



**BRYNJA**  
HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS



**ÁRSSKÝRSLA  
2013**



**BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins**

Hátúni 10c

105 Reykjavík

Sími: 570 7800 Fax: 570 7801

[www.brynjahus.is](http://www.brynjahus.is)

## **EFNISYFIRLIT**

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins.....	bls. 4
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 12
Áritun endurskoðanda.....	bls. 13
Rekstrarreikningur.....	bls. 14
Efnahagsreikningur.....	bls. 15
Sjóðstreymi.....	bls. 17
Skýringar.....	bls. 18



## Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2013

BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins (ÖBÍ) er sjálfseignarstofnun sem ætlað er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. Sjóðurinn var stofnaður 1. nóvember 1965. Á síðustu árum hefur verið unnið að því að auka gæði íbúða með endurbótum, markvissara viðhaldi, kaupum á nýjum íbúðum og sölu á eldri.

### Rekstur

Rekstur hefur haldið áfram að þróast í jákvæða átt árið 2013. Hlutfall húsaleigutekna heldur áfram að hækka og hlutfall stjórnunarkostnaðar lækkar. Afkoma fyrir fjármagnsliði heldur áfram að batna og má þar þakka betra viðhaldi og gæðum íbúða. Rekstrartekjur voru samtals 768,4 m.kr. árið 2013 og hækkuðu um 6,0% frá árinu áður. Skýring á þessari hækkun er fyrst og fremst fjölgun íbúða og hækkun vísitölu neysluverðs. Eins og síðustu fjögur ár hafa ekki verið tekin ný lán á árinu vegna íbúðakaupa og voru því íbúðakaup eingöngu fjármögnuð með eigin fé sjóðsins og framlagi frá ÖBÍ sem er hlutdeild af hagnaði Íslenskrar getspár (Lottós). Á árinu jókst framlag ÖBÍ um 9,0 m.kr. frá árinu áður. Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 333,6 m.kr. samanborið



við 262,4 m.kr. árið 2012.

Afkoma ársins eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur var 72,1 m.kr. tap samanborið við 141,2 m.kr. tap árið 2012.

### Efnahagur

Eiginfjárlutfall í árslok 2013 var 62,3% og hefur aukist síðustu ár. Heildareignir í árslok 2013 voru 13,5 milljarðar króna og hækkaði mat heildareigna sjóðsins um 1.645 m.kr. á árinu. Heildarskuldir voru 5,1 milljarður króna í árslok 2013 og af því voru vaxtaberandi skuldir 4,4 milljarðar króna.

#### Lykiltölur úr ársuppgjöri 2013:

- Tekjur sjóðsins námu 768,1 m.kr.
- Framlag ÖBÍ (Lottós) nam 110,0 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, fjármagnsgjöld og óreglulegar tekjur námu 262,7 m.kr.
- Tap nam 72,1 m.kr. eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur.
- Eignir í árslok voru 13.529 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 4.251 m.kr.
- Eiginfjárlutfall í árslok var 62,3%.
- Handbært fé frá rekstri nam 375,6 m.kr.
- Handbært fé í árslok nam 115,1 m.kr.

## Starfsfólk og skrifstofa

Skrifstofa sjóðsins er í Hátúni 10c, 105 Reykjavík, og þar er góð aðstaða til að taka á móti viðskiptavinum. Skrifstofan er opin virka daga kl. 9–15. Á árinu 2013 fjölgaði starfsmönnum BRYNJU Hússjóðs um tvo. Ráðinn var garðyrkjumaður til að sjá um umhverfismál og smiður í fasteignausmjón.

Tafla 1 - Stöðugildi hjá BRYNJU árið 2013.

Skrifstofa	4,15	stöðugildi
Fasteignausmjón	3,00	stöðugildi
Umhverfismál	1,00	stöðugildi
Húsvarsla í Hátúni	4,95	stöðugildi

Engar breytingar voru á starfsmannahaldi skrifstofu BRYNJU Hússjóðs árið 2013.



Mynd 1 - Skrifstofa BRYNJU Hússjóðs.

## Áherslur í rekstri

Á síðustu árum hafa eftirfarandi áherslur verið hafðar að leiðarljósi í rekstri BRYNJU Hússjóðs:

### Leigjendur

- Ánægðari leigjendur.
- Búsetuöryggi.

### Leiguhúsnæði

- Aðgengilegt húsnæði.
- Fjölbreytt húsnæði – stærðir – gerðir.
- Staðsetningar við hæfi.
- Auðleigjanlegt húsnæði.

### Rekstur

- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.
- Öflug viðhaldsþjónusta.
  - Bætt umhverfi.
  - Betri umgengni.
  - Umhverfisvernd.
- Húsreglum framfylgt.

### Starfsmenn

- Faglegar ráðningar.
- Samkeppnishæf laun.
- Öflug fræðsla og starfsþróun.
- Starfsaðstaða til fyrirmyndar.
- Frumkvæði starfsmanna fá að njóta sín og hæfileikar nýtist.
- Öguð vinnubrögð.

