

Búmenn hsf.

Ársreikningur 2024

Búmenn hsf.
Lágmúla 7
108 Reykjavík
Kt. 660499-2299

Efnisyfirlit

Skýrsla stjórnar.....	2-3
Áritun endurskoðanda.....	4-5
Áritun skoðunarmanna.....	6
Rekstrarreikningur.....	7
Efnahagsreikningur.....	8-9
Sjóðstreymi.....	10
Skýringar.....	11-16

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Búmenn starfa samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari breytingum.

Húsnæðissamvinnufélagið Búmenn hsf. var stofnað fyrir 26 árum og það hefur komið sér upp fjölbreyttu eignasafni víðsvegar um landið, alls 517 íbúðum í 12 sveitarfélögum. Rúmlega helmingur allra íbúða Búmannna eru í sérbýli, þ.e. einbýli, parhús eða raðhús. Tæpur helmingur er í fjölbýli. Vinsælustu íbúðirnar eru 95 fm með bílskúr eða stæði í bílakjallara.

Búmenn eru óhagnaðardrifið og samfélagslega miðað húsnæðissamvinnufélag. Einn lykillinn á bak við árangursríkt starf félagsins felst í samvinnu félagsfólks og hagsmunaaðila til að koma upp og vera bakhjarl að rekstri á hentugu íbúðarhúsnæði með gagnkvæman ávinning að leiðarljósi. Annar lykill að árangri er aðgengi og tök félagsins á því að fá eins ódýra og hagkvæma lánsfjármögnun og kostur er til lengri tíma. Allt fé sem kemur í starfsemina, stofnfé, lánsfé, sala á búseturétti og greiðslur á búsetugjöldum er notað til að þjóna því eldra fólki sem kys að búa í öruggu húsnæði Búmannna. Allar tekjur umfram kostnað fara í varasjóð, viðhald og uppbyggingu félagsins. Öll starfsemi þess er í þágu samfélagsins og þess verkefnis að búa fólki öruggt skjól og stuðla að áhyggjulausu ævkvöldi.

Gildi Búmannna eru: **Öryggi, Traust, Hagkvæmni.**

Stjórn Búmannna er skipuð samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari breytingum og samþykktum Búmannna sem samþykktar voru á aðalfundi Búmannna hsf., 23. maí 2024. Stjórn Búmannna hefur virkt eftirlit með rekstri félagsins.

Hagnaður af rekstri félagsins er 1.181 m.kr. (2023: 194 m.kr.). Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna er 759 m.kr. (2023: 735 m.kr.). Eigið fé er samkvæmt efnahagsreikningi 14.417 m.kr. (2023: 13.235 m.kr.) að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 13 m.kr. (2023: 12 m.kr.). Handbært fé frá rekstri er 223 m.kr. (2023: 225 m.kr.). Í lok ársins er handbært fé 756 m.kr. (2023: 678 m.kr.). Eiginfjárhlutfall félagsins er 39,7% (2023: 38,8%). Hreint veltufé er 520,7 m.kr. (2023: 445,5 m.kr.) og veltufjárhlutfall er 2,89 (2023: 2,63) sem sýnir að félagið er mjög vel í stakk búið að greiða skammtímaskuldir með veltufjármunum sínum og gefur til kynna að lausafjárstaða félagsins er góð. Ekki er heimilt að greiða arð út úr félaginu. Meðalfjöldi stöðugilda á árinu var 3,7 (2023: 3,5).

Þann 10. nóvember 2023 var Grindavíkurbær rýmdur vegna jarðhræringa. Ekki sér fyrir endann á eldsumbrotum á svæðinu og óvissa ríkir um framtíð 30 eigna félagsins þar. Vegna óvissu um framtíð húsnæðis félagsins í Grindavík var færð varúðarniðurfærsla á verðmati þeirra eigna á árinu 2023 og samið var um tímabundna frystingu afborgana lána sem þinglýst eru á sömu eignir. Er virðismatið óbreytt í árslok 2024. Með lögum nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík bauðst búseturéttarhöfum í Grindavík að óska eftir yfirtöku á búseturétti þeirra. Allir búseturéttarhafar óskuðu eftir því og greiddi ríkið þeim styrk sem samsvarar 95% af uppreiknuðu verðmæti búseturéttarins gegn afsali beint til félagsins. Sjá skýringar 4 og 10.

