

2024 ÁRSSKÝRSLA



Efnisyfirlit

Ávarp framkvæmdastjóra	2
Græn búseta	4
Búseti í hnotskurn	6
Búseti vex og dafnar	8
Byggingasvið	10
Fjölgun rafhleðslustöðva	12
Fjölgun í eignasafni	13
Hallgerðargata 24 og 26	14
Stefnisvogur 28	15
Axlarás 16 - 22	16
Eirhöfði 3 og 5	17
Höfuðstöðvar stækka og breytast	18
Norrænt samstarf	19
Þjónustu- og samskiptasvið	20
Vaxandi félag	22
Ársreikningur samstæðu 2024	24



F.v. Rafn Hermannsson, Bjarni Þór Þórólfsson framkvæmdastjóri, Hlynur Örn Björgvinsson, Alexander Helgason og Mikael Símonarson.

Ávarp framkvæmdastjóra

Síðasta ár var gott ár hjá Búseta

Árið 2024 einkenndist af fjölbreyttum verkefnum. Áhersla var lögð á framsýni, framfarir, sjálfbærni og framúrskarandi þjónustu við félagsmenn og búseturéttarhafa. Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2024 eins og uppgjör ársins sýnir. Fjöldi íbúða bættist í fasteignasafnið að Hallgerðargötu og Tangabryggju í Reykjavík. Á árinu hófst framkvæmd sem markar tímamót í sögu Búseta. Með framkvæmdinni var lagður grunnur að því að höfuðstöðvar félagsins þjóni enn betur hagsmunum félagsmanna. En á síðustu misserum hefur höfuðstöðvum Búseta verið umbreytt um leið og byggð hefur verið þriðja hæðin ofan á hús félagsins að Síðumúla 10. Markmiðið með þessum breytingum er að mynda betri umgjörð og nútímaaðstæður fyrir starfsemi félagsins.

Stöðugt bættist í fasteignasafnið

Búseti leggur sig fram um að bjóða félagsmönnum upp á vandaðar íbúðir sem mæta ólíkum þörfum fólks, efnis og aðstæðum. Þessu grunnmarkmiði sinnti félagið vel á árinu 2024 með því að bæta við um 100 íbúðum í fasteignasafnið. Félagsmenn geta notið fjölbreyttra kosta í flóru fasteigna sem félagið býður upp á í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Íbúðir félagsins telja nú um 1.500 og í þeim búa hátt í 4.000 einstaklingar. Ekki veitir af að fjölga íbúðum því eftirspurn er mikil. Nýbyggingar félagsins vekja gjarnan athygli fyrir vandað efnisval og fallega hönnun. Í desember 2024 afhenti félagið 42 nýjar íbúðir við Hallgerðargötu 24 og 26 í Reykjavík. Mikil eftirspurn skapaðist þegar íbúðirnar voru auglýstar, en yfir 600 umsóknir bárust. Á árinu 2024 bættust einnig við í fasteignasafn félagsins íbúðir við Tangabryggju í Reykjavík. Í þessu fallega íbúðahverfi á Búseti nú samtals 187 íbúðir. Nú standa yfir framkvæmdir við Eirhöfða í Reykjavík þar sem félagið byggir 46 íbúðir á spennandi stað um leið og félagið er þátttakandi í umbreytingu Ártúnshöfðans og Elliðaársvogs. Þá fjárfesti félagið nýverið í litlu fjölbýlishúsi, með þrettán íbúðum, við Stefnisvog 28 í Vogahverfi Reykjavíkur.

Spenna hefur einkennt fasteignamarkaðinn síðustu árin en á fyrsta ársfjórðungi ársins 2025 sést að markaðurinn er farinn að kólna. Fasteignaverð er þó hátt hvernig sem á það er litið. Þrátt fyrir aukið framboð á fasteignum er skortur á minni fasteignum og aukið framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu skýrist einkum af dýrari íbúðum. Í verðflokkinum undir 60 milljónir eru (í maí 2025) um 300 íbúðir auglýstar til sölu á höfuðborgarsvæðinu en heildarfjöldi auglýstra fasteigna á höfuðborgarsvæðinu er í kringum 5.400. Í þessu samhengi er mikilvægt að horfa til fyrstu kaupenda sem upplifa hversu erfitt er að komast inn á fasteignamarkaðinn. Þeir sem eru félagsmenn hjá Búseta njóta þó góðs og eiga möguleika á að stofna fyrsta heimili á viðráðanlegri forsendum. Félagið býður upp á litlar, vandaðar og vel staðsettar íbúðir sem hafa heillað þennan hóp. Hömlurnar sem Seðlabankinn hefur sett á fasteignamarkaðinn síðustu misserin til að ná stjórn á hækkun fasteignaverðs hafa virkað ágætlega. En höfðu minna að segja þegar þúsundir Grindvíkinga voru knúnir til að finna sér annað heimili. Tengt þeirri eftirspurn skapaðist talsverð spenna á fasteignamarkaði árið 2024. Þar til vextir verðtryggðra lána lækka má gera ráð fyrir að rólegra verði á fasteignamarkaði. Verðbólguþróun og vaxtaávarðanir Seðlabanka Íslands munu m.ö.o. hafa mikil áhrif á þróun fasteignamarkaðarins næstu mánuðina. Þrátt fyrir að ekki séu líkur á mikilli hækkun fasteignaverðs á næstunni þá má gera ráð fyrir að sagan endurtaki sig og að skortur á fasteignum myndist þegar fram líða stundir. Það sem stuðlar að skorti eru þættir eins og mannfjöldapróun, breytt aldurssamsetning og breytt fjölskyldumynstur. Því er hætta á áframhaldandi ójafnvægi um leið og verðið heldur áfram að þrýstast upp. Þegar þessi staða er uppi, er eins og við má búast, mikil eftirspurn eftir íbúðum Búseta. Það er raunar svo að félagið hefur vart undan að fjölga íbúðum í eignasafni sínu til að svara eftirspurninni og sækja gjarnan tugir félagsmanna um hverja íbúð sem losnar. Líkt og árin á undan hækkaði fasteignaverð á árinu 2024. Bókfært virði eignasafnsins eykst því með hækkanði fasteignamati, sem leiðir til þess að aukinn hagnaður birtist í bókum félagsins eins og árin á undan. Sem fyrr er rétt að minna á að þessi bókfærði hagnaður er fyrst og fremst tölur á blaði.

Traustur mannauður og samfélagsábyrgð

Eins og fyrri ár hlutu Búseti og Leigufélag Búseta viðurkenningar Creditinfo og Viðskiptablaðsins á árinu 2024 og eru félögin skilgreind, af þessum aðilum, sem framúrskarandi og til fyrirmyndar. Sjálfbærni og umhverfisvitund ásamt góðum stjórnarháttum eru mikilvægir þættir í starfsemi Búseta. Fyrirtækið Reitun metur sjálfbærnistöðu félaga út frá áhættu, stjórnun og árangri hvað varðar umhverfis- félags- og stjórnarhætti (UFS). Horft er til niðurstöðu þessara úttekta við skuldabréfaútboð meðal lífeyrissjóða sem vilja eiga samstarf við félög sem stíga fram með samfélagslega ábyrgum hætti. Búseti hefur viðhaldið góðri einkunn í niðurstöðum Reitunar og verið fyrir ofan meðaltal þegar niðurstaðan er borin saman við aðra útgefendur skuldabréfa. Í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög lætur Búseti vinna ítarlega úttekt um fjárhag og starfsemi félagsins reglulega. Slík úttekt var unnin nýverið og niðurstaðan kynnt á aðalfundi 2025. Niðurstaðan varpar ljósi á mikinn styrk félagsins og góða stjórnarhætti.

Hjá Búseta er lögð rík áhersla á að viðhalda fasteignasafninu vel og á árinu 2024 stóð Búseti fyrir umtalsverðum endurbótum á eignasafni samstæðunnar. Þessi verkefni voru í höndum teymis eignaumsjónar félagsins sem á gott samstarf við fjölbreyttan hóp verktaka. Samlegðaráhrif er lykilhugtak í rekstri Búseta og er auðlindum ráðstafað með hagsmuni félagsmanna að leiðarljósi. Lagt er upp úr varfærni og nákvæmri áætlanagerð um leið og unnið er að fjölgun íbúða í anda stefnu og markmiða félagsins. Félagið stendur vel og hefur á undanförunum árum vaxið um leið og stoðir hafa styrkst. Þetta byggir ekki síst á öflugri liðsheild og kjarnahæfni starfsfólks félagsins og fyrir það ber að þakka.



Græn búseta

sjálfbærni, samfélag og umhverfi

Búseti vill vera til fyrirmyndar í umhverfismálum. Við erum með vistvænar áherslur í rekstrinum undir kjörorðinu Græn búseta.

Heimsmarkmiðin sem við höfum valið að vinna eftir eru:



Markmið Búseta í umhverfismálum grundvallast á eftirfarandi þáttum:



Búseti hefur á árinu 2024 haldið áfram á vegferð sinni í átt að aukinni sjálfbærni í rekstri og daglegum verkefnum. Áherslan hefur verið á að velja vistvænar lausnir, draga úr umhverfisáhrifum og hámarka endurnýtingu í öllum þáttum starfseminnar. Á árinu tókst Búseta eftirfarandi:

-Stuðla að heilbrigðu lífni og vellíðan fyrir alla frá vöggum til grafar



Endurgerð á höfuðstöðvum Búseta

Önnur hæð Síðumúla 10 var endurgerð þannig að hún þjóni starfseminni betur. Með stækkandi starfsemi var komin þörf á endurhönnun og var vellíðan starfsmanna sett í forgang. Má segja að framkvæmdin feli í sér miklar framfarir hvað varðar vinnuástöðu. Þar má helst nefna stækkun á vinnurými, fleiri fundaherbergi, betrubætt mótuneyti ásamt betri innivist þar sem hugað er að hljóðvist og loftgæðum.

-Tryggja öllum aðgang að öruggri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði



Enn bætist í rafbílaflota Búseta

Eitt af framfaraskrefum ársins eru kaup á fyrstu rafknúna þjónustubifreiðinni fyrir viðhaldsfulltrúa. Þetta er enn ein 100% rafknúna bifreiðin sem bætist í bílaflota Búseta. Með þessum vistvæna valkosti drögum við úr losun gróðurhúsalofttegunda og stuðlum að hreinna borgarumhverfi.

