

Ársreikningur

Bjarg íbúðafélag hses.

2025



Kt. 490916-0670

0000 Reykjavík

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur ársins 2025	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2025	7
Sjóðstreymi ársins 2025	8
Skýringar	9 - 16

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses.

Finnbjörn A. Hermannsson, stjórnarformaður
Gundega Jaunlinina
Gunnsteinn R. Ómarsson
Sólveig Anna Jónsdóttir
Þorbjörn Guðmundsson

Framkvæmdastjóri:

Björn Traustason

Kjörinn endurskoðandi:

Grant Thornton endurskoðun ehf.
Theodór S. Sigurbergsson
löggiltur endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningurinn er í öllum meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

43 íbúðir voru teknar í notkun á árinu og voru íbúðir í útleigu 1.067 í árs lok 2025. Um áramót voru í byggingu 200 íbúðir.

Starfsemi félagsins er þrífætt, leiga íbúða, fasteignapróun og viðhald. Meðan uppbygging er hröð getur myndast tímabundinn rekstrarafgangur sem er tilkominn vegna þess að nýbyggingar eru að hluta komnar í rekstur en kostnaður ekki að fullu kominn til gjalda.

Framleiðslukostnaður íbúða Bjargs er í mörgum tilfellum töluvert lægri en fasteignamat. Mismunur á fasteignamati og kostnaðarverði færist sem rekstrarafgangur í ársreikningi (matsbreyting). Þessi rekstrarafgangur er bundinn í eignum félagsins og hefur ekki áhrif á sjóðsstöðu þess og svigrúm.

Tilgangur þess að færa fasteignir á fasteignamati er að efnahagsreikningur gefi rétta mynd af stöðu félagsins með því að hafa gegnsæi um hlutfall skulda af raunvirði fasteigna.

Þessi framsetning í ársreikningi hefur ekki áhrif á leiguverð Bjargs sem er innheimt á grundvelli rekstrarkostnaðar án hagnaðarkröfu.

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir er ekki heimilt að endurfjármagna fasteignir félagsins vegna viðhaldskostnaðar. Því er hluti leiguverðs lagður í viðhaldssjóð sem mun standa straum af viðhaldi í framtíðinni.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrartap félagsins 329 millj.kr. en með matsbreytingu var rekstrarafgangur 2.884 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs með matsbreytingum var jákvætt um 34.692 millj.kr. en var um 31.307 millj.kr. í byrjun árs. Stjórn félagsins leggur til að rekstrarafgangi ársins með matsbreytingu verði ráðstafað til næsta árs. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Stöðugildi hjá félaginu voru 12 og launagreiðslur félagsins námu um 179,8 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 11 og launagreiðslur félagsins námu um 163,2 millj.kr. á árinu 2024.

Skýrsla stjórnar frh.

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2025 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27.5.2026.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og stofnfjáreigenda Bjargs íbúðafélags hses.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning félagsins Bjarg íbúðafélag hses. (hér eftir félagið) 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.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt með ársreikningi sem og öðrum upplýsingum. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar teljast til að mynda skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra (ekki umfram það sem álit okkar segir til um hér að neðan). Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirllestri á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

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 stjórnenda á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri 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 framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi félagsins. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri 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

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 mikil vissu, en 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 sér eða samanlagðar.

Áritun óháðs endurskoðanda - frh.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, 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 ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé fram hjá 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.
- 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 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.

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 eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Theodór S. Sigurbergsson

löggiltur endurskoðandi

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 27.5.2026.

