

# **Búmenn hsf.**

## Ársreikningur 2025

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

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra.....	2-3
Áritun óháðs endurskoðanda.....	4-5
Áritun skoðunarmanna.....	6
Rekstrarreikningur.....	7
Efnahagsreikningur.....	8-9
Sjóðstreymi.....	10
Skýringar.....	11-18

# Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Húsnæðissamvinnufélagið Búmenn hsf. var stofnað árið 1998 og það hefur komið sér upp fjölbreyttu eignasafni víðsvegar um landið, alls 541 eign í 12 sveitarfélögum. Rúmlega helmingur allra íbúða Búmannanna eru í sérbýli, þ.e. einbýli, parhús eða raðhús. Tæpur helmingur er í fjölbýli. Vinsælustu íbúðirnar eru um 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 tæk 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 Búmannanna. 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 Búmannanna eru: **Öryggi, Traust, Hagkvæmni.**

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

Hagnaður af rekstri félagsins er 255 m.kr. (2024: 1.183 m.kr.). Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna er 736 m.kr. (2024: 762 m.kr.). Eigið fé er samkvæmt efnahagsreikningi 15.351 m.kr. (2024: 14.417 m.kr.) að meðtöldum stofnsjóði að fjárhæð 14 m.kr. (2024: 13 m.kr.). Handbært fé frá rekstri er 186 m.kr. (2024: 223 m.kr.). Í lok ársins er handbært fé og verðbréf 822.596 m.kr. (2024: 756 m.kr.). Eiginfjárhlutfall félagsins er 39,4% (2024: 39,7%). Hreint veltufé er 514 m.kr. (2024: 515 m.kr.) og veltufjárhlutfall er 2,38 (2024: 2,89) 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 4,3 (2024: 3,7).

Stjórn Búmannanna gerði hinn 14. nóvember 2025 samning við stjórn húsnæðissamvinnufélagsins Elliða í Þorlákshöfn um sameiningu félaganna. Samningur þessi var samþykktur af félagsfundum beggja félaga hinn 24. nóvember 2025. Uppgjörsgdagur við sameiningu félaganna var 1. október 2025. Samruninn fól í sér að Búmenn hsf. tóku að fullu við eignum og skuldum Elliða hsf. og í kjölfar þess var Elliða slitið. Með samningi þessum bættust 24 eignir í eignasafn Búmannanna. Þær eignir eru mjög svipaðar mörgum þeirra eigna sem Búmenn áttu fyrir. Stjórn Búmannanna telur að talsverð samlegðaráhrif verði að sameiningunni. Sjá nánar skýringar 13 og 14.

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. Talsverður áhugi er á áframhaldandi búsetu í Grindavík, einkum meðal íbúa sem bjuggu þar fyrir rýmingu. Hins vegar hafa engar ákvarðanir verið teknar af hálfu opinberra aðila um framhald búsetu með tilliti til áhættuþátta vegna jarðhræringa og eldgosahættu. Vegna óvissu um framtíð húsnæðis félagsins í Grindavík var færð varúðarniðurfærsla á verðmæti eigna Búmannanna í Grindavík á árinu 2023 og samið var um tímabundna frýstingu afborgana lána sem þinglýst eru á sömu eignir. Á árinu 2025 hófu Búmenn að leigja út hluta eigna sinna í Grindavík með sérstökum skilmálum þar sem öryggi leigjenda var haft í fyrirrúmi. Meginhluti leigugreiðslna sem fást vegna leigðra íbúða í Grindavík er greiddur inn á lán er hvíla á eignum í Grindavík. Virðismat eignanna var óbreytt í árslok 2025. 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.

# Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

---

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 25 búseturéttir á árinu 2025.

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 (hjúsnagjald) og greiðist einu sinni á ári. Inntökugjald er 5.500 kr. og greiðist þegar gengið er í félagið. Félagsmenn voru 1.492 í lok árs.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Búmannna 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 Búmannna hsf., staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2025 með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. maí 2025

Þórólfur Árnason  
stjórnarformaður

Kristján Sveinsson  
stjórnarmaður

Lykke Bjerne Larsen  
stjórnarmaður

Stefán Ómar Jónsson  
stjórnarmaður

Guðný Sch. Snæbjörnsdóttir  
stjórnarmaður

Pétur Örn Sverrisson  
framkvæmdastjóri

\*Rafræn undirritun stjórnarmanna og framkvæmdastjóra er á sérstakri undirritunarsíðu aftast í ársreikningnum.