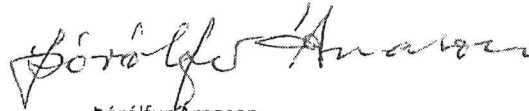
Full nýting var á eignum félagsins á árinu utan eigna í Grindavík sem búseturéttarhöfum var gert að rýma í nóvember 2023. Öll lán félagsins eru verðtryggð og bera 3,5% fasta vexti. Alls seldust 27 búseturéttir á árinu 2024.

Allir geta orðið félagsmenn í Búmenn hsf., en þeir sem kaupa búseturétt hjá félaginu verða að vera orðnir 50 ára eða eldri. Félagsgjald er 4.000 kr. fyrir einstakling og 6.000 kr. fyrir hjón (hjónagjald) og greiðist einu sinni á ári. Inntökugjald er 5.500 kr. og greiðist þegar gengið er í félagið. Félagsmenn voru 1.396 í upphafi árs en voru 1.486 í lok árs.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búmanns hsf., koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til þess að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búmanns hsf., staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2024 með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. maí 2025



Þórólfur Arnason
stjórnarformaður



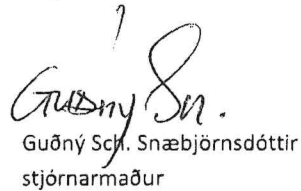
Kristján Sveinsson
stjórnarmaður



Sigurður Jónsson
stjórnarmaður



Stefan Ómar Jónsson
stjórnarmaður



Guðný Sch. Snæbjörnsdóttir
stjórnarmaður



Gunnar Kristinsson
framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna Búmannna hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmannna hsf. fyrir árið 2024. 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 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda* hér fyrir neðan. Við erum óháð Búmönnum hsf. í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar

Stjórn ber ábyrgð á öllum upplýsingum sem félagið birtir eins og ársreikningi og öðrum upplýsingum. Álit okkar nær ekki yfir aðrar upplýsingar en þær sem birtast í ársreikningi og nær ekki því ekki til skýrslu stjórnar ef frá er talin sú staðfesting sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar og kanna hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða þeirrar þekkingar sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast að öðru leyti rangar. Ef við teljum að það séu verulegar rangfærslur til staðar í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Ekkert hefur komið í ljós við endurskoðun okkar sem við teljum að skýra þurfi sérstaklega frá.

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 stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdarstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn og framkvæmdarstjóri 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 framkvæmdarstjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi félagsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningnum með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdarstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

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. Nægjanleg 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:

Áritun óháðs endurskoðanda (framhald)

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins (framhald)

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggjum 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 skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- 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 vafa 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.

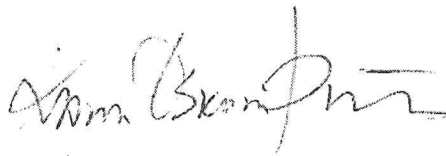
Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti, ef við á.

Reykjavík, 15. maí 2025

ODT ehf.



Sigrún Guðmundsdóttir
Löggiltur endurskoðandi



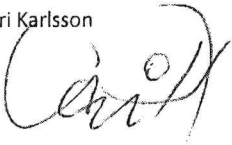
Karl Óskar Þráinsson
Löggiltur endurskoðandi

Áritun skoðunarmanna

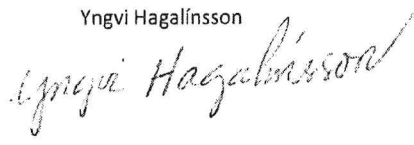
Kjörnir skoðunarmenn Búmanns hsf. hafa yfirfarið framangreindan ársreikning og leggja til að hann verði samþykktur.

