

Félagslegar íbúðir Ölfuss
Ársreikningur
2025

Félagslegar íbúðir Ölfuss
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				
Leigutekjur.....		19.359.831	19.615.000	18.876.756
		<u>19.359.831</u>	<u>19.615.000</u>	<u>18.876.756</u>
Rekstrargjöld				
Annar rekstrarkostnaður.....		16.244.309	18.351.200	12.108.347
Afskriftir krafna.....		1.919.075	0	0
Afskriftir fastafjármuna.....	3	2.814.352	2.814.346	2.814.352
		<u>20.977.736</u>	<u>21.165.546</u>	<u>14.922.699</u>
Rekstrarniðurstaða án fjármunatekna og fjármagnsgjalda		(1.617.905)	(1.550.546)	3.954.057
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Fjármagnsgjöld.....	2	(11.185.348)	(10.730.034)	(11.870.861)
		<u>(11.185.348)</u>	<u>(10.730.034)</u>	<u>(11.870.861)</u>
Rekstrarniðurstaða		<u>(12.803.253)</u>	<u>(12.280.580)</u>	<u>(7.916.804)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Fasteignir.....	3	91.885.361	94.699.713
		<u>91.885.361</u>	<u>94.699.713</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....		3.197.998	5.424.331
		<u>3.197.998</u>	<u>5.424.331</u>
Eignir samtals		<u><u>95.083.359</u></u>	<u><u>100.124.044</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Ójafnað tap	4	(167.447.282)	(154.644.029)
		<u>(167.447.282)</u>	<u>(154.644.029)</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldabréfalán.....	5	167.589.674	168.315.468
		<u>167.589.674</u>	<u>168.315.468</u>
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	5	6.957.720	6.598.045
Skuld við Aðalsjóð.....		87.561.924	79.432.563
Áfallnir vextir.....		421.323	421.997
		<u>94.940.967</u>	<u>86.452.605</u>
Skuldir samtals		<u><u>262.530.641</u></u>	<u><u>254.768.073</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>95.083.359</u></u>	<u><u>100.124.044</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
<i>Hreint veltufé frá rekstri (til rekstrar):</i>			
Rekstrarniðurstaða ársins.....		(12.803.253)	(7.916.804)
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Afskriftir.....	3	4.733.427	2.814.352
Verðbætur langtímalána.....		7.407.127	8.133.532
		<u>(662.699)</u>	<u>3.031.080</u>
<i>Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum</i>			
Aðrar skammtímaskuldir, (hækkun) lækkun.....		307.258	(2.400.334)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun).....		(674)	4.493
		<u>306.584</u>	<u>(2.395.841)</u>
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>(356.115)</u>	<u>635.239</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda.....		(7.773.246)	(6.367.786)
Skuld við Aðalsjóð.....		8.129.361	5.732.547
		<u>356.115</u>	<u>(635.239)</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 kostnaðarverðsreikningsskilum 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 söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Viðskiptakröfur

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

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
Vaxtagjöld.....	3.778.221	3.737.329
Verðbætur langtímalána.....	7.407.127	8.133.532
	<u>11.185.348</u>	<u>11.870.861</u>

3. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir sem færðir eru í efnahagsreikning greinast þannig:

Félagslegar íbúðir voru 13 talsins í árslok. Félagslegar
íbúðir

Kostnaðarverð

Stofnverð í ársbyrjun 2024.....	140.717.313
Stofnverð í ársbyrjun 2025.....	140.717.313
Stofnverð í árslok 2025.....	<u>140.717.313</u>

Afskriftir

Staða í ársbyrjun 2024.....	43.203.248
Afskrift ársins.....	2.814.352
Staða í ársbyrjun 2025.....	46.017.600
Afskrift ársins.....	2.814.352
Staða í árslok 2025.....	<u>48.831.952</u>

Bókfært verð

Bókfært verð í ársbyrjun 2024.....	97.514.065
Bókfært verð í ársbyrjun 2025.....	94.699.713
Bókfært verð í árslok 2025.....	<u>91.885.361</u>

Afskriftahlutfall..... 2%

Fasteignamat og vátryggingamat eigna félagsins í árslok greinast þannig:

	Fasteignamat	Vátryggingamat	Bókfært verð
Eyjahraun 6.....	57.800.000	60.630.000	24.582.778
Norðurbyggð 18 B.....	57.400.000	66.350.000	19.582.896
Norðurbyggð 22 B.....	58.500.000	67.150.000	4.782.175
Norðurbyggð 24 B.....	46.650.000	52.800.000	5.340.178
Sambyggð 6 0301.....	40.300.000	41.400.000	3.199.609
Sambyggð 8 0102.....	39.700.000	42.150.000	2.754.429
Sambyggð 8 0202.....	33.530.000	33.650.000	2.149.202
Selvogsbraut 1; 6 íbúðir.....	100.700.000	200.600.000	29.494.094
	<u>434.580.000</u>	<u>564.730.000</u>	<u>91.885.361</u>

Skýringar

4. Eigið fé

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:

	<u>Ójafnað tap</u>
Ójafnað tap í ársbyrjun 2024.....	(146.727.225)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(7.916.804)
Ójafnað tap í ársbyrjun 2025.....	(154.644.029)
Rekstrarniðurstaða ársins.....	(12.803.253)
Ójafnað tap í árslok 2025.....	<u>(167.447.282)</u>

5. Langtímaskuldir

	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir verðtryggðar m.v. lánskjaravísitölu.....	93.078.937	94.918.566
Skuldir verðtryggðar m.v. neysluverðsvísitölu	81.468.457	79.994.947
	<u>174.547.394</u>	<u>174.913.513</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(6.957.720)	(6.598.045)
Langtímaskuldir í árslok.....	<u>167.589.674</u>	<u>168.315.468</u>

Afborganir langtímaskulda greinast þannig:

Næsta árs afborganir.....	6.957.720
Afborganir 2027.....	7.075.563
Afborganir 2028.....	7.195.970
Afborganir 2029.....	7.318.945
Afborganir 2030.....	7.444.657
Afborganir síðar.....	138.554.538
	<u>174.547.394</u>