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og félagsmanna Búmannna hsf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmannna hsf. 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 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, 13. maí 2025

**ODT ehf.**

Sigrún Guðmundsdóttir  
Löggiltur endurskoðandi

Karl Óskar Þráinsson  
Löggiltur endurskoðandi

\*Rafræn undirritun endurskoðanda er á sérstakri undirritunarsíðu aftast í ársreikningnum.

# Áritun skoðunarmanna

---

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

Reykjavík, 13. maí 2025

Ari Karlsson

Yngvi Hagalínsson

\*Rafræn undirritun skoðunarmanna er á sérstakri undirritunarsíðu aftast í ársreikningnum.

# Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsgjöld.....		1.295.821	1.196.203
Húsaleigutekjur.....		12.480	7.014
Félagsgjöld.....		5.776	4.507
Umsýslubóknanir.....		14.619	15.296
Seldir búseturéttir.....		0	2.000
Aðrar tekjur.....		1.115	10.450
		<u>1.329.811</u>	<u>1.235.470</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....		270.086	242.912
Viðhald fasteigna.....		164.124	106.090
Laun og launatengd gjöld.....	3	84.601	70.378
Annar rekstrarkostnaður.....		75.129	53.935
		<u>593.940</u>	<u>473.315</u>
<b>Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna</b>		<b>735.871</b>	<b>762.155</b>
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	929.884	2.104.359
<b>Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>		<b>1.665.754</b>	<b>2.866.514</b>
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Vaxtatekjur.....		52.205	60.930
Vaxtagjöld og verðbætur.....		(1.250.939)	(1.376.756)
		<u>(1.198.734)</u>	<u>(1.315.826)</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		<b>467.021</b>	<b>1.550.688</b>
Tekjuskattur.....	9	(212.473)	(367.800)
<b>Hagnaður ársins</b>		<u><u>254.548</u></u>	<u><u>1.182.889</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
<b>Fastafjármunir</b>	4		
Blásalir 24, Kópavogi.....		2.948.725	3.008.860
Suðurtún 1-35, Álftanesi.....		1.939.223	1.826.475
Holta-Melateigur, Akureyri.....		1.214.006	1.206.058
Víkurbraut 30-32, Höfn.....		458.074	446.042
Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði.....		2.821.839	2.570.457
Suðurgata 17-21, Sandgerði.....		285.240	257.582
Prestastígur 2-11, Reykjavík.....		5.722.857	5.556.879
Skipa- og Árnastígur, Grindavík.....		484.766	484.766
Lindasíða 1-33, Akureyri.....		1.297.558	1.280.272
Hvammsgata, Vogum.....		588.277	568.793
Réttarheiði 26-43, Hveragerði.....		1.049.066	1.023.177
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík.....		4.132.266	4.159.068
Klettatún 6, Akureyri.....		219.184	207.366
Miðnestorg 3, Sandgerði.....		295.546	264.624
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ.....		3.439.777	3.270.180
Víðigerði 2-21, Grindavík.....		1.002.564	1.002.564
Vallarbraut 2-14, Akranesi.....		605.219	597.883
Hólmvað 6-8, Reykjavík.....		1.629.802	1.578.373
Vaðlatún 2-10, Akureyri.....		419.717	412.564
Vogagerði og Akurgerði, Vogum.....		1.269.556	1.231.626
Ferjuvað 7, 9 og 11, Reykjavík.....		1.844.361	1.786.660
Þjóðbraut 1, Akranesi.....		2.593.707	2.571.811
Smyrllaheiði, Hveragerði.....		214.559	209.966
Sunnu- og Mánabraut, Þorlákshöfn.....		1.565.655	0
		<u>38.041.542</u>	<u>35.522.046</u>
Bifreið.....		3.589	4.486
Eignarhlutir í dótturfélagi.....	5	11.979	12.000
<b>Fastafjármunir alls</b>		<u>38.057.110</u>	<u>35.538.532</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur.....	7	13.964	23.184
Aðrar skammtímakröfur.....		48.748	23.088
Verðbréf.....		481.069	455.290
Handbært fé.....		341.527	300.703
<b>Veltufjármunir alls</b>		<u>885.307</u>	<u>802.265</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>38.942.417</u>	<u>36.340.798</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
<b>Eigið fé</b>	8		
Stofnsjóður.....		13.722	13.277
Varasjóður.....		150.000	150.000
Endurmatsreikningur.....		23.259.238	21.577.620
Ójafnað tap.....		(8.071.834)	(7.321.655)
		<u>15.351.127</u>	<u>14.419.241</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Langtímalán.....	10	18.324.294	17.135.200
Næsta árs afborgun langtímalána.....	10	(234.103)	(190.622)
Tekjuskattsskuldbinding.....	9	5.129.896	4.689.772
		<u>23.220.087</u>	<u>21.634.350</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Skuld við tengdan aðila.....	6	12.000	12.001
Áfallnir vextir langtímalána.....		55.158	48.403
Næsta árs afborganir lána.....	10	234.103	190.622
Fyrirframgreiðslur og tryggingafé.....		14.507	12.066
Viðskiptaskuldir.....		39.353	9.219
Aðrar skammtímaskuldir.....		16.082	14.895
		<u>371.203</u>	<u>287.206</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>23.591.290</u>	<u>21.921.556</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>38.942.417</u>	<u>36.340.798</u>
<b>Aðrar skuldbindingar og upplýsingar</b>	11,12,14		

## Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2025

	Skýr.	2025	2024
<b>Uppruni handbærs fjár:</b>			
Frá rekstri:			
Hagnaður ársins.....		254.548	1.182.889
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	4	(929.862)	(2.103.237)
Söluhagnaður bifreiðar.....		0	(762)
Breyting á tekjuskattskuldbindingu í gegnum rekstur.....	9	212.473	367.800
Áfallnar verðbætur.....		631.766	785.482
<b>Veltufé frá rekstri</b>		<b>168.924</b>	<b>232.171</b>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun).....		(16.439)	(5.057)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun.....		33.763	(3.856)
		<b>17.324</b>	<b>(8.914)</b>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<b>186.248</b>	<b>223.257</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar:</b>			
Keyptur bíll.....		0	(5.608)
Seldur bíll.....		0	1.400
		<b>0</b>	<b>(4.208)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Afborganir lána.....		(154.652)	(142.310)
Tengdir aðilar, breyting.....		(1)	1
Innborgað í stofnsjóð.....	8	446	874
		<b>(154.207)</b>	<b>(141.435)</b>
Breyting á handbæru fé, hækkun (lækkun).....		32.041	77.614
Áhrif vegna samruna við Elliða hsv.....		34.562	0
Handbært fé & verðbréf í ársbyrjun.....		755.993	678.379
<b>Handbært fé &amp; verðbréf í árslok.....</b>		<b>822.596</b>	<b>755.993</b>
<b>Innborganir (útgreiðslur) í sjóðstreymi greinast þannig:</b>			
Greiddir vextir.....		(611.313)	(559.705)
Innborgaðar vaxtatekjur.....		25.465	18.722

# Skýringar

---

## 1. Starfsemi

Búmenn hsf. er húsnæðissamvinnufélag og hefur aðsetur að Lág múla 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 2025 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.

Afcoma 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 2026 miðast því við verðlag fasteigna í febrúar 2025. Frá febrúar 2025 til ársloka 2025 hækkaði vísitala íbúðarverðs um allt land um 0,54%. 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 mótreakningur 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 samanstandur 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 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.

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

	2025	2024
Laun.....	71.999	59.377
Áfallinn launakostnaður og orlof.....	220	983
Lífeyrissjóðsframlag.....	6.625	5.294
Önnur launatengd gjöld.....	5.757	4.725
	<u>84.601</u>	<u>70.378</u>
Meðalfjöldi starfa .....	4,3	3,7

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 37,6 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 35,2 millj. kr.).