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur			
Húsaleiga		2.505.957.524	2.226.020.432
Aðrar tekjur		21.915.330	46.827.479
Viðhalds- og varasjóður		(463.391.288)	(434.508.501)
		<u>2.064.481.566</u>	<u>1.838.339.410</u>
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	4	(230.846.761)	(213.360.798)
Annar rekstrarkostnaður		(485.176.946)	(408.164.814)
Eignfærður framkvæmdakostnaður	2	94.677.727	78.889.104
Afskriftir og niðurfærsla	2, 6, 7	(4.677.209)	(4.964.472)
		<u>(626.023.189)</u>	<u>(547.600.980)</u>
Rekstrarafgangur fyrir fjármagnsliði		1.438.458.377	1.290.738.430
Fjármagnsliðir	5		
Fjármunatekjur		336.845.353	342.767.116
Fjármagnsgjöld		(1.093.236.288)	(1.130.128.307)
Áfallnar verðbætur		(1.011.224.830)	(1.066.432.244)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(1.767.615.765)</u>	<u>(1.853.793.435)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar		(329.157.388)	(563.055.005)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	<u>3.213.524.222</u>	<u>1.342.509.043</u>
Rekstrarafgangur ársins		<u>2.884.366.834</u>	<u>779.454.038</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	2025	2024
Óefnislegar eignir	2, 6	5.474.939	4.612.718
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Eignir til eigin nota	2, 7	12.271.742	15.772.763
Fjárfestingareignir	8	65.376.117.217	59.047.737.115
Fastafjármunir		65.393.863.898	59.068.122.596
Ýmsar skammtímakröfur	2, 9	3.836.133.623	2.966.350.174
Handbært fé	2	1.943.773.268	2.288.693.052
Veltufjármunir		5.779.906.891	5.255.043.226
Eignir alls		71.173.770.789	64.323.165.822
Eigið fé og skuldir			
Stofnfé stofnaðila		10.000.000	10.000.000
Matshækkun fjárfestingareigna		23.599.640.256	20.386.116.034
Skilyrt stofnfé		13.354.174.102	12.853.468.163
Ójafnað tap		(2.271.649.414)	(1.942.492.026)
Eigið fé	10	34.692.164.944	31.307.092.171
Skuldbinding vegna viðhalds- og varasjóðs	2	1.854.146.075	1.390.754.787
Skuldbindingar		1.854.146.075	1.390.754.787
Langtímaskuldir		31.811.857.650	23.607.545.940
Næsta árs afborganir langtímaskulda		(330.017.622)	(250.973.769)
Langtímaskuldir	11	31.481.840.028	23.356.572.171
Framkvæmdalán	12	1.723.531.160	6.906.049.131
Fyrirfram innheimt vegna verka	13	360.762.615	532.183.037
Viðskiptaskuldir	14	307.297.625	216.176.790
Ýmsar skammtímaskuldir	14	424.010.720	363.363.966
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	330.017.622	250.973.769
Skammtímaskuldir		3.145.619.742	8.268.746.693
Skuldir alls		36.481.605.845	33.016.073.651
Skuldir og eigið fé alls		71.173.770.789	64.323.165.822

Sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafgangur ársins		2.884.366.834	779.454.038
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	2, 6, 7	4.677.209	4.964.472
Viðhaldssjóður		463.391.288	434.508.501
Verðbætur langtímaskulda		1.011.224.830	1.066.432.244
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(3.213.524.222)	(1.342.509.043)
		<u>1.150.135.939</u>	<u>942.850.212</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)	(	869.783.449)	(1.468.852.712)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		13.316.576	(482.307.868)
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	856.466.873)	(1.951.160.580)
Handbært fé (til) frá rekstri		<u>293.669.066</u>	<u>(1.008.310.368)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingareignum	(	3.103.365.880)	(5.904.383.095)
Fjárfest í óefnislegum eignum	(	2.038.409)	(1.185.440)
Fjárfestingarhreyfingar	(	3.105.404.289)	(5.905.568.535)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		7.492.434.119	1.716.643.833
Greiddar afborganir langtímalána	(	299.347.239)	(256.692.223)
Framkvæmdalán; hækkun (lækkun)	(	5.182.517.971)	2.071.577.547
Framkvæmdaaðilar; hækkun (lækkun)		126.961.013	(65.022.714)
Fyrirfram innheimt vegna verka; hækkun	(	171.420.422)	329.576.554
Ógreitt vegna lóða; hækkun (lækkun)		0	(66.398.123)
Innborgað stofnframlag		500.705.939	3.654.346.272
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.466.815.439</u>	<u>7.384.031.146</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(	344.919.784)	470.152.243
Handbært fé í ársbyrjun		2.288.693.052	1.818.540.809
Handbært fé í lok árs		<u>1.943.773.268</u>	<u>2.288.693.052</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Aðalstarfsemi Bjargs íbúðafélags hses. er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra. Félagið með aðalstarfsstöð í Reykjavík.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur félagsins Bjarg íbúðafélag hses. fyrir árið 2025 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um ábyrgð stjórnenda varðandi upplýsingar í skýringum ársreiknings. Við mat og ályktanir byggja stjórnendur á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll 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.

Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til.