Reykjavík, 15. maí 2025

Ari Karlsson



Yngvi Hagalínsson



Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur			
Húsgjöld.....		1.203.217	1.197.391
Seldir búseturéttir.....		2.000	0
Félagsgjöld.....		4.507	5.343
Umsýslupóknarir.....		15.296	11.278
Aðrar tekjur.....		10.450	3.788
		<u>1.235.470</u>	<u>1.217.799</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....		242.912	231.566
Viðhald fasteigna.....	11	106.090	141.177
Laun og launatengd gjöld.....	3	70.378	65.803
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....		53.935	44.183
		<u>473.315</u>	<u>482.728</u>
Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna		762.155	735.071
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	2.104.359	1.467.283
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		2.866.514	2.202.354
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur.....		60.930	47.418
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(1.376.756)	(1.794.152)
		<u>(1.315.826)</u>	<u>(1.746.734)</u>
Hagnaður fyrir skatta		1.550.688	455.621
Tekjuskattur.....	8	(367.800)	(261.123)
Hagnaður ársins		<u><u>1.182.889</u></u>	<u><u>194.498</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Blásalir 24, Kópavogi.....		3.008.860	2.883.613
Suðurtún 1-35, Álftanesi.....		1.826.475	1.715.574
Holta-Melateigur, Akureyri.....		1.206.058	1.072.201
Víkurbraut 30-32, Höfn.....		446.042	410.096
Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði.....		2.570.457	2.256.971
Suðurgata 17-21, Sandgerði.....		257.582	225.765
Prestastígur 2-11, Reykjavík.....		5.556.879	5.421.004
Skipa- og Árnastígur, Grindavík.....		484.766	484.766
Lindasíða 1-33, Akureyri.....		1.280.272	1.183.250
Hvammsgata, Vogum.....		568.793	502.655
Réttarheiði 26-43, Hveragerði.....		1.023.177	962.566
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík.....		4.159.068	3.972.524
Klettatún 6, Akureyri.....		207.366	192.555
Miðnestorg 3, Sandgerði.....		264.624	232.732
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ.....		3.270.180	3.045.787
Víðigerði 2-21, Grindavík.....		1.002.564	1.002.564
Vallarbraut 2-14, Akranesi.....		597.883	569.861
Hólmvað 6-8, Reykjavík.....		1.578.373	1.523.312
Vaðlatún 2-10, Akureyri.....		412.564	388.882
Vogagerði og Akurgerði, Vogum.....		1.231.626	1.124.059
Ferjuvað 7, 9 og 11, Reykjavík.....		1.786.660	1.725.034
Þjóðbraut 1, Akranesi.....		2.571.811	2.324.491
Smyrlaheiði, Hveragerði.....		209.966	197.427
	4	35.522.046	33.417.687
Bifreið.....		4.486	638
Eignarhlutir í dótturfélagi.....	5	12.000	12.021
Fastafjármunir alls		35.538.532	33.430.346
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	6	23.184	23.038
Aðrar skammtímakröfur.....		23.088	18.177
Verðbréf.....		455.290	418.351
Handbært fé.....		300.703	260.027
Veltufjármunir alls		802.265	719.594
Eignir samtals		36.340.798	34.149.940

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Eigið fé	7		
Stofnsjóður.....		13.277	12.402
Varasjóður.....		150.000	150.000
Endurmatsreikningur.....		21.577.620	19.894.133
Ójafnað tap.....		(7.321.655)	(6.821.057)
		<u>14.419.241</u>	<u>13.235.479</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Langtímalán.....	9	17.135.200	16.492.028
Næsta árs afborgun langtímalána.....		(190.622)	(173.638)
Tekjuskattsskuldbinding.....	8	4.689.772	4.321.972
		<u>21.634.350</u>	<u>20.640.362</u>
Skammtímaskuldir			
Skuld við tengdan aðila.....	6	12.001	12.021
Áfallnir vextir langtímalána.....		48.403	50.281
Næsta árs afborganir lána.....	9	190.622	173.638
Fyrirframgreiðslur og tryggingafé.....		12.066	9.969
Viðskiptaskuldir.....		9.219	19.488
Aðrar skammtímaskuldir.....		14.895	8.702
		<u>287.206</u>	<u>274.099</u>
Skuldir samtals		<u>21.921.556</u>	<u>20.914.461</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>36.340.798</u>	<u>34.149.940</u>
Aðrar skuldbindingar og upplýsingar	10-11		

