en þó tekið tillit til ástands og viðhaldsþarfar einstakra eigna við mat á gangvirði þeirra. Fjárfestingareignir í byggingu eru þó færðar á kostnaðarverði miðað við áfallinn byggingarkostnað. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild.

Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður í efnahagsreikning og færður til gjalda með reglbundnum hætti á lánstímanum.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

Móttekin stofnframlög og skilyrt stofnfé

Samkvæmt 15. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir skal húsnæðissjálfseignarstofnun færa stofnframlög ríkis og sveitarfélaga sem stofnfé meðal eiginfjárliða, aðgreint frá stofné stofnaðila. Skilyrt stofnfé eru móttekin stofnramlög frá ríki og sveitarfélögum þar sem skilyrði er sett um endurgreiðslu. Móttekin stofnframlög án skilyrða um endurgreiðslu eru færð sem annað innborgað stofnfé í eiginfjáryfirliti.

Komi til endurgreiðsla á stofnframlagi skal hún nema sama hlutfalli af verði almennrar íbúðar við endurgreiðslu og stofnframlag nam af stofnvirði hennar. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skal miða við síðasta birta fasteignamat íbúðarinnar, að teknu tilliti til verðþróunar íbúðarhúsnæðis frá febrúarmánuði til endurgreiðsludags. Sé endurgreiðsla tilkomin vegna sölu eignar skal miða við söluverð.

3. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2025	2024
Laun og stjórnarlaun	24.809.200	0
Lífeyrissjóðsgjöld	2.133.000	0
Önnur launatengd gjöld	1.386.810	0
Laun og launatengd gjöld samtals	28.329.010	0
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	1,0	0,0

Í samræmi við ákvörðun fulltrúaráðs í janúar 2025 greiddi félagið fyrri stjórn samtals 8,9 millj.kr. í þóknun fyrir stjórnarsetu frá stofnun félagsins 2022 fram að aðalfundi 2025. Uppgjör fór fram með eingreiðslu á árinu 2025.

4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur af bankareikningum	4.846.815	2.892.663
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	452.264	434.920
Gjaldfærður fjármagnstekjuskattur	(1.185.940)	(708.169)
	4.113.139	2.619.414

Fjármunagjöld greinast þannig:		
Vextir og verðbætur af skuldabréfum	499.262.753	124.364.012
Dreifing lántökukostnaðar	1.045.545	0
Önnur vaxtagjöld	215.041	145.195
Innheimtukostnaður	728.633	0
	501.251.972	124.509.207

5. Fjárfestingarfasteignir

	2025	2024
Kostnðarverð		
Kostnaðarverð í upphafi tímabils	8.952.773.411	1.999.406.208
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	2.858.913.387	6.953.367.203
	11.811.686.798	8.952.773.411
Matsbreyting		
Matsbreyting í upphafi tímabilsins	94.340.946	18.651.409
Matsbreyting á árinu	277.980.577	75.689.537
	372.321.523	94.340.946
Bókfært verð í lok tímabilsins	12.184.008.321	9.047.114.357

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Keyptar eignir og eignfærður byggingarkostnaður	2.830.711.943	2.339.076.019
Yfirteknar íbúðir frá Leigufélagi aldraðra	0	4.527.676.793
Eignfærð stimpilgjöld	11.583.184	52.490.889
Eignfærður fjármagnskostnaður	16.618.260	34.123.502
	2.858.913.387	6.953.367.203

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir eftir landssvæðum:

	Fjöldi íbúða	Bókfært verð	Fasteignamat*
Höfuðborgarsvæðið	49	3.442.943.756	3.018.566.667
Austurland	54	2.665.977.969	1.795.150.000
Norðurland eystra	10	438.156.124	148.150.000
Norðurland vestra	14	578.437.317	550.100.000
Suðurland	13	569.749.066	478.700.000
Vestfirðir	49	1.271.866.664	823.030.000
Vesturland	46	2.344.538.375	2.270.850.000
	235	11.311.669.270	9.084.546.667
Fasteignir í byggingu		872.339.051	-
		12.184.008.321	9.084.546.667

*Gildandi fasteignamat fyrir árið 2026

Um gangvirðismat
Við gangvirðismat fjárfestingareigna er stuðs við fasteignamat eða sjóðstreymismat fyrir einstakar eignir, hvort sem hærra reynist. Við útreikning fasteignamats er stuðst við fasteignamat 2026 verðbættu með vísitölu markaðsverðs íbúðarverðs til ársloka, en fasteignamatið tekur mið af verðlagi í febrúar 2025. Við útreikning sjóðstreymismats er gengið út frá því að gangvirði sé tvöhundruðföld mánaðarleiga.