Leigutekjur

Leigutekjur af íbúðum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

Viðhaldssjóður

Viðhaldssjóður er færður til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyra. Að lágmarki er reiknað og fært 1% í viðhaldssjóð af árlegu endurstofnsverði almennrar íbúðar á ári og rekstrarafgangur félagsins sem ekki er nýttur til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum. Viðhaldssjóður er færður meðal skuldbindinga.

Lotun gjalda

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Eignfærður framkvæmdarkostnaður

Útlagður eigin skrifstofu- og umsýslukostnaður er eignfærður sem nemur 3% af beinum framkvæmdarkostnaði í samræmi við heimild í lögum um almennar íbúðir.

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Óefnislegar eignir samanstanda af gerð hugbúnaða, vefsíðu félagsins o.fl.

Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru eignfærðar 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. Eignir til eigin nota samanstanda af bifreiðum, tölvubúnaði og öðrum skrifstofubúnaði.

Fjárfestingareignir

Fasteignir í bygginu og fullbúnar fasteignir til útleigu eru færðar á gangvirði. Við matið á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er fasteignamat gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maí mánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar sama ár. Hið nýreiknaða mat tekur gildi í árslok og mun verða hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölþýli á höfuðborgarsvæðinu frá útgáfu fasteignamats fyrir eignir á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat. Fasteignir í byggingu eru færðar á kostnaðarverði þar til verki er að fullu lokið og endanlegt fasteignamat liggur fyrir til útreiknings á gangvirði.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild.

Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis. Meðal handbærs fjár eru stofnframlög vegna verkefna í undirbúningi.

Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti. Skuldbindingar félagsins eru vegna viðhaldssjóð, varasjóðs vegna vannýtingar, tapaðra leigukrafna og tjóna.

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.

Skammtímaskuldir

Skammtímaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar. Undir skammtímaskuldir eru færð ógreidd framlög sveitarfélaga sem verða greidd með stofnfé við verklok.

Leigusamningar

Leigusamningar eru samningar þar sem leigusali lætur af hendi afnotarétt af eign til leigutaka í umsaminntíma í skiptum fyrir greiðslu. Leigusamningar sem félagið er aðili að eru ýmist flokkaðir sem fjármögnunarleigusamningar eða rekstrarleigusamningar í samræmi við settar reikningsskilareglur.

Fjármögnunarleiga er leigusamningur þar sem svo til öll áhætta og ávinningur sem fylgir eignarhaldi á eign er yfirfærð til leigutaka. Hjá leigutaka er fjármögnunarleiga færð sem eign og skuld í upphafi leigutímans miðað við fjárhæðir sem jafngilda gangvirði leigðu eignarinnar eða lágmarksleigugreiðslum á núvirði, sem hver um sig er ákvörðuð við upphaf leigutímans, ef þær eru lægri.

Gjöld vegna samninga sem flokkast sem rekstrarleigusamningar skulu færð meðal rekstrargjalda í rekstrarreikningi eftir því sem þau falla til.

3. Starfspáttayfirlit

Rekstur félagsins skiptist þannig eftir starfspáttum:

	Leiga	Þróun og byggingar	Viðhald	Samtals
Rekstrartekjur				
Húsaleiga	2.505.957.524			2.505.957.524
Aðrar tekjur	6.864.500	15.050.830		21.915.330
Viðhalds- og varasjóður	(598.889.324)		135.498.036	(463.391.288)
	1.913.932.700	15.050.830	135.498.036	2.064.481.566
Rekstrargjöld				
Laun og tengd gjöld	(95.108.866)	(83.104.834)	(52.633.062)	(230.846.761)
Annar rekstrarkostnaður	(382.790.228)	(20.588.147)	(81.798.571)	(485.176.946)
Eignfærður framkvæmdakost.		94.677.727		94.677.727
Afskriftir og niðurfærsla	(1.927.010)	(1.683.795)	(1.066.404)	(4.677.209)
	(479.826.104)	(10.699.049)	(135.498.036)	(626.023.189)
Fjármagnsliðir				
Fjármunatekjur	336.845.353			336.845.353
Fjármagnsgjöld	(1.093.236.288)			(1.093.236.288)
Áfallnar verðbætur	(1.011.224.830)			(1.011.224.830)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.767.615.765)	0	0	(1.767.615.765)
Afkoma fyrir matsbreytingu	(333.509.169)	4.351.781	(0)	(329.157.388)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	3.213.524.222	0	0	3.213.524.222
Rekstrarafgangur ársins	2.880.015.053	4.351.781	(0)	2.884.366.834