## Kaup og sala íbúða

Árið 2013 voru keyptar og byggðar 13 íbúðir, flestar á höfuðborgarsvæðinu. Jafnframt voru seldar fjórar íbúðir sem ekki stóðust viðmið sjóðsins. Einnig fækkaði íbúðum um fjórar í Hátúni 10 með sameiningu.

Tafla 2 - Kaup á íbúðum árið 2013.

	Fjöldi	Meðal- stærð	Lyfta	Bílageymsla
2 herbergja	7	73,5	6	6
3 herbergja	2	81,8	2	1
4 herbergja	1	120,3	1	1
Rað-/parhús	3	133,2		3
<b>Samtals</b>	<b>13</b>		<b>9</b>	<b>11</b>

Vaxandi eftirspurn er á fasteignamarkaði eftir tveggja og þriggja herbergja íbúðum sem hefur leitt til hækkunar á verði. Árið 2013 hækkaði

íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 6,8% milli ára.

Gert er ráð fyrir því í rekstraráætlun fyrir árið 2014 að keyptar verði 20 íbúðir. Einnig mun sjóðurinn halda áfram að selja íbúðir sem falla ekki að viðmiðum hússjóðsins og fækka íbúðum í Hátúni með sameiningu minni stúdíóíbúða. Því má gera ráð fyrir að íbúðir í eigu BRYNJU Hússjóðs verði um 770 í árslok 2014.

### Íbúðir BRYNJU Hússjóðs

Fjölgun íbúða hefur verið stöðug síðustu ár og árið 2013 var engin undantekning frá því. Alls bættust við 13 íbúðir innan og utan höfuðborgarsvæðisins.

Tafla 3 - Fjöldi íbúða í árslok hvers árs 2007–2013.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fjöldi íbúða	675	660	679	708	724	742	751

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJU Hússjóðs í Reykjavík og nágranna-sveitarfélögum. Af 751 íbúð sem var í útleigu í lok árs 2013 voru 616 á höfuðborgarsvæðinu. Í töflu 4 má sjá skiptingu íbúða eftir sveitarfélögum og þróun milli ára.

Tafla 4 - Fjöldi íbúða miðað við 31. desember 2012 og 2013.

Sveitarfélög-landshl.	2012	2013
Reykjavík	487	486
Hafnarfjörður	59	62
Kópavogur	37	40
Akureyri	38	40
Garðabær	18	18
Selfoss	17	17
Reykjanes/Suðurnes	23	24
Austurland	14	14
Borgarbyggð	11	11
Akranes	13	13
Vestfirðir	7	7
Mosfellsbær	8	8
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Tafla 5 - Skipting eftir gerð íbúða í árslok 2012 og 2013.

Greining - gerð íbúða	Hlutfall í %	
	2012	2013
Einstaklingsíbúðir	20,6	20,0
2 herbergja	54,3	54,8
3 herbergja	12,3	12,3
4 herbergja	4,5	4,6
5 herbergja	1,1	1,1
Raðhús (2–3 herbergja)	5,6	5,8
Einbýlishús	0,4	0,3
Sérhæft húsnæði - leigusamningar		
við ríki og sveitarfélög	1,2	1,1

Tafla 6 - Greining á íbúðum eftir bæjarhlutum í Reykjavík.

Bæjarhlutar	Fjöldi íbúða	
	Hlutfall %	
101 Miðbær	40	8,1%
103 Kringlan	61	12,4%
104 Vogar – Heimar	35	7,1%
105 Austurbær	260	52,8%
107 Vesturbær	7	1,4%
108 Fossvogur	10	2,0%
109 Neðra-Breiðholt	15	3,0%
110 Árbær	7	1,4%
111 Efra-Breiðholt	34	6,9%
112 Grafarvogur/-holt	23	4,7%
<b>Samtals</b>	<b>492</b>	<b>100%</b>

### Framkvæmdir

Árið 2013 voru miklar framkvæmdir í Hátúni 10 eins og síðustu ár. Þar má nefna sameiningu íbúða í Hátúni 10a og lokafrágang við breytingu 1. hæðar Hátúns 10 í stórar íbúðir með góðu aðgengi. Auk fyrirhugaðrar endurskipulagningar á jarðhæð í Hátúni 10 var haldið áfram með framkvæmdir við tengibyggingu. Nú liggur fyrir að þjónustusetrið sem hefur verið á 9. hæð í Hátúni 10b mun flytjast í tengibygginguna í byrjun árs 2015.

Í nýinnréttaðri tengibyggingu Hátúns 10 var tekin í notkun ný kaffi- og sjónvarpsstofa auk þess sem Heimþjónusta Reykjavíkur - Þjónustumiðstöð Laugardals og Háaleits fékk þar aðstöðu.