-Gera borgir og íbúðahúsnæði öllum auðnotuð, örugg, viðnámsþolin og sjálfbær



Betri flokkun á úrgangi

Einnig hefur verið unnið markvisst að því að bæta flokkun á úrgangi í samstarfi við Terra, bæði á skrifstofu félagsins en einnig í samfélagi Búseta. Íbúum hefur verið leiðbeint um betri aðferðir við flokkun og ný lausn hefur verið tekin í notkun til að tryggja skilvirka og umhverfisvæna meðhöndlun úrgangs í eignum á vegum Búseta.

Kolefnisvottaðar einingar

Búseti hefur hafið samstarf við fyrirtækið Súrefni með það að markmiði að stuðla að vottaðri kolefnisjöfnun í starfsemi félagsins. Virkar vottaðar kolefniseiningar tryggja raunverulega kolefnisjöfnun með mælanlegri, varanlegri og sannprófaðri bindingu kolefnis samkvæmt viðurkenndum alþjóðlegum stöðlum. Með þessu samstarfi tekur Búseti virkan þátt í loftslagsaðgerðum með því að styðja við verkefni sem einblína á kolefnisbindingu, endurheimt vistkerfa og aðrar sjálfbærar lausnir sem vottaðar eru samkvæmt alþjóðlegum stöðlum. Samstarfið er liður í stefnu Búseta um samfélagsábyrgð og umhverfisvitund og endurspeglar vilja félagsins til að draga úr vistspori sínu og leggja sitt af mörkum til sjálfbærrar framtíðar.

-Sjálfbær neyslu- og framleiðslumynstur verði tryggð



Byggingarhlutar fá nýtt hlutverk

Við breytingar á höfuðstöðvum Búseta var endurnýting sett í forgrunn. Allur frágangur var metinn með það að markmiði að nýta sem mest af tilteknu efni aftur, og þegar það reyndist ekki mögulegt voru efni afhent til endurnýtingar annars staðar. Þannig fengu t.d. efni úr gömlum byggingarhlutum nýtt hlutverk sem göngubrýr á Vestfjörðum, sem er skýrt dæmi um hringrásarhugsun í framkvæmd.



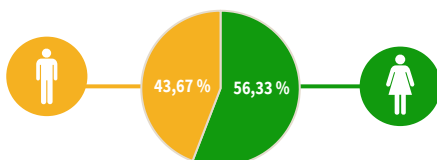
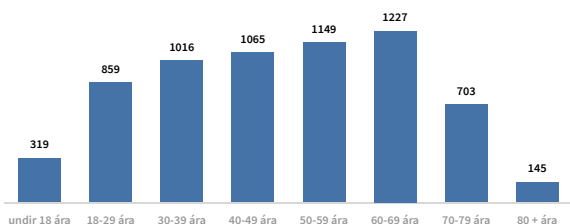
Efri röð f.v. Anna Sigfríð Garðarsd. Blomsterberg, Ída Guðrún Þorgeirsdóttir og Guðrún S. Reynisdóttir.
Neðri röð f.v. Birna Andrésdóttir og Mikael Símonarson.

Búseti í hnotskurn

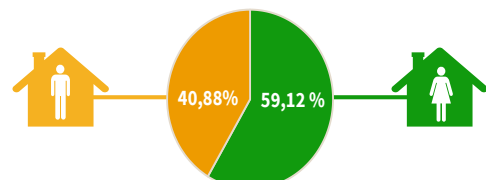
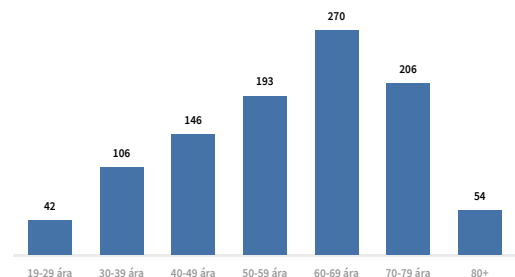
Búseti er húsnæðissamvinnufélag að norrænni fyrirmynd sem býður einstaklingum og fjölskyldum upp á íbúðir með áherslu á langtímahugsun og húsnæðisöryggi. Sjálfbærni er samofin menningu og starfsemi Búseta. Félagið er í eigu allra félagsmanna og jafnan opið öllum óháð aldri og búsetu. Félagið á nú hátt í 1.500 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu með þeim sem nú eru í byggingu. Innan samstæðu Búseta er að finna Leigufélag Búseta sem leggur áherslu á að hlúa vel að leigjendum.

Félagsmenn og íbúar Búseta

Félagsmenn Búseta eru
6484 þar af eru 759
nýir félagsmenn



58 ár Meðalaldur íbúa
í búseturéttaríbúðum



Starfsfólk

Hjá Búseta starfar tuttugu manna samheldinn og skapandi hópur þar sem kynjaskipting er jöfn. Markmið Búseta er að hafa yfir að ráða hæfu starfsfólki sem skapar metnaðarfullt og jákvætt vinnuumhverfi. Fjölbreyttur bakgrunnur starfsfólks Búseta gerir vinnustaðinn skemmtilegan og lagt er upp úr að hlúa vel að starfsfólki. Á árinu 2024 hófu fimm nýir starfsmenn störf hjá félaginu.

Tveir nýir stjórnendur bættust við hópinn, Hlíf Böðvarsdóttir tók við sem forstöðumaður Þjónustu-og samskiptasviðs og Mikael Símonarson tók við stöðu fjármálastjóra. Auk þess var ákveðið að styrkja enn stöðir Leigufélags Búseta með því að ráða Karólínu Natalíu Karlsdóttur í starf þjónustustjóra leigufélagsins. Einnig var Alexander Helgason ráðinn á Nýbyggingarsvið og Anna Sigfríð Garðarsdóttir Blomsterberg á Fjármálasvið. Þessi samheldni hópur tekst vel á við þau verkefni sem sístækkandi samfélag Búseta kallar á.



Stjórn

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta leggja áherslu á góða stjórnarhætti og öfluga áhættustýringu en þannig er lagður grunnur að ábyrgri stjórnun og ákvarðanatöku.



Aðalstjórn

Jón Ögmundsson, formaður
Finnur Sigurðsson
Helga Eгла Björnsdóttir
Erna Borgný Einarsdóttir
Valur Þórarinsson

Varamenn stjórnar

Hildur Mósesdóttir
Gunnlaugur Magnússon
(lést á árinu 2025)

Endurskoðandi

Hólmgímur Bjarnason,
löggitur endurskoðandi
Deloitte ehf.



Stjórn ásamt Bjarna Þór Þórolfssyni framkvæmdastjóra



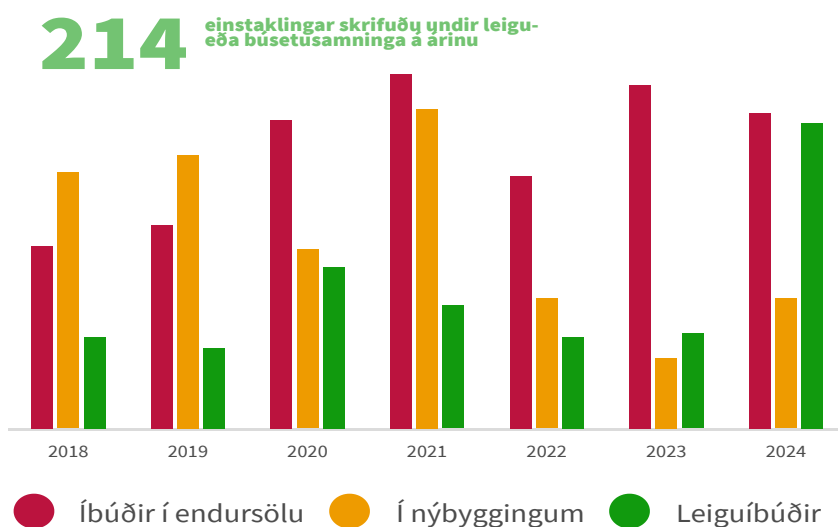
Loftmynd af fasteignum Búseta við Beima-, Nausta- og Tangabryggju í Reykjavík.

Búseti vex og dafnar

Félagið vinnur að hagsmunum núverandi og verðandi félagsmanna og tryggir umsjón, viðhald, endurnýjun og fjölgun fasteigna með hagkvæmum hætti. Með því að gerast félagsmaður í Búseta geta áhugasamir eignast búseturétt í fjölbreyttri flóru fasteigna sem er að finna í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.

Sala búseturéttta og útleiga leiguíbúða

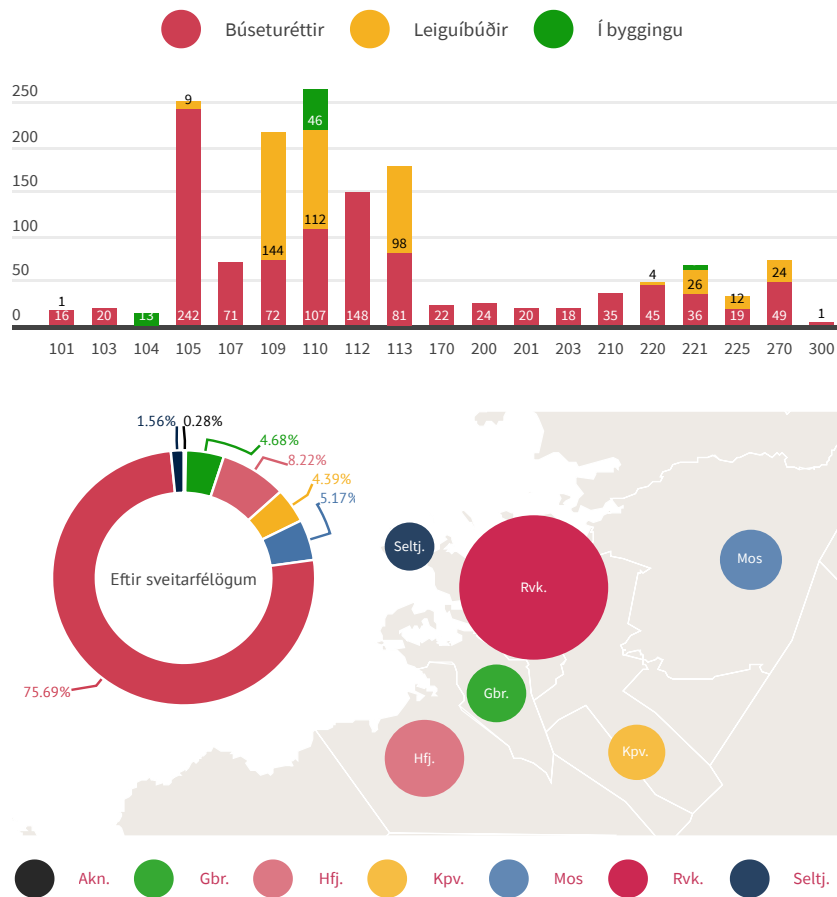
Á árinu 2024 gekk vel að fjölga í fasteignasafni Búseta. Við bættust 42 nýjar íbúðir við Hallgerðargötu í Reykjavík. Af þeim voru fimm seldar til samstarfsaðila Búseta, Brynju leigufélags. Byggt á samningi við Heimstaden (Ívera) eignaðist Búseti 133 íbúðir í Bryggjuhverfi Reykjavíkur. Félagið fékk 56 íbúðir afhentar árið 2024 og 77 árið 2023. Myndin hér að neðan sýnir aukin umsvif milli ára. Á árinu 2024 skrifuðu 214 einstaklingar undir samninga við Búseta og dótturfélagið, Leigufélag Búseta.