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2025	2024
Laun	179.839.745	163.175.555
Lífeyrissjóðsgjöld	24.284.473	22.001.495
Önnur launatengd gjöld	21.292.403	21.238.826
Annar starfsmannakostnaður	5.430.140	6.944.922
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>230.846.761</u>	<u>213.360.798</u>
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	<u>12</u>	<u>11</u>
Launagreiðslur til stjórnenda félagsins:		
Framkvæmdastjóri	<u>33.010.636</u>	<u>30.904.506</u>

5. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur og verðbætur	402.143.411	395.561.487
Greiddur fjármagnstekjuskattur	(65.298.058)	(52.794.371)
	<u>336.845.353</u>	<u>342.767.116</u>
Fjármunagjöld greinast þannig:		
Áfallnar verðbætur	1.011.224.830	1.066.432.244
Vaxtagjöld	1.083.636.618	1.129.076.396
Dráttarvextir	201.825	204.585
Bankakostnaður og þjónustugjöld	9.397.845	847.326
	<u>2.104.461.118</u>	<u>2.196.560.551</u>

Áfallnar verðbætur koma ekki til greiðslu á rekstrarárinu heldur leggjast við höfuðstól lána.

6. Óefnislegar eignir

Niðurfærslur óefnislegra eigna eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti. Óefnislegar eignir, sem eru eignfærður hugbúnaður og vefsíða, greinast þannig:

	2025
Heildarverð 1.1. 2025	30.892.318
Niðurfært áður	<u>(26.279.600)</u>
	4.612.718
Keypt á árinu	2.038.409
Niðurfært á árinu	<u>(1.176.188)</u>
Heildareign 31.12. 2025	<u>5.474.939</u>
Afskriftarhlutföll	30%

7. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, sem reiknaðar eru sem fastur árlegur hundraðshluti, greinast þannig:

	Bífreidd	Tölvubúnaður húsgögn og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1. 2025	24.315.732	6.772.033	31.087.765
Afskrifað áður	(9.220.173)	(6.094.829)	(15.315.002)
	15.095.559	677.204	15.772.763
Afskrifað á árinu	(3.501.021)	0	(3.501.021)
Heildareign 31.12. 2025	11.594.538	677.204	12.271.742
Afskriftarhlutföll	15%	25-30%	

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru flestar tilbúnar og komnar í útleigu á árinu 2025. Þar sem endanlegur kostnaður liggur fyrir og verklok eru fyrir áramót eru verk færð upp á gangvirkni annars eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði. Viðbætur á árinu samanstanda af stofn- og byggingarkostnaði. Í þeim tilvikum þar sem fallið hefur verið frá fyrirhuguðum verkefnum hefur eignfærður kostnaður vegna þeirra verið bakfærður. Bókfært verð fjárfestingareigna í lok árs greinist þannig:

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir:

	2025	2024
Kostnaðarverð		
Kostnaðarverð 1.1. 2025	38.661.621.081	32.716.586.986
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	3.043.852.005	3.602.743.947
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	71.003.875	124.748.267
Keyptar tilbúnar eignir	0	2.217.541.881
	41.776.476.961	38.661.621.081
Matsbreyting		
Matsbreytingar 1.1. 2025	20.386.116.034	19.043.606.991
Matsbreyting á árinu	3.213.524.222	1.342.509.043
	23.599.640.256	20.386.116.034
Bókfært verð í lok ársins	65.376.117.217	59.047.737.115
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	2025	2024
Fullkláraðar eignir	61.084.841.943	54.589.016.404
Eignir á framkvæmdastigi	4.291.275.274	4.458.720.711
	65.376.117.217	59.047.737.115
Fjárfestingaeignir greinast þannig:		
Íbúðir teknar í notkun á árinu	43	97
Íbúðir í útleigu í árslok	1.067	1.015
Íbúðir í byggingu í árslok	200	66
Keyptar íbúðir á árinu	0	41

Heildarváttryggingarverðmæti fullbúinna eigna og húseigna í smíðum var 43.272 millj.kr. í árslok 2025 (2024: 40.242 millj. kr.).

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðum 33.523 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 30.514 millj. kr.).