Annars staðar var ráðist í umfangsmiklar framkvæmdir, svo sem yfirbyggingu á útistigagangi auk þess sem heildarendurnýjun fór fram á fjölmörgum íbúðum í eigu sjóðsins.

### Leiguverð

Leiguverð BRYNJU Hússjóðs er sem fyrr hagstætt í samanburði við aðra kosti á leigumarkaði. Hefur leiguverð verið í kringum 60% af leiguverði á almennum markaði. Á almennum markaði hefur þróunin verið með eftirfarandi hætti:

- Vísitala leiguverðs hefur hækkað um 30% frá ársbyrjun 2011 til ársloka 2013 en vísitala neysliverðs hefur hækkað um 23% á sama tíma.
- Leiguverð á frjálsum markaði hefur hækkað meira en kaupverð fasteigna síðustu þrjú ár.
- Skortur er á leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og talið að fjölga þurfi um allt að 4.000–5.000 íbúðir þannig að leigumarkaður verði í jafnvægi.

Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða með hliðsjón að stærð íbúða hjá BRYNJU Hússjóði í árslok 2013:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð á bilinu 49.000–65.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 32–45 m<sup>2</sup>.
- **Tveggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 61.000–107.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 42–115 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.

- **Þriggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 87.000–120.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 70–120 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Fjögurra herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 110.000–140.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 85–135 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.

Öll framantalin leiguverð eru án greiðslu í hússjóð. Húsaleigubætur koma síðan til frádráttar.

### Leigusamningar við ríki og sveitarfélög

Árið 2000 gerði félagsmálaráðuneytið, nú velferðarráðuneytið, samkomulag við BRYNJU Hússjóð um sérstök búsetuúrræði fötluðum til handa. Leigusamningar við ríki og sveitarfélög voru alls 30 í árslok 2013 og af þeim voru langtímaleigusamningar (til 25 ára) alls 23 og nam meðallengd þeirra 16,4 árum í árslok 2013.

### Leigusamningar

Fjöldi nýrra leigusamninga árið 2013 nam alls 83. Af þessum 83 leigusamningum voru 33 milliflutningar. Á síðastliðnum árum hefur verið lögð áhersla á að leigjendur geti flutt sig milli íbúða í eigu sjóðsins.

Tafla 7 - Fjöldi nýrra leigusamninga á ári 2008–2013.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Leigusamningar	141	140	92	91	101	83

### Umsóknir um íbúðir

Fyrirliggjandi húsnæðisumsóknir í lok desember 2013 voru 288, sem er 5,5% fjölgun milli ára. Biðtími eftir húsnæði hefur lengst nokkuð og er nú að jafnaði 18–24 mánuðir.

Tafla 8 - Þróun biðlista eftir húsnæði 2008–2013.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Umsóknir	240	236	199	240	273	288



### **Fasteignanefnd**

Fasteignanefnd er undirnefnd stjórnar en í henni eru Hafliði Hjartarson, sem jafnframt er formaður, Garðar Sverrisson og Steinunn Þóra Árnadóttir. Með nefndinni starfa Valur Valdimarsson, umsjónarmaður fasteigna, og Björn Arnar Magnússon, framkvæmdastjóri. Verkefni nefndarinnar eru meðal annars að marka formlega og skriflega stefnu BRYNJU Hússjóðs um gæði og gerð húsnæðis sem keypt er og byggt, semja verklagsreglur um viðhaldsmál og fleira er lýtur að gæðum eigna.

### **Stefnumótun**

Stefnumörkun sjóðsins var samþykkt á stjórnarfundum sjóðsins þann 2. október 2012 og var dreift á aðalfundi ÖBÍ þann 20. október sama ár. Unnið verður markvisst að því að ná markmiðum sem sett voru og nú þegar hefur markmiðinu um eiginfjárlutfall verið náð. Helstu atriði í stefnu sjóðsins eru eftirfarandi:

#### **Markmið Fjármál**

- Reksturinn skal vera sjálfbær og skal meðal annars tekið mið af því við ákvörðun leiguverðs.
- Að eiginfjárlutfall verði ekki lægra en 60% á hverjum tíma. Því markmiði skal vera náð í árslok 2014.

### **Íbúðir**

- Að íbúðafjöldi í Hátúni 10, 10a og 10b verði að hámarki 185 í árslok 2017.
- Að hlutfall minni einstaklingsíbúða (stúdíóíbúða) verði undir 15% í árslok 2017.

### **Stjórn BRYNJU Hússjóðs**

Stjórn sjóðsins er skipuð fimm einstaklingum og eru fjórir kosnir af aðalstjórn ÖBÍ til þriggja ára í senn og einn er tilnefndur af velferðarráðherra. Stjórn sjóðsins var í desember 2013 kosinn til þriggja ára og var þannig skipuð árslok 2013:

- Garðar Sverrisson, formaður
- Emil Thóroddsen, ritari
- Steinunn Þóra Árnadóttir, gjaldkeri
- Þórey V. Ólafsdóttir
- Bergvin Oddsson, tilnefndur af velferðarráðuneytinu

Framkvæmdastjóri er Björn Arnar Magnússon.