# Skýringar

## 4. Fasteignir

	31.12.2025	31.12.2024
Fasteignir greinast þannig:		
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.....	9.668.903	9.668.903
Áhrif af samruna við húsnæðissamvinnufélagið Elliði hsf.....	422.620	0
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í árslok.....	10.091.522	9.668.903
Matsbreyting 1.1.....	25.853.144	23.748.785
Áhrif af samruna með húsnæðissamvinnufélagi Elliða hsf.....	1.166.993	0
Breyting ársins.....	929.884	2.104.359
Matsbreyting í árslok.....	27.950.020	25.853.144
Bókfært verð 31.12.....	38.041.542	35.522.046

### Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna félagsins nam samtals 38.105 m.kr. í árslok 2025 (2024: 33.162 m.kr.). Brunabótamat fasteigna nam 29.024 m.kr. í árslok (2024:28.825 m.kr.).

### Sérstök matslækkun

Vegna eldsumbrota við Grindavík er fasteignamarkaður þar óvirkur. 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 alltjón á eignum yrði að ræða. Matsvirði þessara fasteigna var óbreytt í árslok 2025.

### Veðsetningar

Fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldum sem námu 18.324 m.kr. í árslok 2025 (2024: 17.135 m.kr.).

### Búseturéttur

Félagið á búseturétti að þremur íbúðum á virku markaðsvæði sem eru í langtímaleigu. Virði óseldra búseturéttanna var metið síðast árið 2022 á 33,3 m.kr. Félagið á einnig búseturétt að 30 íbúðum í Grindavík og eru 11 þeirra í langtímaleigu á reikningsskiladegi. Stjórnendur hafa ekki áform um að selja búseturétti í Grindavík vegna hættu á eldsumbrotum og fasteignamarkaður þar er óvirkur. Því hefur ekki verið lagt mat á mögulegt virði þeirra búseturéttanna.

## 5. Eignarhlutir í dótturfélögum

Félagið er í 100% eigu Búmannna hsf. og er enginn rekstur í félaginu. Eigið fé Búskála ehf. var 12,0 m.kr. í árslok 2025.

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. hlutdeildarfélag og samrekstrarfélag. 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 Búmannanna teljast vera tengdir aðilar Búmannanna. Félagið innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 19,3 m.kr. á árinu 2025.

Viðskipti við tengd félög árið 2025:

	Tekjur	Gjöld	Kröfur	Skuldir
Búskálar ehf., dótturfélag.....	0	0	0	12.000
	0	0	0	12.000

Viðskipti við tengd félög árið 2024:

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

## 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. 2024.....	12.402	19.894.133	150.000	(6.821.057)	13.235.479
Hækkun vegna nýrra félaga.....	874	0	0	0	874
Hagnaður ársins.....	0	1.683.487	0	(500.598)	1.182.889
Eigið fé í árslok 2024.....	13.277	21.577.620	150.000	(7.321.655)	14.419.241
Áhrif af samruna við Elliða hsf...	0	937.711	0	(260.820)	676.892
Hækkun vegna nýrra félaga.....	446	0	0	0	446
Hagnaður ársins.....	0	743.907	0	(489.359)	254.548
Eigið fé í árslok 2025.....	13.722	23.259.238	150.000	(8.071.834)	15.351.127

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

	31.12.2025	31.12.2024
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun.....	4.689.772	4.321.973
Áhrif af samruna við Elliða hsf.....	227.651	0
Reiknaður tekjuskattur.....	212.473	383.536
Leiðrétt v. tímabundins 21% skatthlutfalls.....	0	(15.736)
Tekjuskattur til greiðslu.....	0	0
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	5.129.896	4.689.772

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Fasteignir.....	5.602.234	5.181.487
Yfirfæranlegt skattalegt tap.....	(944.677)	(983.429)
Samtals.....	4.657.557	4.198.058
Niðurfærsla vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi.....	472.339	491.714
Tekjuskattsskuldbinding í lok árs.....	5.129.896	4.689.772

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

	2025	2024
Hagnaður fyrir skatta.....	467.021	1.550.688
Reiknaður tekjuskattur miðað við 21% skatthlutfall 2024.....	0	325.645
Reiknaður tekjuskattur miðað við 20% skatthlutfall 2025.....	93.404	0
Útrunnið skattalegt tap gjaldfært.....	119.064	57.887
Ófrádráttarbær kostnaður.....	4	4
	212.473	383.536