9. Ýmsar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur	2025	2024
Endurgreiddur VSK vegna vinnu	993.399	13.370.879
Bankainnstæður vegna viðhaldssjóðs og leigutrygginga	2.046.770.479	1.459.931.054
Framkvæmdalán	1.723.531.162	1.473.819.450
Viðskiptamenn - almennir	17.449.482	27.972.659
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(3.000.000)	(9.870.000)
Annað	50.389.101	1.126.132
	<u>3.836.133.623</u>	<u>2.966.350.174</u>

10. Eigið fé

Stofnfé félagsins nam 10 millj.kr. í lok ársins.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Stofnfé stofnaðila	Skilyrt stofnfé	Matshækkun fjárfestingaeigna	Ójafnað tap	Samtals
Flutt frá fyrra ári	10.000.000	12.853.468.163	20.386.116.034	(1.942.492.026)	31.307.092.171
Stofnframlög ríkis		174.814.263			174.814.263
Stofnfr. sveitarf.		325.891.676			325.891.676
Rekstrarafgangur ársins .			3.213.524.222	(329.157.388)	2.884.366.834
Eigið fé 31.12.2025	<u>10.000.000</u>	<u>13.354.174.102</u>	<u>23.599.640.256</u>	<u>(2.271.649.414)</u>	<u>34.692.164.944</u>

Skilyrt stofnfé greinist þannig:

	2025	2024
Ríkissjóður Íslands - stofnframlög	8.521.660.391	8.346.846.128
Sveitarfélög - stofnframlög	4.832.513.711	4.506.622.035
	<u>13.354.174.102</u>	<u>12.853.468.163</u>

11. Langtímalán

Yfirlit um langtímalán:

	2025	2024
HMS	31.811.857.650	21.853.593.351
Íslandsbanki hf	0	1.753.952.589
	<u>31.811.857.650</u>	<u>23.607.545.940</u>

Skuldbindingar greinast þannig eftir verðtryggingu:

Verðtryggð lán bundin vísitölu neysluverðs, fastir vextir 2,10% - 3,95%	31.811.857.650	21.853.593.351
Verðtryggð lán bundin vísitölu neysluverðs, breytilegir vextir 5,85%	0	1.753.952.589
	<u>31.811.857.650</u>	<u>23.607.545.940</u>

Afborganir af langtíma lánum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2026	330.017.622	250.973.769
Árið 2027	339.561.901	262.859.241
Árið 2028	349.009.095	269.961.138
Árið 2029	358.734.434	276.921.854
Árið 2030	368.746.609	284.073.661
Afborgun síðar	30.065.787.989	22.262.756.277
Langtímaskuldir alls	<u>31.811.857.650</u>	<u>23.607.545.940</u>

12. Framkvæmdalán

Yfirlit um framkvæmdalán:

	2025	2024
Íslands- og Landsbankinn hf. og eigin fjármögnun, óvt lán	1.723.531.160	6.906.049.131
	<u>1.723.531.160</u>	<u>6.906.049.131</u>

13. Fyrirfram innheimt vegna verka

Félagið hefur fengið greiðslur vegna samninga við Félagsbústaði hf. um byggingu og kaup/sölu íbúða á milli Bjargs íbúðafélags hses. og Félagsbústaða hf. Skal kaupverðið greitt í samræmi við verkframvindu.

Við verklok munu Félagsbústaðir hf. fá afhentar íbúðir og fyrirframgreiðslurnar munu ganga upp í kaupverð íbúðanna.

14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir

	2025	2024
Ógreitt vegna verkframkvæmda	270.457.796	143.496.783
Ógreitt vegna rekstrarkostnaðar	25.349.829	32.029.007
Ógreitt vegna kaupsamninga	11.490.000	40.651.000
	<u>307.297.625</u>	<u>216.176.790</u>

Aðrar skammtímaskuldir

Leigutygging	297.066.649	270.177.098
Ógreidd launatengd gjöld	31.167.644	30.164.542
Aðrar skuldir	95.776.427	63.022.326
	<u>424.010.720</u>	<u>363.363.966</u>

15. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamning um skrifstofuhúsnæði frá og með janúar 2019. Samningurinn er óuppsegjanlegur fyrstu 7 árin en að þeim liðnum gildir almennur 6 mánaða uppsagnarfrestur. Leigugreiðslur er verðtryggðar.