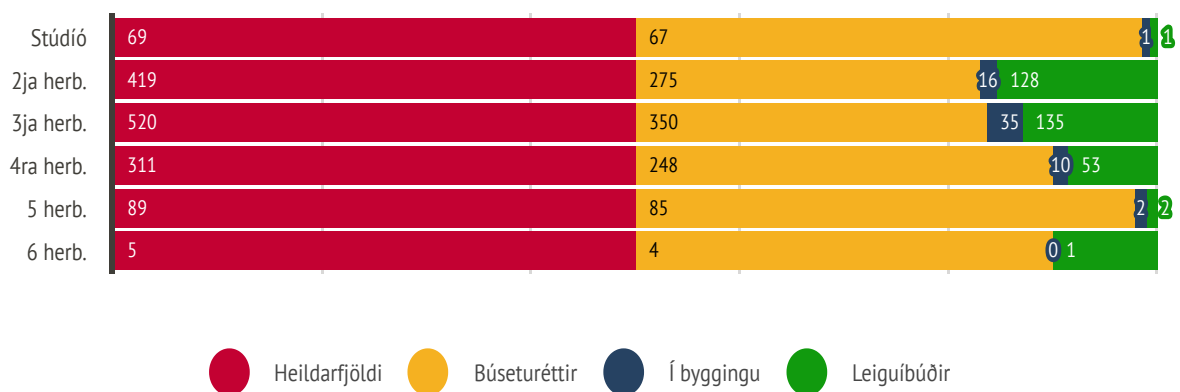
Staðsetning íbúða

Búseti á íbúðir í öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu sem endurspeglar fjölbreytileikann, ekki síður en íbúðagerðirnar. Með nýbyggingarframkvæmdum telur fasteignasafn Búseta tæplega 1.500 íbúðir.

Póstnúmer og sveitarfélög



Íbúðagerðir





Efsta röð f.v. Sveinn Guðmundsson og Rafn Hermannsson.
Miðju röð f.v. Bjarni Grétar Bjarnason, Sigurður Ríkharð Árnason og Sigurður Guðmundsson.
Neðsta röð Søren Petersen.

Byggingasvið


Viðhaldi og endurbótaverkefnum er sinnt af öfluggu teymi eignaumsjónar ásamt fjölmörgum traustum verktökum sem Búseti á gott samstarf við. Starfsmenn eignaumsjónar eru sex talsins. Íbúaskiptum fylgja jafnan margvísleg viðhaldsverkefni og úttektir auk endurnýjana og verkstjórnar.

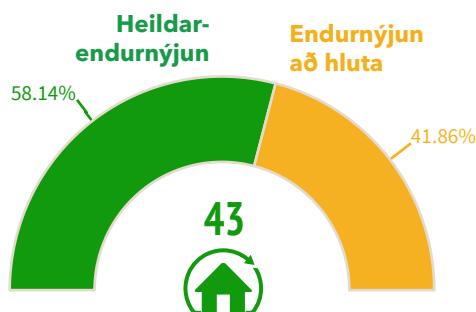
Eignaumsjón

Með stækkun fasteignasafns Búseta hafa umsvif aukist þegar kemur að umsjón fasteigna. Átak hefur verið gert í eftirfylgni og gagnavinnslu í gæðakerfi eignaumsjónar, sem tryggir rekjanleika upplýsinga og að eftirfylgd verkefna sé í föstum skorðum allt til verkloka. Verkbeiðnir sem berast eru af fjölbreyttum toga og kemur sér vel fyrir félagið að vera með fjölhæfa einstaklinga til að glíma við verkefnin.

Verkbeiðnum fjölgaði milli áráanna 2023 og 2024 vegna aukinna umsvifa. Beiðnunum er vel tekið og viðhaldi á fasteignum félagsins er vel sinnt.



 **17%** Verkbeiðnum fjölgaði um 17% milli ára



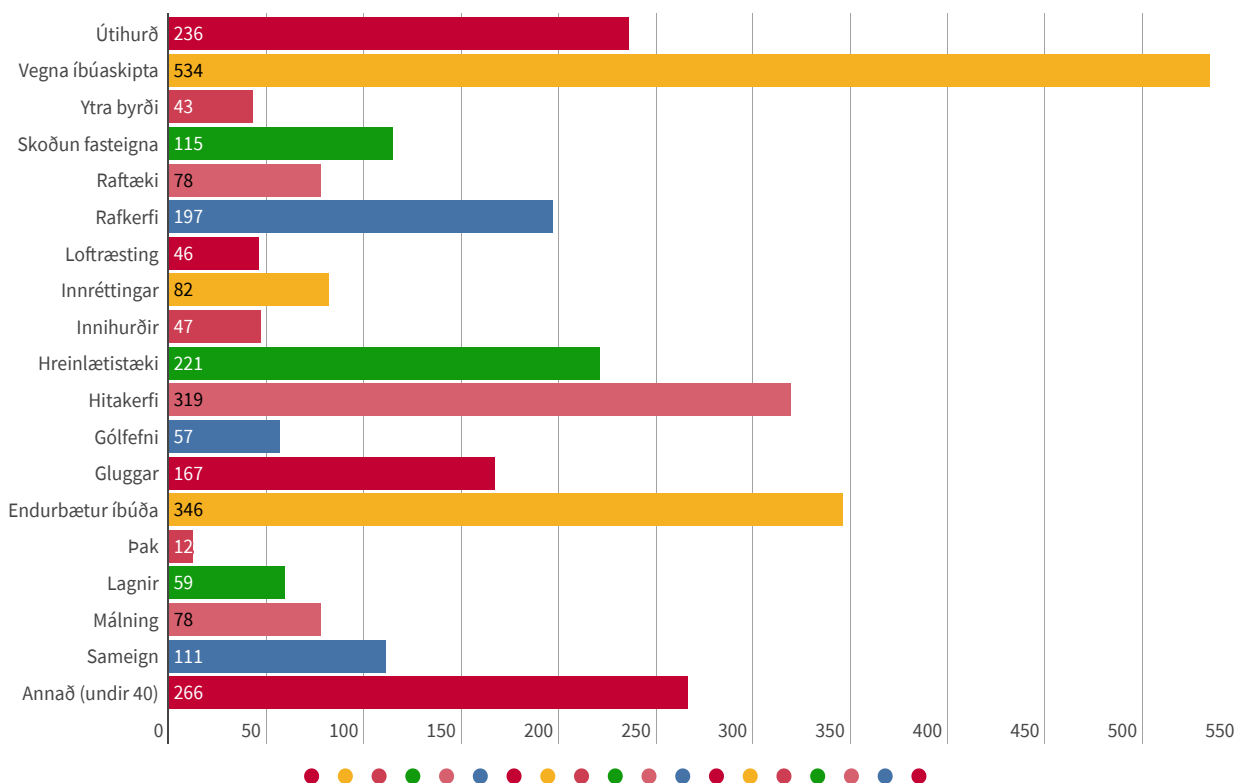


F.v. Alexander Helgason og Hlynur Örn Björgvinsson.

Nýbyggingar

Nýbyggingum félagsins er sinnt sérstaklega af tveimur verkefnastjórum. Þeir tryggja að viðmiðum Búseta um gæði, frágang og efnisval sé fylgt. Áherslur félagsins, hvað varðar nýbyggingar, taka mið af því að félagið byggir til að eiga og reka fasteignirnar um ókomin ár. Verkefni þeirra eru fjölbreytt og tengjast einnig stærri viðhaldsverkefnum, t.a.m. endurgerð á höfuðstöðvum við Síðumúla 10.

Fjöldi og tegundir verkbeiðna





Fjölgun rafhleðslustöðva

Í nýbyggingum Búseta er gert ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla á bílastæðum eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð en við gerum betur með því að huga að eldri byggingum félagsins.

Leigufélag Búseta hefur unnið öttulega að uppsetningu hleðslustöðva. Nú hefur rafhleðslustöðvum verið komið upp við öll fjölbýlishús leigufélagsins.

Búseti hefur liðsinnt allnokkrum búsetufélögum síðustu misserin við uppsetningu á hleðslustöðvum. Mörg búsetufélög hafa nýtt sér fyrirkomulag sem Búseti býður upp á sem gerir ráð fyrir 50% eignaraukningu byggt á reglum félagsins. Nánari upplýsingar um þetta fyrirkomulag má nálgast á skrifstofu Búseta.

Öll nýbyggingarverkefni Búseta síðustu árin gera ráð fyrir rafhleðslulausnum.



Sigurður Ríkhartó Árnason, viðhaldsfulltrúi á byggingasviði við rafknúna þjónustubifreið Búseta.

Fjölgun í eignasafni

Á árunum 2018-2024 bættust í fasteignasafn Búseta samtals 705 íbúðir. Auk þess munu bætast 64 nýjar íbúðir við í fasteignasafn félagsins á næstu misserum. Þær eru við Eirhöfða og Stefnisvog í Reykjavík og Axlarás í Hafnarfirði.

Póstnr.	Byggingarverkefni	Staða verkefna	Fjöldi íbúða
113	Ísleifsgata	Verklok 2018	18
105	Smiðjuholt	Verklok 2018	204
103	Skógarvegur	Verklok 2019	20
107	Keilugrandi	Verklok 2020	78
109	Árskógar	Verklok 2021	72
110	Beimabryggja	Verklok 2021	26
110	Naustabryggja	Verklok 2022	28
210	Mariugata	Verklok 2023	20
110	Tangabryggja	Verklok 2023	133
105	Hallgerðargata	Verklok 2024	42
104	Stefnisvogur	Verklok 2025	13
110	Eirhöfði	Verklok 2026	46
221	Axlarás	Verklok 2026	5
			Samtals 705 íbúðir

Hvað skiptir máli þegar Búseti byggir?

