



BRYNJA
HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS



**ÁRSSKÝRSLA
2014**



BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins

Hátúni 10c

105 Reykjavík

Sími: 570 7800 Fax: 570 7801

www.brynjahus.is

EFNISYFIRLIT

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins.....	bls. 4
Ársreikningur 2014.....	bls. 12
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 14
Áritun endurskoðanda.....	bls. 15
Rekstrarreikningur.....	bls. 16
Efnahagsreikningur.....	bls. 17
Sjóðstreymi.....	bls. 19
Skýringar.....	bls. 20

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2014



BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins (ÖBÍ) er sjálfseignarstofnun sem ætlað er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. Sjóðurinn, sem var stofnaður árið 1965, hefur á síðustu árum lagt áherslu á að auka gæði íbúða með endurbótum og markvissara viðhaldi, auk þess sem nýjar íbúðir hafa verið keyptar og eldri seldar.

Rekstur

Rekstur ársins var ágætur á árinu 2014. Rekstrartekjur voru samtals 796,3 m.kr. árið 2014 og hækkuðu um 3,7% frá árinu áður. Skýring á þessari hækkun er fyrst og fremst fjölgun íbúða og hækkun vísitölu neysluverðs. Eins og síðustu ár hafa íbúðakaup að stærstum hluta verið fjármögnuð með eigin fé sjóðsins og framlagi frá ÖBÍ sem er hlutdeild þess af hagnaði Íslenskrar getspár (Lottós). Á árinu jókst framlag ÖBÍ um 5,0 m.kr. frá árinu áður og var 115,0 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 301,2 m.kr. samanborið við 333,6 m.kr. árið 2013.

Afskriftir voru 279,1 m.kr. samanborið við 253,4 m.kr. árið 2013.

Afkoma ársins eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur var 16,4 m.kr. tap samanborið við 72,1 m.kr. tap árið 2014.

Efnahagur

Eiginfjárhlutfall í árslok 2014 var 65,9% samanborið við 62,3% í árslok 2013. Heildareignir í árslok 2014 voru 14,8 milljarðar króna og hækkaði mat heildareigna sjóðsins um 1.315 m.kr. á árinu. Heildarskuldir voru 5,1 milljarður króna í árslok 2014 og lækkuðu heildarskuldir um 40,7 m.kr. á milli ára. Vaxtaberandi skuldir voru 4,4 milljarðar króna í árslok 2014.

Lykiltölur úr ársuppgjöri 2014:

- Tekjur sjóðsins námu 796,3 m.kr.
- Framlag ÖBÍ (Lottós) nam 115,0 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, fjármagnsgjöld og óreglulegar tekjur námu 301,2 m.kr.
- Tap nam 16,4 m.kr. eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur.
- Eignir í árslok voru 14.844 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 4.399 m.kr.
- Eiginfjárhlutfall í árslok var 65,9%.
- Handbært fé frá rekstri nam 85,9 m.kr.
- Handbært fé í árslok nam 110,1 m.kr.

Íbúðir

- Keyptar íbúðir – 13
- Seldar íbúðir – 10
- Fjöldi íbúða í árslok – 752

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.

Tafla 1 - Stöðugildi hjá BRYNJU árið 2014.

Skrifstofa	4,15	stöðugildi
Fasteignasjón	3,00	stöðugildi
Umhverfismál	1,00	stöðugildi
Húsvarsla í Hátúni	4,60	stöðugildi



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.
- Auðleiganlegt húsnæði.

Rekstur

- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.

- Öflug viðhaldsþjónusta.
 - Bætt umhverfi.
 - Betri umgengni.
 - Umhverfisvernd.
- Húsreglum framfylgt.
-



Mynd 2 – Fjölbýlishús á landsbyggðinni.

Kaup og sala íbúða

Árið 2014 voru keyptar og byggðar 13 íbúðir, flestar á höfuðborgarsvæðinu. Selt var til Félagsbústaða hf. einbýlishús og níu íbúða íbúðakjarni sem mun áfram þjóna fötluðum. Vegna sameiningar smærri íbúða í Hátúni 10 fækkað íbúðum þar um tvær.

Tafla 2 - Kaup á íbúðum árið 2014.

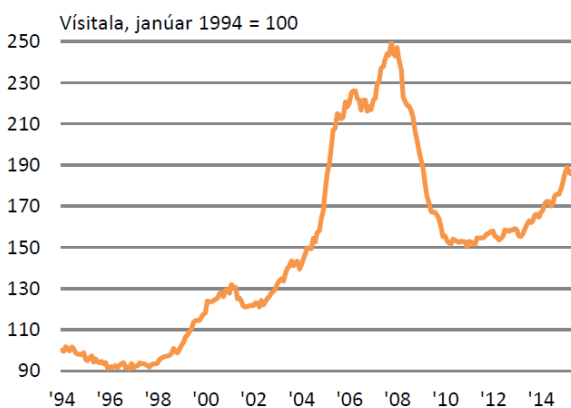
	Fjöldi	Meðal- stærð	Lyfta	Bílageymsla
2 herbergja	3	73,5	3	3
3 herbergja	7	86,7	6	3
5–6 herbergja	1	284,4		1
Einb.	2	90,4		
	13		9	7

Ekkert lát eru á eftirspurn eftir tveggja og þriggja herbergja íbúðum sem hefur leitt til hækkunar á verði. Árið 2014 hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 9,6% milli ára og er hækkunin mest á minni íbúðum.