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2024

	Skýr.	2024	2023
Uppruni handbærs fjár:			
Frá rekstri:			
Hagnaður ársins.....		1.182.889	194.498
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	(2.103.237)	(1.467.283)
Söluhagnaður bifreiðar.....		(762)	0
Breyting á tekjuskattskuldbindingu.....	9	367.800	261.123
Áfallnar verðbætur.....		785.482	1.227.774
Veltufé frá rekstri		232.171	216.112
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....		(5.057)	(3.443)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun.....		(3.856)	12.674
		(8.914)	9.231
Handbært fé frá rekstri		223.257	225.343
Fjárfestingahreyfingar:			
Keyptur bíll.....		(5.608)	0
Seldur bíll.....		1.400	0
		(4.208)	0
Fjármögnunarahreyfingar:			
Afborganir lána.....		(142.310)	(160.324)
Tengdir aðilar, breyting.....		1	19
Innborgað í stofnsjóð.....	8	874	858
		(141.435)	(159.448)
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....		77.614	65.896
Handbært fé í ársbyrjun.....		678.379	612.483
Handbært fé í árslok.....		755.993	678.379
Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:			
Greiddir vextir.....		(588.201)	(559.705)
Innborgaðar vaxtatekjur.....		22.032	18.722

Skýringar

1. Starfsemi

Búmenn hsf. er húsnæðissamvinnufélag og hefur aðsetur að Lágmúla 7, Reykjavík. Félagið starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur umsjón með rekstri íbúða til að veita félagsmönnum sínum búseturétt.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Búmenn hsf. fyrir árið 2024 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að öðru leyti en því að fasteignir eru færðar á gangvirði og eignarhlutir í dótturfélögum eru færðir með hlutdeildaraðferð.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins:

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Fasteignir

Fasteignir (land og íbúðaeignir) sem eru í eigu félagsins til að afla búsetutekna og leigutekna. Fasteignir eru færðar á gangvirði í samræmi við lög um ársreikninga. Við ákvörðun á gangvirði fasteigna er stuðst við fasteignamat. Gangvirðisbreyting fasteigna er færð í rekstrarreikningi.

Afkoma af sölu fasteigna er mismunur á bókfærðu verði fasteigna við sölu og söluverði og er fært undir liðnum matsbreyting fasteigna í rekstrarreikningi.

Við ákvörðun á gangvirði fasteigna er stuðst við fasteignamat sem gefið er út af Þjóðskrá Íslands, að teknu tilliti til breytinga á vísitölu íbúðarverð frá því að fasteignamat er gefið út fram til ársloka. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat gangvirði fasteigna eins og það var í næstliðnum febrúarmánuði. Fasteignamat 2025 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2024. Frá febrúar 2024 til ársloka 2024 hækkaði vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu um 4,82%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteigna kemur til með að vera í nýju fasteignamati.

Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir

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

Eignarhlutir í dótturfélögum

Eignarhlutir í dótturfélagi eru færðir á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir upphaflega skráningu er færð hlutdeild í afkomu og öðrum breytingum eigin fjár færð til hækkunar eða lækkunar á eignarhlutnum.

Viðskiptakröfur

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

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess er fært í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum og skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða.

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.

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

Skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að teknu tilliti til óvissu um nýtingu yfirfæranlegs taps.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði. Þær eru reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í árslok eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði.

3. Laun og launatengd gjöld

	2024	2023
Laun.....	59.377	54.451
Áfallinn launakostnaður og orlof.....	983	28
Lífeyrissjóðsframlag.....	5.294	6.285
Önnur launatengd gjöld.....	4.725	5.039
	<u>70.378</u>	<u>65.803</u>
Meðalfjöldi starfa	3,7	3,5

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 35,2 millj. kr. á árinu 2024 (2023: 28,7 millj. kr.).

Skýringar

4. Fasteignir

	31.12.2024	31.12.2023
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	9.668.903	9.668.903
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok.....	9.668.903	9.668.903
Matsbreyting 1.1.....	23.748.785	22.281.502
Breyting ársins.....	2.104.359	1.825.099
Sérstök matslækkun.....	0	(357.816)
Matsbreyting í árslok.....	25.853.144	23.748.785
Bókfært verð 31.12.....	35.522.046	33.417.687

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 33.162 m.kr. í árslok 2024 (2023:32.185 m.kr.). Brunabótamat fasteigna nam 27.273 m.kr. í árslok (2023:26.351 m.kr.).