Gjöld vegna leigusamninga eru gjaldfærð meðal annars rekstrarkostnaðar og eru sem hér segir:

	2025	2024
Húsaleiga	13.818.420	12.186.406
	<u>13.818.420</u>	<u>12.186.406</u>

16. Önnur mál

Bjarg er eigandi að 10 íbúðum í Grindavík. Íbúðirnar hafa staðið auðar frá 10. nóvember 2023 þegar íbúum var gert að yfirgefa heimili sín á grundvelli laga um almannavarnir vegna yfirvofandi eldgoss og jarðhræringa. Ekki hefur farið fram formleg ástandsskoðun en eignirnar virðast lítið skemmdar. Allar eignirnar eru brunatryggðar lögum samkvæmt.

Bjarg hefur undirritað þjónustusamning við VR Blæ leigufélag slhf. og sinnir þjónustu við leigutaka vegna 33 íbúða að Skyggisbraut 21-23, Silfratjörn 1-3 og Gæfutjörn 18 í Reykjavík. Íbúðirnar voru fullbyggðar og afhentar leigutökum í ársbyrjun 2025.

Fram til þessa hefur gjaldfært viðhald íbúða verið í lágmarki enda eignasafn Bjargs nýbyggingar sem Bjarg byggir og íbúðir hannaðar með það í huga að lágmarka viðhald. Á árinu fjölgaði húsum hjá Bjargi þar sem komið er að reglubundnu viðhaldi. Reglubundið viðhald er viðhald íbúða sem byggir á viðhaldsáætlun eigna. Bjarg sér viðhaldskostnað aukast á komandi árum með hækkandi aldri eignasafns.

Á árinu lá fyrir niðurstaða frá Hæstarétti Íslands vegna fordæmisgefandi dómsmáls Ístak hf. gegn Vegagerðinni. Þar var deilt um réttmæti þess að styðjast við vísitölu byggingakostnaðar sem gefin er út af Hagstofu Íslands en á tímabilinu 2020-2021 lækkaði vísitalan vegna áhrifa tímabundinna 100% endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu á verkstað. Niðurstaðan er sú að rétt þótti að miða við vísitölu útgefni af Hagstofu Íslands jafnvel þótt hún hafi lækkaði vegna 100% endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu á verkstað. Bjarg hafði gert samning við tvo verktaka um að greitt yrði eftir leiðréttri vísitölu útgefni af Samtökum iðnaðarins þar sem felld voru út áhrifin af hækkun endurgreiðslu af virðisaukaskatti á byggingavísitölu. Eftir niðurstöðu dómsmálsins á Bjarg á kröfu á þessa tvo verktaka um 56 milljónir króna auk vaxta.

Félagið uppfyllir skilyrði til umsókna um stofnframlög til ríkis og sveitarfélaga í samræmi við lög um almennar íbúðir 52/2016. Í lögnum er gerð grein fyrir meðferð stofnframlaga, er þar tilgreint að þau skuli færa sem skilyrt stofnfé meðal eiginfjárliða, þar sem heimild hefur verið sett um endurgreiðslu stofnframlaga í samningum við ríki og sveitarfélög að lokinni greiðslu áhvílandi lána á íbúðum.

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir er tilgreint að stofnframlag ríkisins skuli nema 18% af stofnvirði almennrar íbúðar og að stofnframlag í formi beins framlags skuli greitt út í tvennu lagi. Helmingur er greiddur við samþykkt umsóknar og seinni helmingur þegar almenn íbúð hefur verið leigð út. Stofnframlög vegna beins framlags er fært í bækur félagsins við greiðslu.

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir er tilgreint að stofnframlög sveitarfélaga skuli nema 12% af stofnvirði almennrar íbúðar og er sveitarfélagi heimilt að greiða stofnframlag út í tvennu lagi. Samkomulag er við sveitarfélög um að láta kostnað vegna lóða ganga upp í stofnframlög sveitarfélaga og eru því reikningar sveitarfélaga vegna gatnagerðargjalda og byggingaréttar eignfærð og færð á móti sem óskilyrt stofnfé. Kostnaður vegna lóðakaupa er umfram stofnframlög vegna Reykjavíkurborgar og færast undir skammtímaskuldir en samkomulag er um að ekki komi til greiðslu þessara gjalda fyrr en stofnframlög frá ríki hafi verið greidd vegna bygginga á umræddum lóðum.