

Íbúðir eldri borgara Ölfusi
Ársreikningur
2025

Íbúðir eldri borgara Ölfusi
Hafnarbergi 1
815 Þorlákshöfn
Kt. 420369-7009

Efnisyfirlit

Efnisyfirlit

Rekstrarreikningur.....	2
Efnahagsreikningur.....	3
Yfirlit um sjóðstreymi.....	4
Skýringar.....	5-7

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	Fjárhags- áætlun	2024
Rekstrartekjur				
Húsaleiga.....		43.182.203	38.430.000	41.060.139
Framlag frá Aðalsjóði.....		12.870.000	12.870.000	12.350.000
		<u>56.052.203</u>	<u>51.300.000</u>	<u>53.410.139</u>
Rekstrargjöld				
Annar rekstrarkostnaður.....		19.807.079	16.969.000	16.277.179
Afskriftir fastafjármuna.....	3	12.510.543	12.735.229	12.467.068
		<u>32.317.622</u>	<u>29.704.229</u>	<u>28.744.247</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda				
		23.734.581	21.595.771	24.665.892
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Fjármagnsgjöld.....	2	(22.405.354)	(23.898.227)	(27.631.011)
		<u>(22.405.354)</u>	<u>(23.898.227)</u>	<u>(27.631.011)</u>
Rekstrarniðurstaða				
		<u>1.329.227</u>	<u>(2.302.456)</u>	<u>(2.965.119)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir	3		
Fasteignir.....		457.526.219	470.036.762
		<u>457.526.219</u>	<u>470.036.762</u>
Eignir samtals		<u><u>457.526.219</u></u>	<u><u>470.036.762</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé	4		
Óráðstafað eigið fé		49.616.609	48.287.382
		<u>49.616.609</u>	<u>48.287.382</u>
Langtímaskuldir	5		
Skuldabréfalán.....		304.347.196	316.590.786
Skuldir við íbúðaréttthafa.....		28.763.443	27.736.489
		<u>333.110.639</u>	<u>344.327.275</u>
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	5	23.965.480	22.972.351
Skuld við Aðalsjóð.....		48.066.978	51.591.826
Aðrar skammtímaskuldir.....	6	2.766.513	2.857.928
		<u>74.798.971</u>	<u>77.422.105</u>
Skuldir samtals		<u><u>407.909.610</u></u>	<u><u>421.749.380</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>457.526.219</u></u>	<u><u>470.036.762</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
<i>Hreint veltufé frá rekstri:</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		1.329.227	(2.965.119)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....	3	12.510.543	12.467.068
Verðbætur.....		13.235.429	17.280.398
		<u>27.075.199</u>	<u>26.782.347</u>
<i>Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum</i>			
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun).....		(91.415)	1.893.684
		<u>(91.415)</u>	<u>1.893.684</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>26.983.784</u>	<u>28.676.031</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir.....	3	0	(7.978.822)
		<u>0</u>	<u>(7.978.822)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda.....		(23.458.936)	(17.000.078)
Skuldir við Aðalsjóð.....		(3.524.848)	(3.697.131)
		<u>(26.983.784)</u>	<u>(20.697.209)</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		0	0
Handbært fé í ársbyrjun.....		0	0
Handbært fé í árslok		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við settar reikningsskilareglur á Íslandi, sveitarstjórnarlög nr. 138/2011, lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglugerð um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga nr. 1212/2015. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Innlausn tekna

Húsaleigutekjur eru tekjufærðar þegar til þeirra er unnið.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni í tekjuhæft ástand.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á árinu að teknu tilliti til væntanlegs hrakvirðis.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

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 til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði.

Skýringar

2. Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2025	2024
Verðbætur langtímalána.....	12.208.475	17.280.398
Vaxtagjöld langtímalána.....	10.196.879	10.350.613
	<u>22.405.354</u>	<u>27.631.011</u>

3. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Íbúðir	Þjónustu- húsnæði	Samtals
Kostnaðarverð			
Stofnverð í ársbyrjun 2024.....	510.013.544	107.540.794	617.554.338
Viðbætur á árinu.....	7.978.822	0	7.978.822
Stofnverð í ársbyrjun 2025.....	517.992.366	107.540.794	625.533.160
Stofnverð í árslok 2025.....	517.992.366	107.540.794	625.533.160
Afskriftir			
Staða í ársbyrjun 2024.....	(108.140.692)	(34.888.638)	(143.029.330)
Afskrift ársins.....	(10.316.253)	(2.150.815)	(12.467.068)
Staða í ársbyrjun 2025.....	(118.456.945)	(37.039.453)	(155.496.398)
Afskrift ársins.....	(10.359.728)	(2.150.815)	(12.510.543)
Staða í árslok 2025.....	(128.816.673)	(39.190.268)	(168.006.941)
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun 2024.....	401.872.852	72.652.156	474.525.008
Bókfært verð í ársbyrjun 2025.....	399.535.421	70.501.341	470.036.762
Bókfært verð í árslok 2025.....	<u>389.175.693</u>	<u>68.350.526</u>	<u>457.526.219</u>
Afskriftarhlutfall.....	2%	2%	
Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinist þannig:			
	<u>Fasteignamat</u>	<u>Váttryggingamat</u>	<u>Bókfært verð</u>
Egilsbraut 9, fasteignir og lóðir.....	717.200.000	1.063.350.000	457.526.219

Skýringar

4. Eigið fé

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:	Óráðstafað eigið fé
Eigið fé í ársbyrjun 2024.....	51.252.501
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(2.965.119)
Eigið fé í ársbyrjun 2025.....	48.287.382
Rekstrarniðurstaða ársins.....	1.329.227
Eigið fé í árslok 2025.....	<u>49.616.609</u>

5. Langtímaskuldir

	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir við Íbúðalánasjóð.....	79.887.929	78.787.728
Skuldir við íbúðaréttshafa.....	28.763.443	27.736.489
Skuldir við Lánasjóð sveitafélaga.....	248.424.747	260.775.409
	<u>357.076.119</u>	<u>367.299.626</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(23.965.480)	(22.972.351)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>333.110.639</u>	<u>344.327.275</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	23.965.480
Afborganir 2027.....	24.110.923
Afborganir 2028.....	24.259.343
Afborganir 2029.....	24.410.818
Afborganir 2030.....	24.565.446
Afborganir síðar.....	207.000.665
Afborganir síðar, skuldir við íbúðaréttshafa.....	28.763.443
	<u>357.076.119</u>

6. Aðrar skammtímaskuldir

Yfirlit um aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2025	31.12.2024
Ógreiddir, áfallnir vextir.....	2.766.513	2.857.928
	<u>2.766.513</u>	<u>2.857.928</u>