Endurskoðandi er Guðmundur Snorrason, PWC-PricewaterhouseCoopers ehf.

### **Heimasíða**

Heimasíða BRYNJU Hússjóðs er á veffanginu [www.brynjahus.is](http://www.brynjahus.is). Á heimasíðunni er að finna upplýsingar um starfsemi sjóðsins, auk þess sem hægt er að senda inn fyrirspurnir og beiðnir um viðhald á íbúðum sjóðsins.



## **BRYNJA** Hússjóður Öryrkjabandalagsins Ársreikningur 2013



## Skýrsla stjórnar

### Meginstarfsemi félagsins

Brynja - Hússjóður Öryrkjabandalagsins er sjálfseignarstofnun. Hlutverk sjóðsins er að eiga og reka íbúðarhús fyrir öryrkja.

### Starfsemin á árinu

Rekstur sjóðsins var með svipuðu móti í ár og síðastliðið ár. Heildarvelta sjóðsins 2013 nam 768 m.kr. og hefur aukist um 6% á milli ára. Tap ársins nam 72,1 m.kr. í samanburði við kr. 141,2 m.kr. tap á árinu 2012.

Það er álit stjórnar sjóðsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

### Framtíðaráform

Gert ráð fyrir að reksturinn verði með svipuðu sniði og verið hefur.


### Jöfnun taps

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi jöfnun taps.

Stjórn Brynju - Hússjóðs Öryrkjabandalagsins og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2013 með áritun sinni.

Reykjavík, 21. mars 2014

Stjórn:

  
Birta Svein  
Stjórnun þ. Amad.  
Ólafur Þóróddsson

Framkvæmdastjóri:



  
Bergvin Ólafsson

## Áritun endurskoðanda

### Til stjórnar Brynju Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Brynju - Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

#### *Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum*

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningssskilareglur. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir 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.

#### *Ábyrgð endurskoðanda*

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningssskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild og að ganga úr skugga um að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

#### *Álit*

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2013, efnahag hans 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningssskilareglur og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 21. mars 2014

#### **PricewaterhouseCoopers ehf**



Guðmundur Snorrason  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	12	756.644.888	713.820.243
Aðrar tekjur .....	13	11.441.001	10.621.491
		<u>768.085.889</u>	<u>724.441.734</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fasteigna .....	14	362.695.312	392.925.536
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	15	63.195.854	61.732.652
Afskrift áhalda og tækja .....	3	5.882.653	2.639.857
Afskrifaðar útistandandi kröfur .....	5	2.712.596	4.769.539
		<u>434.486.415</u>	<u>462.067.584</u>
Hagnaður fyrir reiknaða afskrift fasteigna .....		333.599.474	262.374.150
Reiknuð afskrift fasteigna .....	3, 9	<u>(253.384.870)</u>	<u>(222.144.604)</u>
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		80.214.604	40.229.546
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		3.837.612	15.489.581
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur .....		(265.470.712)	(294.954.497)
Fjármagnstekjuskattur .....		(706.460)	(2.998.223)
		<u>(262.339.590)</u>	<u>(282.463.139)</u>
Hagnaður (tap) fyrir aðrar reglulegar tekjur		(182.124.986)	(242.233.593)
<b>Framlög</b>			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands .....	16	110.000.000	101.000.004
<b>Hagnaður (tap) ársins</b>		<u><u>(72.124.986)</u></u>	<u><u>(141.233.589)</u></u>



## Efnahagsreikningur 31. desember 2013

Eignir	Skýr.	2013	2012
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstarfjármunir:</b>	3		
Fasteignir .....		13.200.191.100	11.672.512.173
Fasteignir í byggingu .....		143.406.645	37.703.330
Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar .....		10.924.925	4.902.588
		<u>13.354.522.670</u>	<u>11.715.118.091</u>
<b>Áhættufjármunir og langtímakröfur:</b>	4		
Verðbréf .....		821.826	1.064.540
		<u>821.826</u>	<u>1.064.540</u>
<b>Fastafjármunir samtals</b>		13.355.344.496	11.716.182.631
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	5	4.477.005	7.763.433
Aðrar skammtímakröfur .....	6	54.341.400	70.345.824
Handbært fé .....		115.050.082	110.512.545
		<u>173.868.487</u>	<u>188.621.802</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>13.529.212.983</u></u>	<u><u>11.904.804.433</u></u>