Sérstök matslækkun

Vegna eldsumbrota við Grindavík er fasteignamarkaður þar óvirkur. Óvissa ríkir um hvort og þá hvenær fasteignir verða íbúðarhæfar að nýju. Með lögum nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík bauðst búseturéttarhöfum í Grindavík að óska eftir yfirtöku á búseturétti þeirra fyrir 95% af matsverði, í gegnum Fasteignafélagið Þórkötlú. Í árslok höfðu allir búseturéttarhavar þegið styrk frá ríkinu sem samsvaraði 95% af uppreiknuðu verðmæti búseturéttar gegn því að afsala honum beint til félagsins.

Með hliðsjón af óvissu um framtíð húsnæðis félagsins í Grindavík árið 2023 var færð sérstök varúðarniðurfærsla vegna þeirra fasteigna niður að 95% af brunabótamati sem í gildi var í nóvember 2023, í samræmi við áætlaðar bætur frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands, ef um alþjón á eignum yrði að ræða. Matsvirði þessara fasteigna var óbreytt í árslok 2024.

Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 17.135 m.kr. í árslok 2024 (2023: 16.492). m.kr.).

Búseturéttur

Félagið á búseturétti að fjórum íbúðum sem eru í langtímaleigu. Virði óseldra búseturéttanna er metið á 33,3 m.kr. (2023: 33,3 m.kr.). Félagið eignaðist á árinu búseturétt að 29 íbúðum í Grindavík, en virði þeirra búseturéttanna er óvíst.

5. Eignarhlutir í dótturfélögum

Félagið er í 100% eigu Búmanns hsf. og er enginn rekstur í félaginu. Eigið fé Búskála ehf. var 12,0 m.kr. í árslok 2024.

Ekki er gerður samstæðureikningur þar sem dótturfélagið skiptir óverulegu máli, sbr. ákvæði 68. grein laga um ársreikninga nr. 3/2006.

Skýringar

6. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint, þ.m.t. móðurfélag, eigendur og fjölskyldur þeirra, stjórir fjárfestar, lykilstarfsmenn og fjölskyldur sem og aðilar sem er sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. hlutdeildarfélög og samrekstrarfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og eru á sömu kjörum og ef um viðskipti við ótengda aðila væri að ræða.

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búmannna teljast vera tengdir aðilar Búmannna. Félagið innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 13,0 m.kr. á árinu 2024.

Viðskipti við tengd félög árið 2024:

	Tekjur	Gjöld	Kröfur	Skuldir
Búskálar ehf., dótturfélag.....	0	0	0	12.001
	0	0	0	12.001

Viðskipti við tengd félög árið 2023:

	Tekjur	Gjöld	Kröfur	Skuldir
Búskálar ehf., dótturfélag.....	0	0	0	12.021
	0	0	0	12.021

7. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru metnar í árslok varðandi niðurfærsluþörf til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins. Er það mat stjórnenda að ekki sé þörf á niðurfærslu viðskiptakrafna í árslok vegna tapsáhættu og eru því viðskiptakröfur metnar á nafnverði.

8. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eigin fé:

	Stofngjald	Endurmats- reikningur	Varasjóður	Ójafnað tap	Eigið fé Samtals
Eigið fé 1.1. 2023.....	11.544	18.720.306	150.000	(5.841.728)	13.040.123
Hækkun vegna nýrra félaga....	858				858
Hagnaður ársins.....		1.173.826		(979.329)	194.498
Eigið fé í árslok 2023.....	12.402	19.894.133	150.000	(6.821.057)	13.235.479
Hækkun vegna nýrra félaga....	874				874
Hagnaður ársins.....		1.683.487		(500.598)	1.182.889
Eigið fé í árslok 2024.....	13.277	21.577.620	150.000	(7.321.655)	14.419.241

Skv. 6.gr.-a laga nr. 6/2003 um húsnæðissamvinnufélög er óheimilt að greiða arð eða hvers konar ígildi arðs úr félaginu. Skv. sömu grein skal félagið halda varasjóð og er fjárhæð hans ákveðin árlega á aðalfundi félagsins.