Lykilatriði í uppbyggingarverkefnum Búseta er að velja aðferðir og byggingarefni sem standast tímans tönn. Hérlendis er það tiltölulega óvanalegt að byggingaraðili fylgi byggingum eftir sem rekstraraðili en slík er raunin hjá Búseta. Einnig er unnið markvisst að deililausnum og hönnunarútfærslur eru samnýttar og betrubættar jafnt og þétt milli byggingarverkefna. Því er til staðar sterkur hvati hjá félaginu að byggja hagkvæmt til langs tíma en félagið býr vel að áratugalangri reynslu í rekstri bygginga.

„Markvisst er unnið að deililausnum og hönnunarútfærslur eru samnýttar og betrubættar jafnt og þétt milli byggingarverkefna.“

Eitt það mikilvægasta í rekstri bygginga er að tryggja góða einangrun, loftgæði og heilnæma innivist en öll þessi atriði fylgjast að. Búseti notar sérstakan öndunardúk milli útveggjæinangrunar og klæðningar í nýbyggingarverkefnum sínum. Dúkurinn varnar því að raki komist að steypunni sjálfri og dregur úr líkum á myndun kuldabrua. Það skiptir máli að vanda valið þegar kemur að innviðum fasteigna. Búseti leitast við að kaupa til nýbyggingaverkefna umhverfisvottaðar og endingargóðar vörur með líftímanálgun að leiðarljósi.



Tölvuteiknuð mynd af Hallgerðargötu 24 og 26 í Reykjavík.

Flutt í glæsilegar íbúðir við Hallgerðargötu

Mikil eftirspurn skapaðist eftir íbúðum Búseta við Hallgerðargötu 24 og 26 í Reykjavík, en vel yfir 600 umsóknir bárust. Afhending íbúðanna fór fram í desember 2024. Um er að ræða tvö glæsileg hús með sameiginlegan bílakjallara, þriggja hæða lyftuhús með 42 íbúðum. Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð og gerð búnar öllum helstu nútímaþægindum. Arkitektastofan Gláma-Kím á heiðurinn af hönnun húsanna en kappkostað var að nýta hvern fermetra vel og íbúðirnar því sérstaklega vel skipulagðar.

Byggingarnar eru í samræmi við stefnu Búseta um vönduð og endingargóð húsakynni þar sem fólki líður vel. Lögð er áhersla á stílhreint efnisval með tilliti til umhverfis- og hagkvæmnisjónarmiða er varðar rekstur og viðhald.



Birna Bjarnadóttir tekur við lyklum hjá Lindu Björk Unnarsdóttur frá Búseta.

GG verk sá um byggingu húsanna fyrir Búseta. Húsin eru staðsteypt og klædd að utan, gluggar og svalahurðir íbúða eru úr áli og timbri. Gólfefni, innréttingar, eldhústæki og innviðir í íbúðunum er af miklum gæðum. Allar íbúðir í húsunum tveimur eru með svalalokunum. Hönnunin gerir ráð fyrir hindranalausum aðgengi að svölum og sérafnotareitum. Bílastæði í sameiginlegum bílakjallara fylgja flestum íbúðum og þar eru möguleikar á tengingum fyrir rafhleðslu bifreiða. Eins og áður segir er mikið lagt upp úr góðri nýtingu á rými innan íbúða sem og annarri hönnun t.d. hvað varðar birtuflæði, loftgæði og heilbrigða innivist almennt litið.

Búseti óskar íbúum að Hallgerðargötu til hamingju með íbúðirnar.



Stefnisvogur 28 í Reykjavík.

Nýjar íbúðir við Stefnisvog

Nýverið fjárfesti Búseti í 13 íbúðum við Stefnisvog 28 í Reykjavík. Íbúðirnar eru vel skipulagðar og vandaðar á sérstaklega góðum stað í Vogahverfinu með útsýni yfir smábátahöfnina. Þær eru fjölbreyttar að stærð og gerð búnar öllum helstu nútímaþægindum. Byggingarverkefnið felur í sér tvær 2ja herbergja, níu 3ja herbergja og tvær íbúðir sem eru 3ja til 4ra herbergja. Sex íbúðir í húsinu eru í eign Brynju leigufélags. Öllum íbúðum fylgja stæði í lokaðri bílageymslu. Í kjallara eru geymslur ásamt sameiginlegri vagna- og hjólageymslu. Hús Búseta er hluti af U-laga byggð húsa umhverfis garð til suðurs og snýr að Elliðaárvogi og smábátahöfninni. Við hönnunina er lagt upp úr að brjóta upp útlit húsanna með mismunandi áferð sem gera byggingarnar í senn nútímalegar og fallegar.

Lögð er áhersla á vandað og stílhreint efnisval með tilliti til umhverfis- og hagkvæmnisjónarmiða er varðar rekstur og viðhald. Húsin eru staðsteypt og klædd að utan, gluggar og svalhurðir íbúða eru úr áli og timbri. Í sameiginlegri bílageymslu er gert ráð fyrir rafhleðslu bifreiða. Lagt er upp úr góðri nýtingu á rými innan íbúða sem og annarri hönnun t.d. hvað varðar birtuflæði, loftgæði og heilbrigða innivist almennt litið. Húsin samrýmast viðmiðum um algilda hönnun þar sem áhersla er á gott aðgengi fyrir alla.



Íbúðarmynd frá íbúð 412 við Stefnisvog 28.

Byggingaraðili hússins er Reirverk ehf og hönnun var í höndum Nordic Office of Architecture. Stefnisvogur er hluti af Vogabyggð við Elliðaárósa þar sem verið er að umbreyta eldra iðnaðarhverfi í nútíma íbúabyggð með allt að 1.900 íbúðum.



Tölvuteiknuð mynd af Axlarási 16 - 22 í Hafnarfirði.

Búseti byggir við Axlarás í Hafnarfirði

Í sumar hefur Búseti byggingu raðhúsa við Axlarás 16 - 22 í Hafnarfirði. Hafnarfjarðarbær hefur úthlutað félaginu byggingarreit undir fimm raðhús á svæði sem ber heitið Ásland 4. Um er að ræða raðhús á einni hæð og er hvert hús um 150 m². Ístak mun sjá um byggingu húsanna fyrir Búseta og eru það M11 arkitektar sem eiga heiðurinn af hönnuninni. Framkvæmdir eru um það bil að hefjast og er gert ráð fyrir að húsin verði til afhendingar í lok árs 2026.

Ásland 4 er nýjasta uppbyggingarsvæðið í Hafnarfirði og þar er einkum að finna lágreistar sérbýlisíbúðir, einbýli, par- og raðhús. Áhersla er lögð á að hverfið tengist innbyrðis með grænum svæðum eða trjábeltum. Í þessum beltum verða göngustígar og fjöldi af gróðursettum trjám sem mynda skjól og náttúrutengsl. Í skipulagi og hönnun á hverfinu er rík áhersla lögð á heilræna sýn, vistvænt skipulag, grænt yfirbragð og fjölbreytt útisvæði. Gert er ráð fyrir 3-4 deilda leikskóla í hverfinu. Stutt er í útivistarsvæðin við Hvaleyrarvatn auk skógræktar og fjölbreyttrar náttúru víðsvegar í upplandi bæjarins. Eitt af aðalmarkmiðum skipulags svæðisins er að nýta vel einstakt útsýni til suðurs í átt að Helgafelli og Lönguhlíðum.

Í hverfinu munu rísa um 550 íbúðir og er reiknað með að fjöldi íbúa verði um 1.400. Ekki fer á milli mála að mjög spennandi uppbygging er framundan á svæðinu byggt á hönnun og rammaskipulagi.



Tölvuteiknuð mynd af Axlarási 16 - 22 í Hafnarfirði.



Tölvuteiknuð mynd af Eirhöfða 3 og 5 í Reykjavík en hús Búseta er efst til vinstri á myndinni.

Búseti byggir við Eirhöfða í Reykjavík

Búseti byggir við Eirhöfða 3 og 5 í nýju hverfi á Ártúnshöfða í Reykjavík. Félagið byggir 46 fallegar íbúðir, en fyrsta skóflustunga var tekin í nóvember 2023 og hófust framkvæmdir í kjölfarið. Um er að ræða lyftuhús með tveimur stigagöngum, sameiginlegum bílakjallara og er áætlað að afhending íbúða fari fram í byrjun ársins 2026. Sérverk sér um byggingu íbúðanna og ASK arkitektar eiga heiðurinn af hönnun húsanna.

Umsvifamiklar framkvæmdir standa yfir á Ártúnshöfðanum sem munu gjörbreyta ásýnd þessa rótgróna atvinnu- og iðnaðarhverfis. Fjöldmenn íbúðabyggð mun rísa á höfðanum þar sem áður hafa verið bílasölur og iðnfyrirtæki. Á byggingarreitnum sem um ræðir verða 148 íbúðir í fjórum húsum. Í þessu nýbyggingarverkefni Búseta byggir félagið fimm íbúðir fyrir Brynju leigufélag. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð og gerð, en um er að ræða sex hæða hús með tveimur stigagöngum. Gert er ráð fyrir að íbúar húss Búseta geti nýtt bílastæði við húsið ásamt bílastæðum í nærliggjandi bílastæðahúsi. Hús Búseta verður klætt að utan með ýmist sléttri áklæðningu eða báraðri. Gólfefni, innréttingar og eldhústæki verða af miklum gæðum.

Ártúnshöfði ásamt Elliðaárvogi mynda stærsta uppbyggingarsvæði Reykjavíkur. Í þessum borgarhluta er áætlað að rísi allt að 8.000 íbúðir og að þar muni búa allt að 20.000 íbúar. Á fyrstu uppbyggingarsvæðunum er gert ráð fyrir 3.500 íbúðum, tveimur grunnskólum og einum safnskóla í bland við blómlega þjónustu- og atvinnustarfsemi við Krossmýrartorg. Hryggjarstykki uppbyggingarinnar er meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu sem liggur í gegnum mitt skipulagssvæðið.





Síðumúli 10 í Reykjavík, höfuðstöðvar Búseta eftir framkvæmdir.

Höfuðstöðvar félagsins stækka og breytast

Á árinu 2024 hófst á vegum Búseta framkvæmd sem markar tímamót í sögu félagsins. Með framkvæmdinni var lagður grunnur að því að höfuðstöðvar félagsins við Síðumúla 10 þjóni enn betur hagsmunum félagsmanna. En á síðustu misserum hefur höfuðstöðvum Búseta verið umbreytt um leið og byggð hefur verið þriðja hæðin ofan á hús félagsins. Þannig hefur húsið verið stækkað um 300 m² um leið og önnur hæð hússins var endurgerð.