## Efnahagsreikningur 31. desember 2013

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2013	2012
<b>Eigið fé</b>	7		
Endurmat fasteigna .....		6.401.486.002	5.082.093.638
Óráðstafað eigið fé .....		<u>2.030.668.324</u>	<u>1.838.789.488</u>
		8.432.154.326	6.920.883.126
 <b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar:</b>			
Lífeyrisskuldbindingar .....	8	23.152.059	22.402.705
Aðrar skuldbindingar .....	9	<u>465.439.118</u>	<u>476.058.070</u>
		488.591.177	498.460.775
 <b>Langtímaskuldir:</b>	10		
Íbúðalánasjóður .....		4.439.674.498	4.326.645.071
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....		<u>(82.294.453)</u>	<u>(75.524.567)</u>
		4.357.380.045	4.251.120.504
 <b>Skammtímaskuldir:</b>			
Viðskiptaskuldir .....		129.212.377	119.777.730
Aðrar skammtímaskuldir .....		30.937.817	30.439.139
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	10	82.294.453	75.524.567
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		<u>8.642.787</u>	<u>8.598.592</u>
		251.087.434	234.340.028
 <b>Skuldir samtals</b>		5.097.058.656	4.983.921.307
 <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>13.529.212.983</u></u>	<u><u>11.904.804.433</u></u>
 <b>Aðrar upplýsingar</b>	11		

## Sjóðstreymi ársins 2013

Rekstrarhreyfingar		2013	2012
Hreint veltufé frá rekstri:			
Hagnaður (tap) ársins .....		(72.124.986)	(141.233.589)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir .....	3	259.267.523	224.784.461
Verðbætur langtímalána .....		158.402.805	197.999.815
Lífeyrisskuldbinding - breyting .....	8	749.354	7.035.292
		<u>346.294.696</u>	<u>288.585.979</u>
Lækkun (hækkun) rekstartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		19.290.852	(53.653.474)
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir .....		9.977.520	5.923.002
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>375.563.068</u>	<u>240.855.507</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Keyptar fasteignir og viðbætur .....	3	(355.653.245)	(394.300.706)
Seldar fasteignir .....		112.525.308	74.698.683
Keyptar innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar .....		(11.904.990)	(602.270)
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu .....		(70.861.941)	(173.171.110)
Hlutabréf og verðbréf, breyting .....		242.714	(55.656)
		<u>(325.652.154)</u>	<u>(493.431.059)</u>
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		34.913.894	0
Afborganir langtímalána .....		(80.287.271)	(75.524.567)
		<u>(45.373.377)</u>	<u>(75.524.567)</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>		4.537.537	(328.100.119)
Handbært fé í byrjun tímabils .....		110.512.545	438.612.664
		<u>115.050.082</u>	<u>110.512.545</u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>			
Greiddir vextir .....		106.627.870	96.403.824
Innborgaðar vaxtatekjur .....		2.127.280	99.296.495

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

BRYNJA - Hússjóður Öryrkjabandalagsins, Hátúni 10c, er sjálfseignarstofnun, stofnaður 1. nóvember 1965. Hlutverk sjóðsins er að eiga og reka íbúðir fyrir öryrkja. Tilgangi sínum nær sjóðurinn með því að kaupa og byggja leiguíbúðir.

BRYNJA - Hússjóður Öryrkjabandalagsins er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur sjóðsins er að Hátúni 10c, 105 Reykjavík.

### 2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

#### 2.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum sem í meginatriðum eru þær sömu og árið á undan að öðru leyti en því sem fram kemur hér á eftir.

Við gerð reikningsskilaanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

#### 2.2 Verð- eða gengistryggðar eignir og skuldir

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á því gengi sem síðast var skráð á árinu. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í ársbyrjun 2014. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

#### 2.3 Innlausn tekna

Húsaleigutekjur eru færðar til tekna í rekstrarreikningi á grundvelli mánaðarlegra útgefina reikninga.

#### 2.4 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá opinberum aðilum eru tekjufærð á grundvelli fyrirliggjandi samninga.

Söluhagnaður af varanlegum rekstrarfjármunum sem færðir hafa verið á kostnaðarverði og óefnislegum eignum er reiknaður sem mismunur á söluverði og bókfærðu verði á viðskiptadegi.

#### 2.5 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru tekjufærðar miðað við upphaflega ávöxtunarkröfu skuldabréfaeignar og áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnistæðna og viðskiptakrafna eru tekjufærðar nema vafi leiki á um innheimtu þeirra.

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í ÍSK á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem og áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í árslok.

## Skýringar

### 2.6 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum nema fasteignir en þær eru bókfærðar á fasteignamati í árslok. Hækkun á fasteignamati innan ársins er færð á endurmatsreikning meðal eiginfjárliða.

Afskriftir eru reiknaðar samkvæmt beinlínuaðferð til að gjaldfæra mismun á bókfærðu verði og hrakvirði á áætluðum endingartíma eignanna sem hér segir:

Fasteignir (af fasteignamati í árslok) .....	2%
Innréttingar og skrifstofuáhöld .....	35%

Þegar bókfært verð eigna er hærra en endurheimtanlegt verð þeirra eru eignirnar færðar niður í endurheimtanlegt verð.