Eignir í byggingu og eignir sem keyptar hafa verið innan ársins eru þó metnar á kostnaðarverði.

6. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur	**2025**	**2024**
Leigukröfur	7.114.953	1.062.979
Niðurfærsla vegna tapsáhættu	(1.420.872)	0
	5.694.081	1.062.979

Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir		
Endurgreiðsla virðisaukaskatts og önnur opinber gjöld	17.721.542	14.734.604
Fyrirframgreiddur kostnaður	1.877.564	0
Aðrar kröfur	2.531.647	2.529.100
	22.130.753	17.263.704

7. Eigið fé

Stofnfé félagsins nam 4.580 millj.kr. í lok ársins.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Stofnfé stofnaðila	Annað stofnfé (stofnframlög)	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Flutt frá fyrra ári	1.550.000	3.093.186.895	(24.921.736)	3.069.815.159
Móttekin stofnframlög, óskilyrt		360.241.856		360.241.856
Móttekin stofnframlög, skilyrt		1.124.785.921		1.124.785.921
Hagnaður ársins			164.789.580	164.789.580
Eigið fé samtals 31.12. 2025	1.550.000	4.578.214.672	139.867.844	4.719.632.516

Annað stofnfé greinist svo:	**2025**	**2024**
Stofnframlög ríkissjóður, með endurgreiðslukvöð (skilyrt)	2.480.761.003	1.674.091.265
Stofnframlög sveitarfélög, með endurgreiðslukvöð (skilyrt)	1.202.084.813	883.968.630
Stofnframlög ríkissjóður, án endurgreiðslukvaðar	895.368.856	535.127.000
Staða í lok árs	4.578.214.672	3.093.186.895

Endurgreiðslufjárhæð skilyrts stofnfjár nemur 3.813,7 millj. kr. í árslok 2025.

8. **Viðhaldssjóður**

Húsnæðissjálfseignarstofnun skal hafa viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyra. Árlegt framlag í viðhaldssjóð skal eigi vera lægra en 1% af endurstofnverði eigna og hefjast á næsta ári eftir að eignir hafa verið teknar í notkun.

Yfirit um viðhaldssjóð:	**2025**	**2024**
Staða í upphafi árs	14.809.250	4.598.053
Framlag í viðhaldssjóð	61.237.540	11.102.480
Viðhaldsframkvæmdir ársins	(20.652.932)	(891.283)
Staða í lok árs	55.393.858	14.809.250

9. **Langtímaskuldir**

Yfirlit um langtímaskuldir:	**2025**	**2024**
HMS veðskuldabréf, 2,7%-4,1% vextir verðtryggt	5.295.066.476	3.443.701.640
Festa lífeyrissjóður, 3,89%, verðtryggt	1.915.276.998	1.849.253.798
Eignfærður lántökukostnaður	(29.731.255)	(17.339.411)
	7.180.612.219	5.275.616.027

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2026	113.298.517	105.144.482
Árið 2027	116.152.941	109.263.496
Árið 2028	119.120.411	113.544.372
Árið 2029	122.205.454	117.993.488
Árið 2030	125.412.783	122.617.471
Afborgun síðar	6.614.153.368	4.724.392.130
Langtímaskuldir alls	7.210.343.474	5.292.955.438

10. **Ógreitt vegna lóða- og fasteignakaupa**

Skuldir vegna fasteignakaupa greinast þannig:	**2025**	**2024**
Ógreitt vegna yfirtöku eigna, Leigufélags aldraðra	0	46.784.023
Esjuslóð ehf	0	92.932.538
Hafnarbraut 38, Neskaupsstað	0	17.312.000
	0	157.028.561

11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	**2025**	**2024**
Lánadrottnar	7.807.305	21.765.691
	7.807.305	21.765.691

Aðrar skammtímaskuldir		
Ógreidd launatengd gjöld	822.222	0
Leigufélagið Bríet ehf	147.819.119	147.819.119
Skuld vegna tryggingafjár	14.557.835	16.489.754
Fyrirfram innheimtar tekjur	8.669.205	3.730.285
Áfallnir vextir langtímalána	21.515.689	0
	193.384.070	168.039.158

12. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:

	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Fjárfestingarfasteignir, veðsettar	10.657.906.017	7.180.612.219
	10.657.906.017	7.180.612.219

12. Önnur mál

Félagið innheimtir tryggingarfé af leigjendum sem því ber að varðveita á sérgeindum reikningi hjá viðskiptabanka félagsins. Tryggingarféð endurgreiðist leigjendum reyni ekki á tryggingu þess. Tryggingarféð nam 38,0 millj.kr. í árslok.

13. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundi þann 21. apríl 2026

Skýringar ársins 2025 frh.

	2025	2024
14. Leigutekjur		
Leigutekjur	457.275.968	106.950.243
Innheimt húsgjöld	12.220.622	0
Leigutekjur	469.496.590	106.950.243
15. Aðrar tekjur		
Tjónabætur	12.500.000	0
Styrkir úr varasjóði húsnæðismála	140.000.000	0
Aðrar tekjur	152.500.000	0
14. Laun og tengd gjöld		
Laun	15.900.000	0
Stjórnarlaun	8.909.200	0
Tryggingagjald	1.138.750	0
Lífeyrissjóðsgjöld	2.133.000	0
Sjúkra- og orlofstryggingar	248.060	0
Laun og tengd gjöld	28.329.010	0
Stöðugildi að meðaltali	1	0
15. Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		
Rafmagn og hiti	15.550.114	5.832.202
Viðhald húsnæðis	61.238.410	15.725.931
Fasteignagjöld	64.080.953	27.141.937
Vátryggingar	14.552.919	3.541.811
Eignaumsjón, húsvarsla	3.913.325	0
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	9.326.001	549.990
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna	168.661.722	52.791.871
16. Annar rekstrarkostnaður		
Ritföng og prentun	21.385	31.047
Rekstur tölvubúnaðar og hugbúnaðarleyfa	330.217	152.990
Eignaumsjón, þjónustusamningur	23.240.131	0
Endurskoðun og reikningsleg aðstoð	5.318.999	7.316.030
Lögfræðileg aðstoð	0	3.237.040
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	9.073.160	4.182.782
Áætlaðar tapaðar kröfur	1.420.872	5.502.553
Annar kostnaður	1.653.258	1.303.510
Annar rekstrarkostnaður	41.058.022	21.725.952

Undirritunarsíða

Stjórnarformaður
Anna Guðmunda Ingvarsdóttir

Undirritað af:
Anna Guðmunda Ingvarsdóttir
2302793499
Dags: 21.04.2026
Tími: 16:36:22
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 4d53cf37-bb49-489a-a497-73706b8aad39

Meðstjórnandi
Ása Valdís Árnadóttir

Undirritað af:
Ása Valdís Árnadóttir
3004825119
Dags: 21.04.2026
Tími: 18:55:32
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 4d53cf37-bb49-489a-a497-73706b8aad39

Meðstjórnandi
Guðveig Lind Eyglóardóttir

Undirritað af:
Guðveig Lind Eyglóardóttir
0103764919
Dags: 21.04.2026
Tími: 16:52:06
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 4d53cf37-bb49-489a-a497-73706b8aad39

Meðstjórnandi
Jón Björn Hákonarson

Undirritað af:
Jón Björn Hákonarson
2701733149
Dags: 21.04.2026
Tími: 16:59:52
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 4d53cf37-bb49-489a-a497-73706b8aad39

Meðstjórnandi
Sigurður Jóhann Tyrfingsson

Undirritað af:
Sigurður Jóhann Tyrfingsson
2512604009
Dags: 21.04.2026
Tími: 17:32:24
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 4d53cf37-bb49-489a-a497-73706b8aad39

Framkvæmdastjóri
Einar Georgsson

Undirritað af:
Einar Georgsson
2002694549
Dags: 21.04.2026
Tími: 16:11:32
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 4d53cf37-bb49-489a-a497-73706b8aad39

Endurskoðandi
Jón Sturla Jónsson

Undirritað af:
Jón Sturla Jónsson
1402804889
Dags: 21.04.2026
Tími: 16:06:54
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 4d53cf37-bb49-489a-a497-73706b8aad39