Markmiðið með þessum breytingum var að skapa betri umgjörð og aðstæður fyrir starfsemi félagsins. Með framkvæmdinni hefur nú verið myndað nútímalegt starfsumhverfi fyrir starfsfólk á sama tíma og höfuðstöðvarnar verða einskonar miðstöð fyrir félagsmenn og búseturéttarhafa. Aðstaðan á þriðju hæðinni nýttist

félagsmönnum og búseturéttarhöfum í margvíslegu samhengi til funda, fræðslu og ýmissa annarra viðburða. Búseti mun þannig geta staðið fyrir fræðslu- og kynningarfundum í rúmgóðum sal á nýrri hæð hússins. Önnur hæðin hefur verið endurskipulögð þannig að hún þjóni starfseminni betur. En of þröngt var um starfsfólk í fyrra skipulagi og felur framkvæmdin í sér miklar framfarir hvað varðar vinnuaðstöðu.





Bjarni Þór Þórólfsson, framkvæmdastjóri Búseta ásamt samstjórnarfólki og starfsfólki aðildarfélaganna NBO.

Norrænt samstarf

Búseti er virkur þátttakandi í norrænu samstarfi og hefur verið aðili að NBO til margra ára. NBO var stofnað árið 1950 til að stuðla að samvinnu milli norrænu húsnæðisfélaganna. Lagt er upp úr að deila reynslu og þekkingu ásamt því að standa að sameiginlegum viðburðum og verkefnum af ýmsu tagi. Félögin að baki NBO eru í Danmörku, Finnlandi, Noregi, Svíþjóð og Íslandi. Aðildarfélögin, eins og Búseti, eiga í stjórn fulltrúa sem eru kjörnir til tveggja ára á aðalfundi. Stjórnin fundar þrisvar á ári ýmist á fjarfundum eða í raunheimi. NBO stendur fyrir margvíslegum viðburðum til að miðla fróðleik, stuðla að tengslamyndun og mynda sameiginleg markmið með sjálfbærni að leiðarljósi. Annað hvert ár fara fram stærri þema-tengdir viðburðir. Þá fer fram kynning á byggingarverkefnum og hafa verkefni Búseta gjarnan vakið athygli fyrir vandaðar byggingarlausnir þar sem hugað er m.a. að heilbrigðri innivist og félagslegri blöndun. Áherslurnar í samstarfinu eru fjölbreyttar, leitast er við að greina áskoranir samtímans. Til að mynda hvað varðar húsnæðisframboð, byggingarkostnað, orkunýtingu og sjálfbærni ásamt viðbrögðum í krýsuástandi í hraðbreytilegum heimi.

Það er mikilvægt að láta verkin tala í norrænu samstarfi. Búseti er þátttakandi í lífsferils-greiningum og tekur þátt í rannsóknum á áhrifum veðurfars á hús í samstarfi við Háskólann í Reykjavík (HR). Vegna loftslagsbreytinga bendir margt til að veðuráhrif á hús séu að breytast. Þáttum eins og hröðum hitabreytingum, vindálagi og raka er veittur sérstakur gaumur. Þeir Einar Sveinbjörnsson veðurfræðingur og Eyþór Þórhallsson prófessor við HR halda utan um verkefnið fyrir hönd Íslands sem nefnist Northern Buildings in Changing Climate. Samstarfið felur m.a. í sér að mælitækjum er komið fyrir á ákveðnum húsum félagsins. Niðurstöður mælinganna á Íslandi eru svo reglulega bornar saman við niðurstöður mælinga á öðrum húsum á norðlægum slóðum.



Búseti tók nýlega á móti hópi þátttakenda í samstarfsverkefni um veðrun húsa.



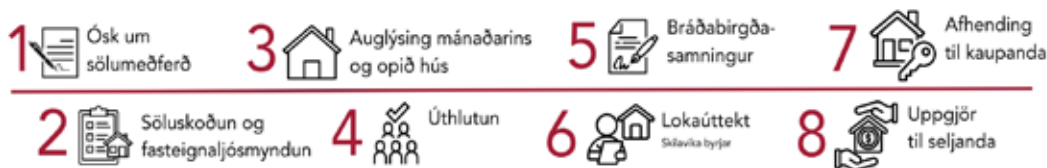
Efri röð f.v. Elínborg Anna Rúnarsd. Erlud., Linda Björk Unnarsdóttir og Hlíf Böðvarsdóttir. Neðri röð f.v. Íris Margrét Valdimarsdóttir, Valbjörk Ösp Óladóttir og Karólína Natalía Karlsdóttir.

Verkefni Þjónustu- og samskiptasviðs 2024

Á árinu 2024 lagði Þjónustu- og samskiptasvið Búseta mikla áherslu á að efla þjónustu við félagsmenn og auka upplýsingaflæði til þeirra.

Endurbætur á upplýsingagjöf til félagsmanna

Eitt af lykilverkefnum ársins var yfirferð og uppfærsla á upplýsingum til félagsmanna, á vef Búseta og upplýsingablöðum fyrir félagsmenn. Markmiðið er aðgengilegar og skýrar upplýsingar. Einnig var unnið að myndrænni framsetningu á helstu ferlum sem auðvelda félagsmönnum að átta sig á t.d. sölufærlinu. Áframhald þessarar vinnu er meðal forgangsverkefna árið 2025.



Nýtt bókunarkerfi

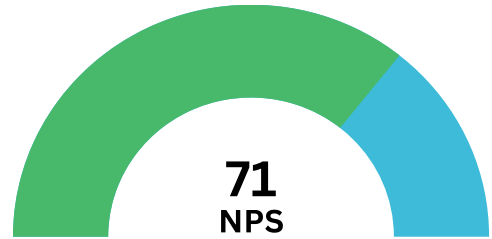
Á sviðinu var einnig unnið að innleiðingu bókunarkerfis á vef Búseta. Með tilkomu kerfisins geta félagsmenn nú bókað fundartíma hjá Þjónustu- og samskiptasviði á einfaldan og rafrænan hátt. Einnig er hægt að senda inn viðhaldsbeiðni beint til Eignaumsjónar Búseta. Þessi nýjung stuðlar að betra utanumhaldi, eykur skilvirkni í þjónustuferlum og auðveldar félagsmönnum að koma sínum erindum á framfæri. Bókunarkerfið er hluti af stærra átaki Búseta í átt að stafrænum lausnum sem bæta þjónustugæði og aðgengi að upplýsingum.



Þjónustukannanir og eftirfylgni

Í byrjun ársins hóf félagið að senda þjónustukannanir til nýrra íbúa Búseta, tveimur til fjórum vikum eftir innflutning. Með þessum hætti fæst mat á upplifun íbúa af kaupferlinu. Niðurstöður kannana eru yfirfarnar reglulega og haft er samband við þá íbúa sem koma fram með athugasemdir sem bregðast þarf við. Þetta hefur skilað sér í betri upplifun búseturéttarhafa og traustari samskiptum.

Einnig hefur verið óskað eftir því að íbúar veiti einkunn fyrir þjónustuna í gegnum svokallaðan NPS-kvarða (e. Net Promoter Score). Einkunnirnar hafa verið mjög jákvæðar og gefa til kynna að íbúar kunna að meta þjónustuna sem veitt er af hálfu starfsfólks Búseta.



Spjallmenni – þjónusta allan sólarhringinn

Nýlega innleiddi Búseti spjallmenni (e. chatbot) á vef félagsins. Tilgangur þess er að bæta þjónustu með því að gera notendum kleift að nálgast almennar upplýsingar á einfaldan og hraðan hátt, hvenær sem er. Spjallmennið er virkt allan sólarhringinn og hefur reynst afar nytsamlegt fyrir áhugasama einstaklinga og félagsmenn. Spjallmennið getur einnig svarað fyrirspurnum á fjölda tungumála, til að mæta fjölbreyttri samsetningu félagsmanna Búseta. Þetta hefur skipt máli fyrir nýja íbúa og aðra sem kjósa að fá upplýsingar á öðru tungumáli en íslensku.

Samvinna við búsetufélög og fræðsla

Starfsfólk Þjónustu- og samskiptasviðs vann ýmis verkefni með fjölda búsetufélaga á síðastliðnu ári. Má þar m.a. nefna aðstoð við uppfærslu á húsbókum, skipulag og með mætingu á aðalfundi félaganna og með aðstoð við að finna úrlausnir á álitamálum. Starfsfólk Búseta vill auka samvinnuna enn meira og með nýjum glæsilegum fundarsal í Síðumúla 10 munum við geta boðið félagsmönnum upp á ýmis fræðsluerindi. Á haustmánuðum 2025 verður sett af stað viðburðaröð sem miðar að því að styrkja hlutverk og ábyrgð búsetufélaga og ræða almennt um réttindi og skyldur búseturéttarhafa og Búseta.

Fræðslan mun m.a. ná til eftirfarandi þátta:

1. Almenn kynning á Búseta til búseturéttarhafa og félagsmanna
2. Hlutverk og ábyrgð búsetufélaga
3. Skipulag funda, rétt fundarboðun og ritun fundargerða
4. Fræðsla til gjaldkera
5. Öryggis- og eldvarnarmál, þar með talið eigið eldvarnareftirlit
6. Rafræn vöktun, hvað ber að hafa í huga
7. Sorpflokkun

Búsetufélög hafa möguleika á að nýta fundarsal Búseta að Síðumúla 10 fyrir fundarhöld. Salurinn hentar vel fyrir aðalfundi og almenna húsfundi og önnur samskipti búsetufélaga. Pöntun á salnum fer fram í gegnum Þjónustu- og samskiptasvið Búseta og er æskilegt að bóka með góðum fyrirvara til að tryggja aðgengi.

Árið 2024 einkenndist af öflugri uppbyggingu á þjónustu og samskiptum. Með nýjum verkferlum, stafrænum lausnum og markvissri eftirfylgni hefur Þjónustu- og samskiptasvið eflt tengsl við félagsmenn og tryggt að raddir íbúa fái að heyrast og skili árangri. Við hlökkum til áframhaldandi samstarfs við búseturéttarhafa og félagsmenn og stefnum á að halda áfram að þróa þjónustuna í takt við þarfir ört stækkandi samfélags innan Búseta.



F.v. Bjarni Þór Þórólfsson, Rafn Hermannsson, Hlíf Böðvarsdóttir og Mikael Símonarson.