Hagnaður og tap af sölu eigna, annarra en fasteigna er mismunur á söluverði og bókfærðu verði á söludegi og er hluti af rekstrarhagnaði. Þegar eignir eru seldar sem endurmetnar hafa verið sérstaklega, er söluhagnaður/tap millifærður á óráðstafað eigið fé.

Kostnaður vegna meiriháttar viðhalds er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann verður til.

#### *Fasteignir í byggingu*

Fasteignir í byggingu eru færðar til eignar á kostnaðarverði. Kostnaðarverð samanstendur af kaupverði þeirra og þeim kostnaði sem hlýst af öflun þeirra og endurbótum. Eignirnar eru ekki í notkun og eru því ekki afskrifaðar. Þegar þær verða teknar í notkun færast þær undir varanlega rekstrarfjármuni og eru afskrifaðar.

### 2.7 Fjárfestingar í verðbréfum

Hlutabréfa- og verðbréfaeign er bókfærð á markaðsverði í árslok. Hækkun og lækkun á markaðsverði er reiknað út miðað við gengi 31. desember 2013 útgefið af verðbréfafyrirtækjum og er fært til tekna eða gjalda meðal fjármuna- og fjármagnsliða í rekstrarreikningi.

### 2.8 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 kröfum í heild. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bóku sjóðsins.

### 2.9 Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða að frádregnum yfirdrætti á bankareikningum.



## Skýringar

### 2.10 Lífeyrisskuldbinding

Í ársreikningnum er uppfærð áætluð eftirlaunaskuldbinding sem hvílir á Brynju Hússjóði Öryrkjabandalagsins vegna aðildar starfsmanns að Lífeyrissjóði opinberra starfsmanna. Lífeyrissjóðurinn ber ábyrgð á hluta af áfallinni eftirlaunaskuldbindingu vegna núverandi starfsmanna.

### 2.11 Aðrar skuldbindingar

Skuldbinding vegna stofnstyrkja er tekjufærð á móti afskrift ársins miðað við áætlaðan notkunartíma eða 2% árlega.

### 2.12 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.

### 2.13 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru færðar í rekstrarreikning þegar eignarréttur og áhætta hefur færst yfir til kaupanda.

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir

#### Varanlegir rekstrarfjármunir sem færðir eru á kostnaðarverði

	Fasteignir og lóðir	Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar	Samtals
<b>Árslok 2012:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	4.663.832.095	6.940.175	4.670.772.270
Viðbót ársins .....	394.300.706	602.270	394.902.976
Fært af eignum í byggingu .....	178.035.108	0	178.035.108
Afskriftir .....	(101.996.736)	(2.639.857)	(104.636.593)
Bókfært verð í árslok .....	5.134.171.173	4.902.588	5.139.073.761
Bókfært verð í árslok 2012 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	5.709.532.893	36.166.979	5.745.699.872
Afskrifað samtals .....	(575.361.720)	(31.264.391)	(606.626.111)
Bókfært verð í árslok .....	5.134.171.173	4.902.588	5.139.073.761
<b>Árslok 2013:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	5.134.171.173	4.902.588	5.139.073.761
Viðbót ársins .....	0	11.904.990	11.904.990
Fært í fasteignir færðar skv. fasteignamati .....	(5.134.171.173)	0	(5.134.171.173)
Afskriftir .....	0	(5.882.653)	(5.882.653)
Bókfært verð í árslok .....	0	10.924.925	10.924.925
Bókfært verð í árslok 2013 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	5.702.732.893	48.071.969	5.750.804.862
Afskrifað og endurflokkað samtals .....	(5.702.732.893)	(37.147.044)	(5.739.879.937)
Bókfært verð í árslok .....	0	10.924.925	10.924.925

#### Fasteignir sem færðar eru skv. fasteignamati

Fasteignir sjóðsins sem eru bókaðar skv. fasteignamati í árslok greinast þannig:

	2013	2012
Fasteignamat 1/1 .....	6.538.341.000	6.195.966.200
Fasteignir færðar á kostnaðarverði 1/1 2013 .....	5.134.171.173	0
Viðbætur við eldri fasteignir .....	49.431.333	0
Viðbót ársins .....	306.221.912	0
Flutt af fasteignum í byggingu .....	104.994.722	0
Flutt á fasteignir í byggingu .....	(139.836.096)	0
Endurmat fasteigna í fasteignamat .....	1.328.980.730	410.294.800
Selt á árinu .....	(122.113.674)	(67.920.000)
Fasteignamat 31/12 .....	13.200.191.100	6.538.341.000

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat .....	13.200.191.100	14.937.799.220	13.200.191.100

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 259.267.523 og greinast þær þannig:

Afskrift innréttunga og skrifstofuáhalda .....	5.882.653
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins .....	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna eignfærðar skv. fasteignamati, 2% af fasteignamati .....	264.003.822
	<u>259.267.523</u>

Fasteignir sem eru í byggingu eru eignfærðar miðað við áfallinn kostnað og greinast á eftirfarandi hátt:

	2013	2012
Heildarverð í ársbyrjun .....	37.703.330	42.567.328
Endurflokkun eigna .....	139.836.096	0
Viðbót ársins .....	70.861.941	173.171.110
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu .....	(104.994.722)	(178.035.108)
Heildarverð í árslok .....	<u>143.406.645</u>	<u>37.703.330</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Mýrargata 26, Reykjavík .....	117.721.016	0
Hnoðravellir 52-58, Hafnarfirði .....	22.985.198	0
Holtavegur 29b, Reykjavík .....	2.700.431	2.700.431
Suðurgata 19, Reykjanesbæ .....	0	35.002.899
	<u>143.406.645</u>	<u>37.703.330</u>

### 4. Áhættufjármunir og langtímakröfur

	Nafnverð	Markaðsverð	Bókfært verð
<b>Verðbréf</b>			
Fyrirtækjabréf Landsbankans .....	20.086	66.775	66.775
Kaupþing Hávaxtasjóður .....	628.198	669.487	669.487
KB Erlend skuldabréf .....	1.260	85.564	85.564
	<u>649.544</u>	<u>821.826</u>	<u>821.826</u>

### 5. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2013	2012
Viðskiptakröfur .....	13.212.269	14.615.557
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	(8.735.264)	(6.852.124)
	<u>4.477.005</u>	<u>7.763.433</u>

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign sjóðsins. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða heldur er myndaður niðurfærslureikningur, sem mæta á þeim kröfum sem kunna að tapast, og er hann dreginn frá eignfærðum viðskiptakröfum í efnahagsreikningi. Breyting niðurfærslureikningsins á árinu greinist þannig:

Frá fyrra ári .....	(6.852.124)	(5.151.373)
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	829.456	3.068.778
Framlag í afskriftareikning .....	(2.712.596)	(4.769.529)
	<u>(8.735.264)</u>	<u>(6.852.124)</u>

## Skýringar

### 6. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2013	2012
Öryrkjabandalag Íslands .....	27.500.000	27.550.744
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað .....	13.341.400	21.152.334
Útistandandi vegna sölu íbúða .....	13.500.000	21.170.798
Aðrar skammtímakröfur .....	0	471.948
	<u>54.341.400</u>	<u>70.345.824</u>

### 7. Eigið fé

#### Endurmatsreikningur

Fasteignir sjóðsins eru bókfærðar á fasteignamati. Breyting á fasteignamati þessarra fasteigna innan ársins er færð á endurmatsreikning.

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2012:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	4.665.020.155	1.849.256.257	6.514.276.412
Sölutap fasteigna .....	6.778.683		6.778.683
Hækkun fasteignamats .....	410.294.800		410.294.800
Tap ársins .....		(141.233.589)	(141.233.589)
Afskrift fasteigna .....		130.766.820	130.766.820
Staða í árslok .....	<u>5.082.093.638</u>	<u>1.838.789.488</u>	<u>6.920.883.126</u>

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2013:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	5.082.093.638	1.838.789.488	6.920.883.126
Sölutap fasteigna .....	(9.588.366)		(9.588.366)
Hækkun fasteignamats .....	1.328.980.700		1.328.980.700
Tap ársins .....		(72.124.986)	(72.124.986)
Afskrift fasteigna .....		264.003.822	264.003.822
Staða í árslok .....	<u>6.401.486.002</u>	<u>2.030.668.324</u>	<u>8.432.154.326</u>



## Skýringar

### 8. Lífeyrisskuldbindingar

Lífeyrisskuldbinding sjóðsins hefur verið reiknuð miðað við tryggingafræðilegar forsendur og 2% ársvexti og færð til skuldar í efnahagsreikningi. Reiknuð hækkun skuldbindingarinnar að fjárhæð kr. 749.354 er færð til gjalda. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2013 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding vegna starfsmanns .....	23.152.059
--	------------

### 9. Aðrar skuldbindingar

Með vísan í samkomulag Brynju - Hússjóðs Öryrkjabandalagsins og Velferðarráðuneytis vegna styrkja að fjárhæð 530.947.587 kr. til kaupa á íbúðum fyrir einstaklinga með geðfötlun, hefur sjóðurinn skuldbundið sig til að leigja íbúðirnar til fatlaðra einstaklinga. Komi til þess að viðkomandi íbúðir verði seldar skal sjóðurinn endurgreiða ráðuneytinu styrkinn, í sama hlutfalli og lánshlutfall við kaup íbúðanna. Skuldbinding stofnstyrkja er tekjufærð á móti afskrift ársins á fasteignum miðað við áætlaðan notkunartíma eða 2% árlega.

