

Ársreikningur

Brák íbúðafélag hses

2024

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3 - 4
Rekstrarreikningur ársins 2024	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2024	6
Sjóðstreymi ársins 2024	7
Skýringar	8 - 13

Stjórn félagsins Brák íbúðafélag hses:

Snorri Styrkársson
Ása Valdís Árnadóttir
Björn Sigurður Lárusson
Guðveig Lind Eyglóardóttir
Kristján S Kristjánsson

Kjörinn endurskoðandi:

Grant Thornton endurskoðun ehf.
Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Félagið er húsnaðissjálfsfeyðnarstofnun og starfar á grundvelli laga um almennar íbúðir og laga um sjálfsfeyðnarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Aðalstarfsemi félagsins er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra.

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrartap félagsins 14 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 3.070 millj.kr. en var um 824 millj.kr. í byrjun árs. Vísað er í ársreikninginn um meðferð rekstrartaps eða ráðstöfun hagnaðar, en afgangur af rekstri félagsins skal renna til frekari uppbyggingar á vegum þess eða lagður í viðhaldssjóð. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Í ágúst 2024 var Einar Georgsson ráðinn sem tímabundin framkvæmdarstjóri félagsins til 6 mánaða og í ársbyrjun 2025 var hann ráðinn sem framkvæmdarstjóri. Gerður var þjónustusamningur við Eignaumsjón er varðar, gerð og umsjón leigusamninga, bókahalds og uppgjörs vinnu og utan umhald um launagreiðslur. Á sama tíma var þjónustusamningi við Leigufélagið Bríet sagt upp.

Félagið stóð að kaupum og fjárfestingum á 135 íbúðum á árinu. Í útleigu eru 155 íbúðir og 59 eignir eru í byggingu þann 31.12.2024. Heildarkostnaður almennra íbúða á framkvæmdastigi er áætlaður um 2.632 m.kr. Félagið fékk úthlutað á árinu 2.260 m.kr í stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum sem fært er sem skilyrt stofnfé maðal eigin fjár í ársreikning

Stjórn félagsins Brák íbúðafélag hses staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2024 með undirritun sinni.

Borgarnesi, 4. júní 2025

Stjórn:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa félagsins Brák íbúðafélag hses

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning félagsins Brák íbúðafélag hses (hér eftir félagið) fyrir árið 2024. 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 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við lög um ársreikninga.

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 á öðrum vettvangi. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar eru m.a. skýrsla stjórnar sem fylgir árseikningi. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirlestri 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.

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 og sér eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitung 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.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.
Reykjavík, 4. júní 2025

Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		106.950.243	27.153.117
		<u>106.950.243</u>	<u>27.153.117</u>
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna	(	52.791.871)	(13.305.508)
Annar rekstrarkostnaður	(	21.725.952)	(9.120.261)
	(	<u>74.517.823)</u>	<u>(22.425.769)</u>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		32.432.420	4.727.348
Fjármagnsliðir	4		
Fjármunatekjur		2.619.414	1.119.388
Fjármagnsgjöld	(	<u>124.509.207)</u>	<u>(31.989.026)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(	<u>121.889.793)</u>	<u>(30.869.638)</u>
Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta	(	89.457.373)	(26.142.290)
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna		75.689.537	18.651.409
Tap ársins	(	<u>13.767.836)</u>	<u>(7.490.881)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	2024	2023
Fjárfestingarfasteignir	5.	9.047.114.357	2.018.057.617
Fastafjármunir		9.047.114.357	2.018.057.617
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	6	18.326.683	16.864.705
Bankainnstæður		91.230.552	130.128.020
Veltufjármunir		109.557.235	146.992.725
Eignir alls		9.156.671.592	2.165.050.342
Eigið fé og skuldir			
Stofnfé stofnaðila		1.550.000	1.550.000
Skilyrt stofnfé (stofnframlög)		3.093.186.895	833.413.017
Ójafnað tap		(24.921.736)	(11.153.900)
Eigið fé	7	3.069.815.159	823.809.117
Skuldbindingar vegna viðhaldssjóðs	8	14.809.250	0
Skuldbindingar		14.809.250	0
Langtímaskuldir		5.275.616.027	733.220.857
Næsta árs afborganir langtímaskulda		(105.144.482)	(15.130.709)
Langtímaskuldir	9	5.170.471.545	718.090.148
Framkvæmdalán		449.597.746	311.090.055
Ógreitt vegna lóða og fasteignakaupa	10	157.028.561	115.266.659
Viðskiptaskuldir	11	21.765.691	2.547.660
Ýmsar skammtímaskuldir	11	168.039.158	179.115.994
Næsta árs afborganir langtímaskulda	9	105.144.482	15.130.709
Skammtímaskuldir		901.575.638	623.151.077
Skuldir alls		6.086.856.433	1.341.241.225
Skuldir og eigið fé alls		9.156.671.592	2.165.050.342

Sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Tap af reglulegri starfsemi	(	13.767.836)	(7.490.881)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur langtímaskulda		85.949.951	23.633.763
Gangvirkðisbreyting fjárfestingareigna	(	75.689.537)	(18.651.409)
	(	3.507.422)	(2.508.527)
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtíma kröfur; lækkun (hækkun)	(	9.747.058)	(3.354.597)
Skammtíma skuldir; hækkun (lækkun)		61.235.525	(51.125.907)
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		51.488.467	(54.480.504)
Handbært fé (til) frá rekstri		47.981.045	(56.989.031)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum	5	(2.413.339.222)	(1.255.811.466)
Ógreitt vegna lóða- og fasteignakaupa, breyting		(1.668.238.098)	96.618.019
Fjárfestingarhreyfingar		(4.081.577.320)	(1.159.193.447)
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán	9	2.622.642.656	712.095.675
Greiddar afborganir langtímalána	9	(8.012.794)	(2.508.581)
Skammtíma fjármögnun, Leigufélagið Bríet ehf		(30.000.000)	0
Framkvæmdalán		138.507.691	234.182.034
Innborguð stofnframlög		1.283.912.442	341.445.414
Fjármögnunarhreyfingar		4.007.049.995	1.285.214.542
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(	26.546.280)	69.032.064
Handbært fé í ársbyrjun		130.128.020	61.095.956
Handbært fé í lok árs		91.230.552	130.128.020
Hreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum	(	4.527.676.793)	
Yfirtekin langtímalán		1.841.815.357	
Ógreitt vegna lóða- og fasteignakaupa		1.710.000.000	
Yfirtekin stofnframlög		975.861.436	

Skýringar

1. Starfsemi

Aðalstarfsemi Brákar íbúðafélags hses. er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra. Félagið með aðalstarfsstöð í Borgarnesi.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur félagsins Brák íbúðafélag hses fyrir árið 2024 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

I 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.

Lotun gjalda

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

Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðtöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði á reikningsskiladegi og gangvirðisbreytingin er færð í gegnum rekstrarreikning. Við mat á gangvirði félagsins er meðal annars stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands en þó tekið tillit til ástands og viðhaldsþarfar einstakra eigna við mat á gangvirði þeirra. Fjárfestingareignir í byggingu eru þó færðar á kostnaðarverði miðað við áfallinn byggingarkostnað. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

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.

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 í efnahagsreikning og færður til gjalda með reglbundnum hætti á lántímanum.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

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.

4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2024	2023
Vaxtatekjur af bankareikningum	2.892.663	1.070.298
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	434.920	49.090
Gjaldfærður fjármagnstekjuskattur	(708.169)	
	<u>2.619.414</u>	<u>1.119.388</u>

Fjármunagjöld greinast þannig:

Vextir af bankalánum	0	175.996
Vextir og verðbætur af skuldabréfum	124.364.012	31.807.160
Önnur vaxtagjöld	145.195	5.870
	<u>124.509.207</u>	<u>31.989.026</u>

5. Fjárfestingarfasteignir

	2024	2023
Kostnaðarverð		
Kostnaðarverð í upphafi tímabils	1.999.406.208	743.594.742
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	6.941.016.015	1.255.811.466
	<u>8.940.422.223</u>	<u>1.999.406.208</u>
Matsbreyting		
Matsbreyting í upphafi tímabilsins	18.651.409	0
Matsbreyting á árinu	75.689.537	18.651.409
	<u>94.340.946</u>	<u>18.651.409</u>
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>9.034.763.169</u>	<u>2.018.057.617</u>

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

Keyptar eignir og eignfærður byggingarkostnaður	2.326.724.831	2.012.483.173
Yfirteknar íbúðir frá Leigufélagi aldraðra	4.527.676.793	0
Eignfærð stimpilgjöld	52.490.889	5.571.444
Eignfærður fjármagnskostnaður	34.123.502	0
	<u>6.941.016.015</u>	<u>2.018.054.617</u>

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir eftir landssvæðum:

	Fjöldi íbúða	Bókfært verð	Fasteignamat*
Höfuðborgarsvæðið	49	3.075.277.251	3.105.100.000
Austurland	34	1.481.542.724	1.183.200.000
Norðurland vestra	6	257.472.670	233.500.000
Suðurland	13	597.188.729	402.700.000
Vestfirðir	7	238.536.692	113.890.000
Vesturland	46	2.166.031.241	2.084.550.000
	<u>155</u>	<u>7.816.049.307</u>	<u>7.122.940.000</u>
Fasteignir í byggingu		1.218.713.862	-
		<u>9.034.763.169</u>	<u>7.122.940.000</u>

*Gildandi fasteignamat fyrir árið 2025

Um gangvirðismat

Við gangvirðismat fjárfestingareigna er stuðst við fasteignamat ársins 2025, verðbættu með vísitölu markaðsverðs íbúðarverðs til ársloka, en fasteignamatið það tekur mið af verðlagi í febrúar 2024. Eignir í byggingu og eignir sem keyptar hafa verið innan ársins eru þó metnar á kostnaðarverði.

6. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur	2024	2023
Leigukröfur	1.062.979	287.451
	<u>1.062.979</u>	<u>287.451</u>
Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir		
Bæjartún hses	0	4.906.084
Ógreidd stofnframlög	0	8.285.080
Endurgreiðsla virðisaukaskatts	10.389.704	0
Inneign opinberra gjalda	4.344.900	0
Aðrar kröfur	2.529.100	3.386.090
	<u>17.263.704</u>	<u>16.577.254</u>

7. Eigið fé

Stofnfé félagsins nam 2 millj.kr. í lok ársins.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Stofnfé stofnaðila	Skilyrt stofnfé	Ójafnað tap	Samtals
Flutt frá fyrra ári	1.550.000	833.413.017	(11.153.900)	823.809.117
Stofnframlög ríkis og sveitarf.		2.259.773.878		2.259.773.878
Tap ársins			(13.767.836)	(13.767.836)
Eigið fé samtals 31.12. 2024	<u>1.550.000</u>	<u>3.093.186.895</u>	<u>(24.921.736)</u>	<u>3.069.815.159</u>

8. Viðhaldssjóður

Húsnæðissjálfsfignarstofnun skal hafa viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyra. Árlegt framlag í viðhaldssjóð skal eigi vera lægra en 1% af endurstofnverði eigna og hefast á næsta ári eftir að eignir hafa verið teknar í notkun.

Yfirit um viðhaldssjóð:	2024	2023
Staða í upphafi árs	4.598.053	0
Framlag í viðhaldssjóð	11.102.480	10.882.600
Viðhaldsframkvæmdir ársins	(891.283)	(6.284.547)
Staða í lok árs	<u>14.809.250</u>	<u>4.598.053</u>

9. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2024	2023
HMS veðskuldabréf, 2,7%-4,05% vextir verðtryggt	3.443.701.640	737.381.874
Festa lífeyrissjóður, 3,89%, verðtryggt	1.849.253.798	0
Eignfærður lántökukostnaður	(17.339.411)	(4.161.017)
	<u>5.275.616.027</u>	<u>733.220.857</u>
Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:	Samtals	Samtals
Árið 2025	105.144.482	15.130.709
Árið 2026	109.263.496	15.130.710
Árið 2027	113.544.372	15.130.710
Árið 2028	117.993.488	15.130.710
Árið 2029	122.617.471	15.130.710
Afborgun síðar	4.724.392.130	657.567.308
Langtímaskuldir alls	<u>5.292.955.438</u>	<u>733.220.857</u>

10. Ógreitt vegna lóða- og fasteignakaupa

Skuldir vegna fasteignakaupa greinast þannig:	2024	2023
Sveitarfélög - gatnagerðar- og byggingaleyfisgjöld	0	9.195.945
Bestla Þróunarfélag ehf, vegna Þjóðbraut 3, Akranesi	0	106.070.714
Ógreitt vegna yfirtöku eigna, Leigufélags aldraðra	46.784.023	0
Esjuslód ehf	92.932.538	0
Hafnarbraut 38, Neskaupsstað	17.312.000	0
	<u>157.028.561</u>	<u>115.266.659</u>

11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2024	2023
Lánadrottinnar	21.765.691	2.547.660
	<u>21.765.691</u>	<u>2.547.660</u>
Aðrar skammtímaskuldir		
Leigufélagið Bríet ehf	147.819.119	177.819.119
Tryggingarfé vegna leigubúða	16.489.754	0
Fyrirfram innheimtar tekjur	3.730.285	1.296.875
	<u>168.039.158</u>	<u>179.115.994</u>

12. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:

	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Fjárfestingarfasteignir, veðsettar	8.123.600.938	5.275.616.027
	<u>8.123.600.938</u>	<u>5.275.616.027</u>

12. Önnur mál

Félagið innheimtir tryggingarfé af leigjendum sem því ber að varðveita á sérgeindum reikningi hjá viðskiptabanka félagsins. Tryggingarféð endurgreiðist leigjendum reyni ekki á tryggingu þess. Tryggingarféð nam 18,5 millj.kr. í árslok.

Skýringar ársins 2024 frh.

	2024	2023
14. Leigutekjur		
Leigutekjur	106.950.243	27.153.117
Leigutekjur	106.950.243	27.153.117
15. Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		
Húsfélagsgjöld	0	743.575
Rafmagn og hiti ótekjuberandi eigna	5.832.202	900.560
Viðhald húsnæðis	15.725.931	6.284.547
Fasteignagjöld	27.141.937	3.830.144
Vátryggingar	3.541.811	1.366.677
Ferðakostnaður	0	19.483
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	549.990	160.522
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna	52.791.871	13.305.508
16. Annar rekstrarkostnaður		
Ritföng og prentun	31.047	0
Rekstur tölvubúnaðar og hugbúnaðarleyfa	152.990	722.672
Endurskoðun og reikningsleg aðstoð	7.316.030	4.515.578
Lögfræðileg aðstoð	3.237.040	0
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	4.182.782	3.154.326
Bankakostnaður og þjónustugjöld	0	167.360
Áætlaðar tapaðar kröfur	5.502.553	0
Annar kostnaður	1.303.510	560.325
Annar rekstrarkostnaður	21.725.952	9.120.261