Vaxandi félag

Uppgjör og lykiltölur

Rekstrarniðurstaða ársins endurspeglar styrk Búseta. Byggingarverkefni og kaup félagsins á nýjum eignum hefur fært félaginu margvísleg verðmæti, ekki síst með aukinni flóru fasteigna sem félagsmönnum standa til boða á áhugaverðum stöðum á höfuðborgarsvæðinu. Nýbyggingarverkefni Búseta hafa staðist áætlanir hvað varðar tíma og fjárhag og standast tímans tönn þegar kemur að hönnun og útfærslu. Á árinu 2024 afhenti félagið 42 nýjar íbúðir við Hallgerðargötu í Reykjavík, auk þess fékk félagið afhentar 56 íbúðir við Tangabryggju sem það festi kaup á árið 2023 af leigufélaginu Heimstaden (nú Ívera). Samtals fjárfesti Búseti í 133 íbúðum af Heimstaden og fékk afhentar 77 íbúðir á árinu 2023 en 56 á síðasta ári, eins og áður segir.

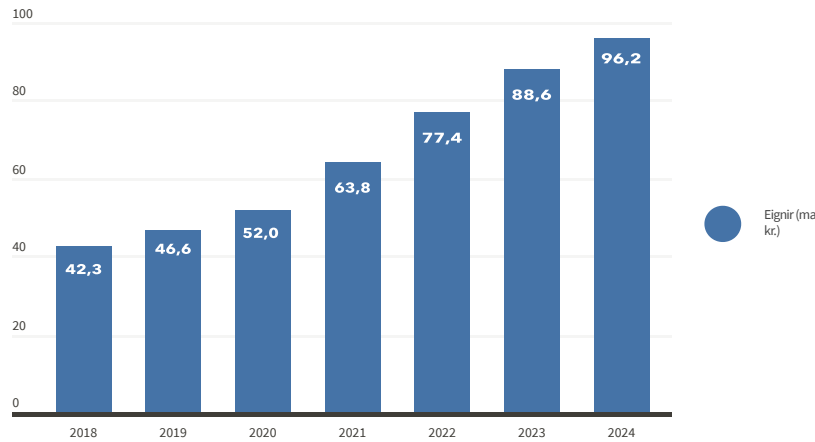
Tekjur félagsins hækkuðu frá árinu 2023, en hækkun verðlags hefur bein áhrif á tekjur og gjöld félagsins til hækkunar. Tekjur vegna seldra búseturéttta hækkuðu einnig, sem er einna helst vegna þess að fleiri nýir búseturéttir voru seldir á árinu 2024 samanborið við árið 2023. Líkt og árið 2023 litaðist árið 2024 af háu vaxtastigi í samfélaginu og almennt háu verðlagi sem hefur áhrif á vaxtakjörin sem félaginu bjóðast á markaði. Félagið gaf út skuldabréf á árinu fyrir 1.939 milljónir króna. Þessir fjármunir voru nýttir til að endurfjármagna hluta kaupanna á íbúðum við Tangabryggju 2 - 12 sem keyptar voru af leigufélaginu Heimstaden.

Byggt á auknum umsvifum hækkaði rekstrarkostnaður félagsins milli ára, stærsti einstaki kostnaðarliðurinn er vegna viðhalds á fasteignum samstæðunnar. Næst stærsti einstaki útgjaldaliðurinn, fasteignagjöld og tryggingar, hækkar á milli ára vegna fjölgunar fasteigna og hækkunar fasteignamats. Annar kostnaður hækkar einnig í samræmi við fjölgun fasteigna og aukin umsvif félagsins.

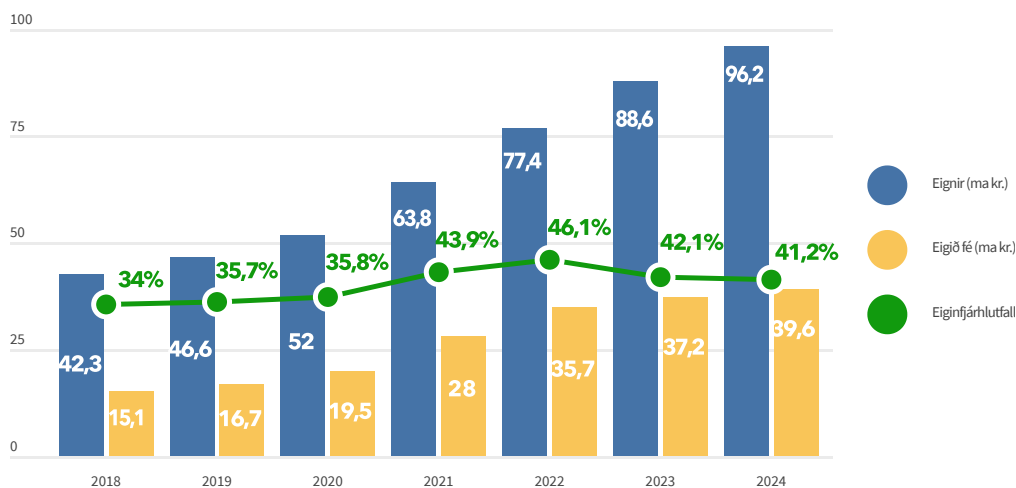
Matsverð fasteigna hækkaði umtalsvert enn eitt árið sem hafði verulega jákvæð áhrif á afkomu félagsins, eignir og eigið fé. Eiginfjárhlutfall félagsins var 41,2% í lok ársins 2024.

Lykiltölur úr rekstri

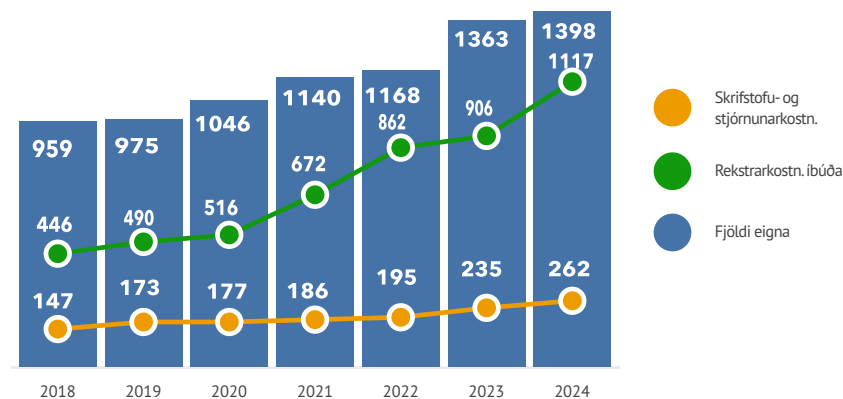
Heildareignir samstæðu Búseta aukast um 7,6 milljarða milli árána 2023 og 2024. Neðangreind mynd sýnir vöxtinn á árabilinu 2018 til 2024.



Eiginfjárlutfall samstæðu Búseta var í árslok 2024 41,2%. Á árinu nýttist styrkur félagsins til frekari fjárfestinga og fjölgunar á íbúðum í fasteignasafni félagsins.



Eftirfarandi súlurit sýnir þróun rekstrarkostnaðar samstæðu í samhengi við fjölgun eigna.



Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu 2024

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	25
Skýrsla stjórnar	27
Rekstrarreikningur ársins 2023	29
Efnahagsreikningur 31. desember 2023	30
Yfirlit yfir sjóðstreymi ársins 2023	31
Skýringar	32
Sundurliðanir	39

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2024. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn 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.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Búseta hsf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búseta hsf.

Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissa 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 samstæðuársreikningsins, 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:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, 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 samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá 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.

Áritun óháðs endurskoðanda

- 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 samstæðuársreikningsins 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 samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

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 eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Reykjavík, 29. apríl 2025

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2024 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Búseti hsf. er húsnaðissamvinnufélag sem á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds. Í upphafi árs voru skráðir 5.725 virkir félagsmenn en í árslok 2024 voru þeir 6.483.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur	2024	2023
Rekstrartekjur samstæðunnar námu.....	4.445.638.017	3.477.001.671
Afkoma samstæðunnar nam.....	2.306.928.320	1.571.827.808
Fjöldi ársverka samstæðunnar nam.....	20	19
	31.12.2024	31.12.2023
Eignir samstæðunnar námu.....	96.171.172.449	88.607.697.587
Bókfært eigið fé samstæðunnar nam.....	39.586.769.212	37.279.840.892
Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam.....	41,2%	42,1%

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2024. Á árinu afhenti félagið 37 nýjar íbúðir við Hallgerðargötu í Reykjavík, auk þess fékk félagið afhentar 56 íbúðir við Tangabryggju sem að það festi kaup á árið 2023 af leigufélaginu Heimstaden (nú Ívera). Tekjur félagsins hækkuðu frá árinu 2023, en hækkun verðlags hefur bein áhrif á tekjur og gjöld félagsins til hækkunar. Seldir búseturéttir hækkuðu einnig milli ára sem er einna helst vegna þess að fleiri nýir búseturéttir voru seldir á árinu 2024 samanborið við árið 2023. Hækkun vaxta og verðlags hefur bein áhrif á tekjur og gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning búseturéttarhafa og leigutaka dragi verulega úr vanskilaáhættu þrátt fyrir hækkun mánaðarlegs búsetugjalds og leigu.

Árið 2024 litaðist áfram af háu vaxtastigi í samfélaginu og háu verðlagi sem hefur bein áhrif á þau vaxtakjör sem félaginu bjóðast á markaði. Félagið gaf út skuldabréf á árinu fyrir 1.939 milljónir króna. Þessir fjármunir voru nýttir til að endurfjármagna hluta kaupanna á íbúðum við Tangabryggju 2-12 sem keyptar voru af leigufélaginu Heimstaden. Rekstrarkostnaður félagsins hækkaði milli ára, stærsti einstaki kostnaðarliðurinn er vegna viðhalds á fasteignum samstæðunnar. Fleiri íbúðir voru endurbættar við endursölu árið 2024 samanborið við árið 2023. Þess ber að geta að allur kostnaður við viðhald og endurbætur er gjaldfærður í rekstri félagsins. Næst stærsti einstaki útgjaldaliðurinn, fasteignagjöld og tryggingar, hækkar á milli ára vegna fjölgunar fasteigna og hækkunar fasteignamats. Annar kostnaður hækkar einnig í samræmi við fjölgun fasteigna og aukin umsvif félagsins. Matsverð fasteigna hækkaði umtalsvert enn eitt árið sem hafði verulega jákvæð áhrif á afkomu félagsins, eignir og eigið fé.