### 10. Langtímalán

	31.12.2025	31.12.2024
Yfirlit yfir skuldir við HMS (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun):		
Verðtryggðar skuldir í íslenskum krónum, vextir í árslok 3,5%.....	18.324.294	17.135.200
Næsta árs afborganir.....	(234.103)	(190.622)
Langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi samtals.....	18.090.191	16.944.578

Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2026.....	234.103
Árið 2027.....	242.485
Árið 2028.....	251.169
Árið 2029.....	260.164
Árið 2030.....	269.483
Síðar.....	16.832.788
	18.090.191

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

Félagið hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 38.041 m.kr. og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 18.324 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 og er tengdur við vísitölu neysluverðs.

Áhrif leigugreiðslna í rekstrarreikningi er eftirfarandi:

	2025	2024
Annar rekstrarkostnaður.....	10.748	10.311
	10.748	10.311

Áætlaðar ónúvirtar leigugreiðslur til greiðslu greinast þannig á næstu árum:

Árið 2026.....	10.953
Árið 2027.....	10.953
Árið 2028.....	10.953
Árið 2029.....	10.953
Árið 2030.....	10.953
	54.763

## 12. Þóknun til endurskoðanda

	2025	2024
Endurskoðun .....	4.723	4.464
Önnur þjónusta.....	9.326	7.569
	14.049	12.033

# Skýringar

## 13. Samruni

Stjórn Búmanna hsf., og Húsnaðissamvinnufélagsins Elliða hsf., komust að samkomulagi á árinu 2025 um að sameinast að fullu frá og með 30. september 2025 með því að Búmenn hsf. taki við öllum eignum og skuldum Elliða hsf. án skuldaskila, Elliða hsf verði slitið og félagsaðilar Elliða hsf verði félagsaðilar í Búmönnum hsf með fullum réttindum sbr. 56.gr. laga nr. 22/1991 um samvinnufélög. Samruni félaganna er gerður af hagkvæmnisástæðum og til hagræðingar. Þeir fyrrum félagsaðilar Elliða hsf. sem verða félagsaðilar í Búmönnum hsf. í tengslum við samruna félaganna og eru ekki búseturéttarhafar í íbúðum við Mánabraut og Sunnubraut í Þorlákshöfn skulu njóta forkaupsréttar til kaupa búseturétti í viðkomandi eignum til ársloka 2030 í samræmi við félagsnúmeraröð þeirra eins og hún var í félagsskrá Elliða hsf. Reikningsskilaaðferðir Elliða hsf. hafa verið aðlagðar til samræmis við reikningsskilaaðferðir Búmanna hsf. Eru helstu áhrifin endurmat fasteigna Elliða hsf. í samræmi við endurmatsaðferðir Búmanna hsf.

### Samrunaefnahagsreikningur 1. október 2025

	Búmenn hsf.	Elliði hsf.	Sameinað félag
<b>Fastafjármunir</b>			
Fasteignir færðar á gangvirði.....	37.308.983	1.589.612	38.898.595
Bifreið.....	3.813	0	3.813
Eignarhlutir í dótturfélagi.....	12.000	0	12.000
	<b>37.324.796</b>	<b>1.589.612</b>	<b>38.914.409</b>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur.....	16.397	450	16.847
Aðrar skammtímakröfur.....	41.720	2.012	43.733
Verðbréf.....	471.863	0	471.863
Handbært fé.....	299.421	34.562	333.984
	<b>829.401</b>	<b>37.025</b>	<b>866.426</b>
<b>Eignir samtals</b>	<b>38.154.198</b>	<b>1.626.637</b>	<b>39.780.835</b>
<b>Eigið fé</b>			
Stofnsjóður.....	13.722	0	13.722
Varasjóður.....	150.000	0	150.000
Endurmatsreikningur.....	23.007.169	937.711	23.944.881
Ójafnað tap.....	(7.728.937)	(260.820)	(7.989.757)
	<b>15.441.954</b>	<b>676.892</b>	<b>16.118.846</b>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Langtímalán.....	17.605.638	717.012	18.322.650
Næsta árs afborgun langtímalána.....	(200.955)	(9.860)	(210.815)
Tekjuskattsskuldbinding.....	5.004.454	227.651	5.232.105
	<b>22.409.137</b>	<b>934.802</b>	<b>23.343.939</b>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Skuld við tengdan aðila.....	12.001	0	12.001
Áfallnir vextir langtímalána.....	51.459	3.672	55.132
Næsta árs afborganir lána.....	200.955	9.860	210.815
Fyrirframgreiðslur og tryggingafé.....	9.385	0	9.385
Viðskiptaskuldir.....	18.169	1.411	19.580
Aðrar skammtímaskuldir.....	11.137	0	11.137
	<b>303.106</b>	<b>14.943</b>	<b>318.049</b>
<b>Skuldir samtals</b>	<b>22.712.244</b>	<b>949.745</b>	<b>23.661.989</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>38.154.198</b>	<b>1.626.637</b>	<b>39.780.835</b>