Skýringar

9. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattur lögaðila hækkaði tímabundið í 21% árið 2024. Tekjuskattsskuldbinding félagsins er reiknuð miðað við 20% tekjuskattshlutfall þar sem flestir liðir skattsskuldbindingar eru til lengri tíma en eins árs.

	31.12.2024	31.12.2023
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun.....	4.321.973	4.060.850
Reiknaður tekjuskattur.....	383.536	261.123
Leiðrétt v. tímabundins 21% skatthlutfalls.....	(15.736)	0
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	4.689.772	4.321.973

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Fasteignir.....	5.181.487	4.760.615
Yfirfæranlegt skattalegt tap.....	(983.429)	(877.285)
Samtals.....	4.198.058	3.883.330
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi.....	491.714	438.642
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	4.689.772	4.321.973

Reiknaður tekjuskattur af afkomu fyrir skatta (virkur tekjuskattur) er frábrugðinn þeirri fjárhæð sem kæmi út ef tekjuskattshlutfall er notað til útreikningsins sem hér greinir:

	2024	2023
Hagnaður fyrir skatta.....	1.550.688	455.621
Reiknaður tekjuskattur miðað við 21% skatthlutfall 2024.....	325.645	0
Reiknaður tekjuskattur miðað við 20% skatthlutfall 2023.....	0	91.124
Gjaldfært áætlað ónýtt tap.....	53.072	32.334
Ófrádráttarbær kostnaður.....	4.820	137.665
	383.536	261.123

10. Langtímalán

	31.12.2024	31.12.2023
Yfirlit yfir skuldir við HMS (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun):		
Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, vextir í árslok 3,5%.....	17.135.200	16.492.028
Næsta árs afborganir.....	(190.622)	(173.638)
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	16.944.578	16.318.390

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2025.....	190.622
Árið 2026.....	197.483
Árið 2027.....	204.598
Árið 2028.....	211.976
Árið 2029.....	219.627
Síðar.....	15.920.272
	16.944.578

Stjórnendur hafa samið við HMS um frýstingu afborgana á lánum sem þinglýstar eru á eignir félagsins í Grindavík, til sex mánaða í senn. Áfallnir vextir og verðbætur bætast við höfuðstól lánaanna.

Félagið hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 35.522 m.kr. og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 17.318. m.kr

Skýringar

11. Upplýsingar um leigusamning

Félagið leigir skrifstofuhúsnæði við Lágmúla í Reykjavík og þjónustu í tengslum við starfsemi og skrifstofuhald. Leigusamningurinn er ótímabundinn en bundinn gagnkvæmum sex mánaða uppsagnarfresti.

Áhrif leigugreiðslna í rekstrarreikningi er eftirfarandi:

	2024	2023
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	10.311	9.765
	10.311	9.765

Áætlaðar ónúvirtar leigugreiðslur til greiðslu greinast þannig á næstu árum:

Árið 2025.....	10.566
Árið 2026.....	10.566
Árið 2027.....	10.566
Árið 2028.....	10.566
Árið 2029.....	10.566
	52.831

12. Viðhald fasteigna og viðhaldssjóður

Félagið starfrækir viðhaldssjóð í samræmi við 16.gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

	2024	2023
Aðkeypt vinna á verkstað.....	57.676	77.085
Efniskostnaður og önnur aðkeypt vinna.....	47.312	63.337
Sjálfsáhætta vegna tjóna.....	1.101	755
	106.090	141.177

Viðhald fasteigna greinist þannig:

	2024	2023
Endurbætur á brunavörnum á Stekkjargötu.....	0	14.307
Endurbætur á íbúð vegna yfirtöku á búseturétti á Prestastíg.....	0	2.891
Annað viðhald úr viðhaldssjóði.....	106.090	123.979
	106.090	141.177

Viðhaldssjóður greinist þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Staða viðhaldssjóðs í upphafi árs.....	12.354	26.977
Upphafsframlag af rekstrarsjóði.....		
Innheimt í viðhaldssjóð.....	120.201	120.631
Viðhaldskostnaður ársins.....	(106.090)	(123.979)
Reiknaður umsýslukostnaður.....	(17.359)	(12.000)
Vaxtatekjur viðhaldsreiknings.....	1.223	725
	10.329	12.354