Eins og áður kom fram fjárfesti Búseti í íbúðum sem keyptar voru af leigufélaginu Heimstaden. Búseti fékk afhentar 77 íbúðir á árinu 2023 og 56 íbúðir í febrúar 2024. Við kaupin yfirtók Búseti gildandi leigusamninga á fasteignunum og þær því tekjuberandi frá fyrsta degi í safni félagsins. Með tímanum þegar íbúðir losna selur félagið nýja búseturétti og á árinu 2024 seldi Búseti 20 búseturétti í eignunum og útlit er fyrir að um 15-20 nýir búseturéttir í húsunum við Tangabryggju fari í sölu 2025. Þannig breytist formið sem einkennir umræddar fasteignir við Tangabryggju að mestu með tímanum úr hefðbundinni leigu yfir í búseturéttarfyrikkomulag. Félagið hefur gert samning um kaup á 46 íbúðum af Sérverki að Eirhöfða 3-5 í Reykjavík. Þær fasteignir verða keyptar fullbúnar og er áætluð afhending í upphafi árs 2026. Auk þess fékk félagið úthlutað lóð undir fimm raðhús við Axlarás í Hafnarfirði í ársbyrjun 2025 og er áætluð afhending um mitt ár 2026.

Meðal óvissupátta sem félagið býr við er markaðsáhætta, en sveiflur á fasteignamarkaði skapa ávallt óvissu. Skortur á framboði íbúðarhúsnaðis hefur verið áskorun og stuðlað að ójafnvægi á markaðnum. Þegar fasteignamarkaðurinn þróast eins og sést hefur, á síðustu misserum, myndast mikil eftirspurn eftir búseturéttum. Það er svo að félagið hefur vart undan að fjölga íbúðum í safni sínu til að svara ákalli félagsmanna og sækja gjarnan tugir um hverja íbúð. Félagið stendur á traustum fótum og hefur á síðustu árum vaxið mikið og fjárhagsstaða þess styrkst. Gert er ráð fyrir að rekstur félagsins á árinu 2025 verði með sambærilegum hætti og hann var á árinu 2024 en byggt á núverandi markaðsaðstæðum er erfitt að segja til um þróun fasteignaverðs, ekki síst vegna óvissu í heimsmálum og vaxtastigi. Með öðrum orðum er erfitt að segja til um þróun matsverðs fasteigna félagsins á árinu 2025. Vegna skorts á lóðum og umfræftirspurnar er hugsanlegt að þróun matsverðs verði nálægt því sem sést hefur á síðustu árum. Á árinu 2024 hóf félagið framkvæmdir á höfuðstöðvunum að Síðumúla 10. Fjárfestingin felur í sér að höfuðstöðvarnar stækka um 300 m² með byggingu nýrrar hæðar.

Skýrsla stjórnar


Byggt á samþykktum félagsins er ekki greiddur út arður vegna rekstrarársins 2024 og flyst því afkoma ársins til næsta rekstrarárs.

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í samstæðuársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. apríl 2025

Í stjórn


Helga Þórunn Vata-Þórisdóttir
Nata-Þórisdóttir

Framkvæmdastjóri


Brian Þórisdóttir

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Búsetutekjur og leigutekjur		3.554.867.344	2.932.087.513
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		823.466.289	493.861.639
Aðrar tekjur		67.304.384	51.052.519
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(1.117.005.279)	(906.334.273)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður		(262.613.652)	(234.513.804)
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	(17.323.446)	(22.381.091)
Rekstrarafkoma		<u>3.048.695.640</u>	<u>2.313.772.503</u>
Fjármunatekjur		42.864.421	52.407.407
Fjármagnsgjöld		(3.439.494.294)	(3.612.793.470)
	7	<u>(3.396.629.873)</u>	<u>(3.560.386.063)</u>
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	10	<u>3.232.149.137</u>	<u>3.293.497.438</u>
Afkoma fyrir skatta		<u>2.884.214.904</u>	<u>2.046.883.878</u>
Tekjuskattur	8	(577.286.584)	(475.056.070)
Afkoma ársins		<u><u>2.306.928.320</u></u>	<u><u>1.571.827.808</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	10	93.899.430.648	85.067.065.205
Verk í vinnslu	10	76.497.920	1.621.547.293
Rekstrarfjármunir	10	539.255.887	246.630.688
Óefnislegar eignir	9	6.340.335	9.594.056
Fyrirframgreitt inn á íbúðir	11	500.000.000	1.096.221.772
		<u>95.021.524.790</u>	<u>88.041.059.014</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		55.623.221	40.435.936
Aðrar skammtímakröfur		38.496.808	44.774.895
Handbært fé		1.055.527.630	481.427.742
		<u>1.149.647.659</u>	<u>566.638.573</u>
Eignir		<u>96.171.172.449</u>	<u>88.607.697.587</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	12		
Stofnsjóður félagsmanna		35.656.500	31.487.500
Lögbundinn varasjóður		8.914.125	7.871.875
Óráðstafað eigið fé		39.542.198.587	37.240.481.517
		<u>39.586.769.212</u>	<u>37.279.840.892</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	13	43.169.482.313	35.230.146.314
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	13, 14	563.801.475	1.375.501.691
Búseturéttur	15	682.154.229	692.750.049
Tryggingafé vegna leiguíbúða		154.057.988	140.701.269
Tekjuskattsskuldbinding	16	10.514.039.305	9.936.752.721
		<u>55.083.535.310</u>	<u>47.375.852.044</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		154.060.917	124.991.764
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	0	2.871.293.030
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	974.070.410	682.855.356
Aðrar skammtímaskuldir		372.736.600	272.864.501
		<u>1.500.867.927</u>	<u>3.952.004.651</u>
Skuldir		<u>56.584.403.237</u>	<u>51.327.856.695</u>
Eigið fé og skuldir		<u>96.171.172.449</u>	<u>88.607.697.587</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024

	2024	2023
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	2.306.928.320	1.571.827.808
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	17.323.446	22.381.091
Söluhagnaður fastafjármuna	0	(588.333)
Verðbætur langtímalána	1.768.947.858	2.485.151.824
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	23.606.466	39.075.150
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(3.232.149.137)	(3.293.497.438)
Tekjuskattur	577.286.584	475.056.070
	<hr/>	<hr/>
Veltufé frá rekstri	1.461.943.537	1.299.406.172
Rekstrartengdar eignir, lækkun, (hækkun)	7.585.849	(31.653)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun	128.932.395	7.150.911
	<hr/>	<hr/>
Handbært fé frá rekstri	1.598.461.781	1.306.525.430
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(3.985.674.046)	(7.716.320.878)
Selt íbúðarhúsnæði	519.982.054	109.628.000
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(306.694.924)	(63.639.487)
	<hr/>	<hr/>
	(3.772.386.916)	(7.670.332.365)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(729.140.752)	(621.812.572)
Nýjar langtímaskuldir	7.181.004.588	4.976.242.282
Búseturéttur, breyting	(27.341.902)	(13.754.883)
Tryggingafé, breyting	6.496.335	13.283.360
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(3.682.993.246)	2.198.694.452
	<hr/>	<hr/>
	2.748.025.023	6.552.652.639
Hækkun handbærs fjár	574.099.888	188.845.704
Handbært fé í upphafi árs	481.427.742	292.582.038
	<hr/>	<hr/>
Handbært fé í lok árs	1.055.527.630	481.427.742
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(1.638.538.786)	(1.085.872.724)

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Búseti hsf. (félagið) er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

Búseti hsf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

Ársreikningur þessi hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar. Dótturfélag Búseta hsf. er Leigufélag Búseta ehf. sem er að fullu í eigu Búseta hsf. Leigufélag Búseta ehf. er með lögheimili að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er metið á áætluðu gangverði. Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra 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.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2024	2023
Laun	253.129.455	225.376.981
Lífeyrissjóður	35.654.939	32.641.829
Önnur launatengd gjöld	27.534.300	25.264.458
Annar starfsmannakostnaður	16.995.282	15.051.306
Eignfærð laun	(53.182.892)	(49.185.981)
	<u>280.131.084</u>	<u>249.148.593</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	126.657.591	116.161.555
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	153.473.493	132.987.038
	<u>280.131.084</u>	<u>249.148.593</u>

Meðalfjöldi stöðugilda

	20	19
--	----	----

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 24,9 milljónum króna á árinu (2023: 28,1 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 11,4 milljónum (2023: 10,9 milljónir).

5. Þóknun til endurskoðanda

	2024	2023
Endurskoðun ársreiknings	6.388.813	5.770.715
Önnur þjónusta	3.863.579	4.589.249
	<u>10.252.392</u>	<u>10.359.964</u>

Skýringar

6. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2024	2023
Afskriftir rekstrarfjármuna	14.069.725	12.573.793
Afskriftir óefnislegra eigna	3.253.721	9.807.298
	17.323.446	22.381.091

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Aðrar vaxtatekjur	42.864.421	52.407.407
	42.864.421	52.407.407
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(3.412.967.978)	(3.571.905.427)
Verðbætur á búseturétt	(16.746.082)	(26.583.440)
Verðbætur á tryggingafé	(6.860.384)	(12.491.710)
Önnur vaxtagjöld	(2.919.850)	(1.812.893)
	(3.439.494.294)	(3.612.793.470)
	(3.396.629.873)	(3.560.386.063)

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í samstæðuársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 577,3 milljónum króna (2023: 475,1 milljónir). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2025 þar sem tekjuskattsstofn félaga í samstæðu er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2024		2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	2.884.214.904		2.046.883.878	
Skatthlutfall	(605.685.130)	21,0%	(409.376.776)	20,0%
Breyting á tekjuskattshlutfalli	28.864.120	1,0%	0	0,0%
Ónýtt eldra yfirfæranlegt tap	(457.005)	0,0%	(65.671.215)	-3,2%
Aðrir liðir	(8.569)	0,0%	(8.079)	0,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarr.	(577.286.584)	-20,0%	(475.056.070)	-23,2%

9. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	91.207.716	91.207.716
Staða í árslok	91.207.716	91.207.716
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	81.613.660	81.613.660
Afskrift ársins	3.253.721	3.253.721
Staða í árslok	84.867.381	84.867.381
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	9.594.056	9.594.056
Bókfært verð í árslok	6.340.335	6.340.335
Afskriftarhlutföll	20%	

10. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	1.621.547.293	34.289.975.389	35.911.522.682	336.466.790
Íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(2.916.864.993)	2.916.864.993	0	0
Eignfært á árinu	1.371.815.620	3.210.080.198	4.581.895.818	306.694.924
Selt og aflagt á árinu	0	(526.728.885)	(526.728.885)	0
Staða í árslok	76.497.920	39.890.191.695	39.966.689.615	643.161.714
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	50.777.089.816	50.777.089.816	0
Matsbreyting ársins		3.232.149.137	3.232.149.137	0
Staða í árslok	0	54.009.238.953	54.009.238.953	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	89.836.102
Afskrift ársins	0	0	0	14.069.725
Staða í árslok	0	0	0	103.905.827
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.621.547.293	85.067.065.205	86.688.612.498	246.630.688
Bókfært verð í árslok	76.497.920	93.899.430.648	93.975.928.568	539.255.887
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 19 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur á meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Fasteigna- og váttryggingamat eigna samstæðunnar greinist þannig í árslok:

	Fasteigna- mat	Váttrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	90.176.736.135	66.559.140.000
Síðumúli 10	189.000.000	264.750.000
Aðrar lausafjártryggingar		30.000.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 93.976 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 45.209 milljónum króna.