Stofnstyrkirnir greinast þannig:

Staða í ársbyrjun .....	476.058.070
Lækkun á skuldbindingu stofnstyrkja á árinu .....	(10.618.952)
Staða í árslok .....	<u>465.439.118</u>

### 10. Langtímaskuldir

Íbúðalánasjóður. vextir 2,43% .....	4.439.674.498
-------------------------------------	---------------

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2013.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2013 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2014 .....	82.294.453
Árið 2015 .....	84.351.814
Árið 2016 .....	86.460.609
Árið 2017 .....	88.622.125
Árið 2018 .....	90.837.678
Síðar .....	<u>4.007.107.819</u>
	<u>4.439.674.498</u>

## Skýringar

### 11. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þeirra, sem voru að uppgreiðsluvirði um 4.440 millj. króna í árslok 2013.

Á nokkrum fasteignum sem sjóðurinn hefur keypt af byggingaraðilum hvíla ábyrgðarskuldbindingar sem eru sjóðnum óviðkomandi samkvæmt kaupsamningum. Í þeim tilvikum mun sjóðurinn ekki inna af hendi lokagreiðslur fyrr en þessum skuldbindingum hefur verið aflétt og lokaúttekt byggingarfulltrúa farið fram.

#### Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2013	2012
Laun .....	66.545.698	59.754.740
Launatengd gjöld .....	12.770.525	11.513.933
	<u>79.316.223</u>	<u>71.268.673</u>
 Meðalfjöldi starfa .....	 11,9	 10,4

## Skýringar

	2013	2012
<b>12. Húsaleigutekjur</b>		
Hátún 10.....	34.745.637	33.957.054
Hátún 10 a.....	43.331.717	40.354.386
Hátún 10 b.....	42.979.445	43.528.089
Hátún 10, tengiálma.....	17.401.912	16.047.436
Sléttuvegur 7.....	33.232.911	31.533.798
Sléttuvegur 9.....	19.821.043	18.969.962
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	201.148.456	197.369.924
Aðrar fasteignir.....	365.523.753	333.678.097
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti (próventa).....	(1.539.986)	(1.618.503)
	<u>756.644.888</u>	<u>713.820.243</u>
<b>13. Aðrar tekjur</b>		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	10.584.000	10.584.000
Bætur frá Vátryggingafélagi Íslands.....	857.001	37.491
	<u>11.441.001</u>	<u>10.621.491</u>
<b>14. Rekstur fasteigna</b>		
<b>Viðhald fasteigna</b>		
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	174.499.154	185.257.685
Meiriháttar viðhald og endurbætur.....	36.978.102	65.414.955
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	2.249.469	2.109.404
	<u>213.726.725</u>	<u>252.782.044</u>
<b>Þjónustukostnaður vegna íbúa</b>		
Umsjónarlaun.....	27.230.479	23.932.058
Ræsting og hreinlætisvörur.....	18.326.351	15.571.633
Rafmagn.....	10.659.225	11.210.524
Hiti.....	12.880.491	12.502.925
Launatengd gjöld.....	5.705.656	4.862.785
Húsgjöld.....	33.943.881	29.428.718
Endurgreitt af leigjendum.....	(82.042.079)	(71.642.886)
	<u>26.704.004</u>	<u>25.865.757</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	108.371.537	99.485.710
Vátryggingar.....	7.661.396	6.989.828
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	2.939.486	2.588.874
Viðhald áhalda.....	1.113.213	1.702.432
Ýmis rekstrarkostnaður.....	1.458.620	974.168
Aðkeyptur akstur.....	582.883	2.325.316
Ferðakostnaður.....	137.448	211.407
	<u>122.264.583</u>	<u>114.277.735</u>
<b>Rekstur fasteigna alls.....</b>	<u>362.695.312</u>	<u>392.925.536</u>

## Skýringar

	2013	2012
<b>15. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
<b>Laun og launatengd gjöld</b>		
Laun.....	39.315.219	35.822.682
Launatengd gjöld.....	7.064.869	6.651.148
Lífeyrishækkun, hlutdeild til Ö.B.Í.....	2.682.007	8.737.607
	<u>49.062.095</u>	<u>51.211.437</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	4.567.483	4.062.898
Ýmis rekstrarkostnaður.....	1.974.767	870.402
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	2.281.474	1.013.491
Lögfræðikostnaður.....	1.864.392	959.674
Símakostnaður og burðargjöld.....	1.721.578	1.879.662
Sérfræðipjónusta.....	984.819	254.914
Starfsmannakostnaður.....	509.341	1.258.505
Gjafir.....	229.905	221.669
	<u>14.133.759</u>	<u>10.521.215</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður alls.....</b>	<u>63.195.854</u>	<u>61.732.652</u>
<b>16. Framlög</b>		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði.....	90.000.000	80.000.004
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	20.000.000	21.000.000
	<u>110.000.000</u>	<u>101.000.004</u>