# Skýringar

## 14. Áhrif Húsnæðissamvinnufélags Elliða á rekstur ársins

Áhrif af rekstri Húsnæðissamvinnufélagsins Elliða hsf. á rekstrarreikning félagsins greinist þannig niður á liði:

<b>Rekstrarreikningur 2025</b>	<b>1.1.-31.12.</b>	<b>1.10.-31.12.</b>	<b>1.1.-31.12.</b>
	Búmenn hsf.	Elliði hsf.	Sameinað félag
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsgjöld.....	1.280.934	14.887	1.295.821
Húsaleigutekjur.....	12.480	0	12.480
Félagsgjöld.....	5.776	0	5.776
Umsýsluþóknarir.....	14.619	0	14.619
Aðrar tekjur.....	1.115	0	1.115
	<u>1.314.924</u>	<u>14.887</u>	<u>1.329.811</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....	270.080	6	270.086
Viðhald fasteigna.....	151.251	12.873	164.124
Laun og launatengd gjöld.....	84.601	0	84.601
Annar rekstrarkostnaður.....	73.236	1.893	75.129
	<u>579.168</u>	<u>14.772</u>	<u>593.940</u>
<b>Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fasteigna</b>	735.756	115	735.871
Matsbreyting og söluhagnaður fasteigna.....	953.841	(23.957)	929.884
<b>Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>	1.689.596	(23.842)	1.665.754
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Vaxtatekjur.....	50.851	1.354	52.205
Vaxtagjöld og verðbætur.....	(1.246.764)	(4.174)	(1.250.939)
	<u>(1.195.914)</u>	<u>(2.820)</u>	<u>(1.198.734)</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>	493.683	(26.662)	467.021
Tekjuskattur.....	(217.805)	5.332	(212.473)
<b>Hagnaður ársins</b>	<u>275.878</u>	<u>(21.330)</u>	<u>254.548</u>

# Undirritunarsíða

Fullgild rafræn undirskrift

**ÞÓRÓLFUR ÁRNASON**

Kennitala: 240357-5269  
2026-05-14 19:17:15 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**KARL ÓSKAR ÞRÁINSSON**

Kennitala: 060875-5109  
2026-05-14 19:21:00 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**ARI KARLSSON**

Kennitala: 070950-3589  
2026-05-13 19:50:15 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**YNGVI HAGALINSSON**

Kennitala: 171150-3459  
2026-05-13 23:00:26 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**GUÐNÝ KRISTÍN SNÆBJÖRNSDÓTTIR**

Kennitala: 070763-3549  
2026-05-13 23:01:05 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**SIGRÚN GUÐMUNDSDÓTTIR**

Kennitala: 111069-3449  
2026-05-13 23:59:00 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**PÉTUR ÖRN SVERRISSON**

Kennitala: 140369-4549  
2026-05-13 16:21:18 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**LYKKE BJERRE LARSEN**

Kennitala: 140370-2079  
2026-05-13 16:23:21 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**KRISTJÁN SVEINSSON**

Kennitala: 060549-4869  
2026-05-13 16:27:24 GMT  
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift

**STEFÁN ÓMAR JÓNSSON**

Kennitala: 040355-5379  
2026-05-13 16:38:58 GMT  
Ástæða: Undirskrift