11. Fyrirframgreitt inn á íbúðir

Í árslok 2023 hafði félagið greitt 596 milljónir króna inn á kaup á íbúðum við Tangabryggju 10-12 en íbúðirnar voru ekki afhentar fyrr en 1. febrúar 2024. Einnig var félagið búið að greiða 500 milljónir króna inn á verksamning vegna byggingu íbúða við Eirhöfða en íbúðirnar verða ekki afhentar fyrr en á árinu 2025. Alls voru því í árslok 2023 færðar í efnahagsreikningi á meðal fastafjármuna 1.096 milljónir króna vegna framangreinds. Í árslok 2024 standa 500 milljónir króna í efnahagsreikningi á meðal fastafjármuna vegna greiðslu á árinu 2023 inn á verksamning vegna byggingu íbúða við Eirhöfða.

12. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2024	31.487.500	7.871.875	37.240.481.517	37.279.840.892
Millifært	4.169.000	1.042.250	(5.211.250)	0
Afkoma ársins			2.306.928.320	2.306.928.320
Eigið fé 31.12.2024	35.656.500	8.914.125	39.542.198.587	39.586.769.212

13. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir í íslenskum krónum	563.801.475	1.375.501.691	44.538.673.177	36.192.878.646
	563.801.475	1.375.501.691	44.538.673.177	36.192.878.646
Eftirstöðv. lántökukostn.	0	0	(232.691.743)	(224.738.363)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(162.428.711)	(55.138.613)
Næsta árs afborganir	0	0	(974.070.410)	(682.855.356)
Langtímaskuldir í árslok	563.801.475	1.375.501.691	43.169.482.313	35.230.146.314

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 31.12.2024	Skuldir við lánastofnanir 31.12.2024	Alls skuldir við lánastofnanir 31.12.2024
Næsta árs afborganir	0	974.070.410	974.070.410
Afborganir 2026	563.801.475	974.070.410	1.537.871.885
Afborganir 2027	0	5.603.137.275	5.603.137.275
Afborganir 2028	0	763.658.280	763.658.280
Afborganir 2029	0	763.658.280	763.658.280
Afborganir 2030	0	763.658.280	763.658.280
Afborganir síðar	0	34.696.420.242	34.696.420.242
	563.801.475	44.538.673.177	45.102.474.652

14. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Í árslok 2024 var félagið með um 564 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Eirhöfða og er lánið með gjalddaga á árinu 2026 og því fært á meðal langtímaskulda í árslok 2024. Í árslok 2023 var félagið með um 4.247 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Hallgerðargötu og Eirhöfða og kaupa á íbúðum við Tangabryggju. Af þessum 4.247 milljónum voru 2.871 milljónir á gjalddaga á árinu 2024 og voru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 1.376 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2023.

15. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

16. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	2024	2023
Staða í ársbyrjun	(9.936.752.721)	(9.461.696.651)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(577.286.584)	(475.056.070)
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í árslok	(10.514.039.305)	(9.936.752.721)

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	31.12.2024	31.12.2023
Varanlegir rekstrarfjármunir	(11.400.445.725)	(10.675.765.529)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	886.406.420	739.012.808
	(10.514.039.305)	(9.936.752.721)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:

Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
Frá hagnaði ársins 2027	755.923
Frá hagnaði ársins 2028	32.027.184
Frá hagnaði ársins 2029	5.845.654
Frá hagnaði ársins 2030	32.684.278
Frá hagnaði ársins 2031	56.152.095
Frá hagnaði ársins 2032	1.926.057.087
Frá hagnaði ársins 2033	1.578.654.098
Frá hagnaði ársins 2034	739.144.269
	<u>4.432.032.098</u>

17. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 24,3 milljónir króna á árinu 2024. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

18. Ábyrgðir og önnur mál

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

19. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yferráð. Yferráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinninn sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yferráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyþra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á. Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir og reikningsskilaaðferðir þeirra aðlagðar að þeim sem samstæðan notar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yferráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímabili þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttar. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaprósentu.

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til. Lántökukostnaður er eignfærður og afskrifaður línulega yfir líftíma lánsins

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í krónur á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning. Peningalegar eignir og skuldir í erlendri mynt eru umreiknaðar miðað við gengi myntar árslok og er áfallinn gengismunur færður í rekstrarreikning á meðal fjármagnsliða.

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.

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

Tekjuskattsinn eign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu Búseta til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangvirði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði / fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu virði eignarinnar og er fært undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2024 og til ársloka 2024 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,8%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2024 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2024 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2024 til desember 2024 eða 4,8%.

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

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast samstæðunni og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Eignir þessar eru afskrifaðar með kerfisbundnum hætti á áætluðum nýtingartíma viðkomandi eigna og eru reiknaðar afskriftir hvers tímabils færðar í rekstrarreikning. Val á afskriftaraðferð skal miðast við notkun á viðkomandi eign á nýtingartíma hennar. Ef þessar eignir hafa ekki ákveðinn nýtingartíma er þó heimilt að meta þær árlega í samræmi við settar reikningasskilareglur og skulu þær sæta árlegu virðisrýrnunarprófi eða oftast ef vísbendingar um virðisrýrnun hafa komið fram.

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.

Sundurliðanir

	2024	2023
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	2.173.147.735	1.930.751.071
Viðhaldstekjur	353.218.002	323.687.116
Leigutekjur	1.028.501.607	677.649.326
	<u>3.554.867.344</u>	<u>2.932.087.513</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	32.612.559	29.445.705
Seldar vörur og þjónusta	21.046.146	9.101.015
Tjónabætur	1.709.037	1.689.371
Aðrar tekjur	11.936.642	10.816.428
	<u>67.304.384</u>	<u>51.052.519</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Viðhald og endurbætur húsnæðis	470.520.978	383.514.188
Rafmagn, hiti og ræsting	32.285.078	20.357.034
Rekstur sameigna	53.330.041	33.360.402
Fasteignagjöld	342.125.057	282.195.494
Vátryggingar	81.661.883	65.984.790
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	16.211.633	8.806.658
Vöru- og þjónustukaup	6.029.157	4.955.215
Laun og launatengd gjöld	126.657.591	116.161.555
Ýmis kostnaður	1.357.594	727.144
þjónustusamningar	(13.173.733)	(9.728.207)
	<u>1.117.005.279</u>	<u>906.334.273</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	153.473.493	132.987.038
Rekstur húsnæðis	11.030.090	9.094.993
Auglýsinga- og markaðskostnaður	10.170.676	9.253.697
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	24.287.448	26.220.146
Sími, internet, pappír og ritföng	5.831.853	5.051.328
Útgáfa bókar vegna afmælis Búseta	0	7.124.306
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	51.188.350	39.791.295
Tryggingar	1.775.000	1.775.000
Afskrifaðar og niðurfærðar kröfur	1.251.498	0
Annar kostnaður	3.605.244	3.216.001
	<u>262.613.652</u>	<u>234.513.804</u>

Sundurliðanir

Viðskiptakröfur

	31.12.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptakröfur	58.731.706	42.292.923
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.108.485)	(1.856.987)
	<u>55.623.221</u>	<u>40.435.936</u>

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2024	31.12.2023
Virðisaukaskattur	15.142.170	25.980.871
Fjármagnstekjuskattur	8.664.888	10.851.105
Kröfur vegna sölu íbúða	14.689.750	7.942.919
	<u>38.496.808</u>	<u>44.774.895</u>

Handbært fé

	31.12.2024	31.12.2023
Bankainnstæður í íslenskum krónum	1.055.527.630	481.427.742
	<u>1.055.527.630</u>	<u>481.427.742</u>

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Langtímalán með 1,00% vöxtum	0	0	3.064.708.022	3.084.333.786
Langtímalán með 2,40% vöxtum	0	0	6.350.511	6.677.107
Langtímalán með 2,80% vöxtum	0	0	7.565.404.469	7.341.081.571
Langtímalán með 3,00% vöxtum	0	0	3.230.729.116	3.140.439.233
Langtímalán með 3,23% vöxtum	0	0	7.587.275.468	5.323.501.288
Langtímalán með 3,40% vöxtum	0	0	2.410.320.482	2.340.435.510
Langtímalán með 3,59% vöxtum	0	0	8.301.746.370	8.056.018.179
Langtímalán með 3,65% vöxtum	0	0	7.111.835.484	6.900.391.972
Langtímalán með 5,30% vöxtum	0	0	5.260.303.255	0
Framkvæmdalán á breytilegum óvtr. vöxtum ...	563.801.475	1.375.501.691	0	0
Staða í árslok	563.801.475	1.375.501.691	44.538.673.177	36.192.878.646
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(232.691.743)	(224.738.363)
Yfirverð (-afföll)	0	0	(162.428.711)	(55.138.613)
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(974.070.410)	(682.855.356)
	<u>563.801.475</u>	<u>1.375.501.691</u>	<u>43.169.482.313</u>	<u>35.230.146.314</u>

Viðskiptaskuldir

	31.12.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptaskuldir	154.060.917	124.991.764
	<u>154.060.917</u>	<u>124.991.764</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2024	31.12.2023
Fyrirframinnheimtar tekjur	223.613.496	151.475.131
Ógreidd laun og launatengd gjöld	42.390.450	40.188.569
Ógreiddir áfallnir vextir	106.732.654	81.039.276
Aðrar skuldir	0	161.525
	<u>372.736.600</u>	<u>272.864.501</u>



Myndin sýnir endurgerðar höfuðstöðvar Búseta

Birt með fyrirvara um villur og breytingar



Síðumúli 10
108 Reykjavík
Sími: 556 1000
buseti@buseti.is