Erfitt hefur reynst að finna litlar tveggja herbergja íbúðir í Reykjavík og er fermetraverð á íbúðum í miðbæ Reykjavíkur á bilinu 5–600 þús. kr. á fermetra.

Gert er ráð fyrir því í rekstraráætlun fyrir árið 2015 að keyptar verði 20–25 íbúðir. Einnig mun sjóðurinn halda áfram að selja íbúðir sem falla ekki að viðmiðum hússjóðsins og fækka íbúðum í Hátúni með sameiningu lítilla einstaklingsíbúða (stúdíóíbúða). Því má gera ráð fyrir að íbúðir í eigu BRYNJU Hússjóðs verði um 775–780 í árslok 2015.

Á eftirfarandi grafi má sjá þróun á raunverði íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, en spár gera ráð fyrir allt að 8–10% hækkun á árinu 2015.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Íbúðir BRYNJU Hússjóðs

Íbúðum fjölgaði aðeins um eina milli ára þar sem fækkun íbúða var töluverð vegna sölu og sameininga íbúða í Hátúni.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fj. íbúða	660	679	708	724	742	751	752

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJU Hússjóðs í Reykjavík og nágretta-sveitarfélögum. Af 752 íbúðum sem voru í útleigu í lok árs 2014 voru 618 á höfuðborgarsvæðinu. Í töflu 4 má sjá skiptingu

íbúða eftir sveitarfélögum og þróun á fjölda þeirra milli ára.

Tafla 4 - Fjöldi íbúða miðað við 31. desember 2013 og 2014.

Sveitarfélög-landshl.	2013	2014
Reykjavík	486	476
Hafnarfjörður	62	67
Kópavogur	40	43
Akureyri	40	40
Garðabær	18	19
Selfoss	17	17
Reykjanes/Suðurnes	24	25
Austurland	14	14
Borgarbyggð	11	11
Akranes	13	14
Vestfirðir	6	6
Mosfellsbær	8	10
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Í töflu 5 má sjá þróun á samsetningu á stærð íbúða (fjöldi herbergja) milli árána 2010 og 2014. Töluverð fækkun hefur orðið á litlum einstaklingsíbúðum (stúdíóíbúðum) sem skýrist af sameiningu íbúða í Hátúni og af því að ekki hafa verið keyptar litlar einstaklingsíbúðir (stúdíóíbúðir) á síðustu árum.

Tafla 5 - Skipting eftir gerð íbúða í árslok 2010 og 2014.

Greining - gerð íbúða	Hlutfall í %	
	2010	2014
Einstaklingsíbúðir	23,5	18,8
2 herbergja	52,8	54,8
3 herbergja	12,3	13,5
4 herbergja	4,6	4,7
5 herbergja	1,0	0,9
Raðhús (2–3 herbergja)	4,1	5,9
Einbýlishús	0,3	0,5
Sérhæft húsnæði - leigusamningar við ríki og sveitarfélög	1,4	0,9

Á árinu var hafin bygging á sjö íbúða raðhúsi og eru þær á bilinu 90–125 m². Gert er ráð fyrir að raðhúsið verði tilbúið á árinu 2016.



Mynd 3 – Raðhús á höfuðborgarsvæðinu.

Tafla 6 - Greining á íbúðum eftir bæjarhlutum í Reykjavík.

Bæjarhlutar	Fjöldi íbúða	Hlutfall %
101 Miðbær	40	8,4%
103 Kringlan	61	12,8%
104 Vogar – Heimar	34	7,1%
105 Austurbær	252	52,9%
107 Vesturbær	9	1,9%
108 Fossvogur	10	2,1%
109 Neðra-Breiðholt	5	1,1%
110 Árbær	6	1,3%
111 Efra-Breiðholt	33	6,9%
112 Grafarvogur/-holt	26	5,5%
Samtals	476	100%

Framkvæmdir

Eins og síðustu ár voru miklar framkvæmdir í Hátúni 10 árið 2014. Þar má nefna sameiningu íbúða í Hátúni 10a og 10b auk framkvæmda við tengibyggingu og undirbúning framkvæmda á þakíbúðum í Hátúni 10, 10a og 10b. Áætlanir gera ráð fyrir að heildarendurnýjun tengibyggingar ljúki í árslok 2015.

Í lok árs 2014 var tekin í notkun ný og gjörbreytt aðstaða fyrir húsverði. Annars staðar var ráðist í umfangsmiklar framkvæmdir og 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:

- Leiguverð á almennum markaði hækkaði um 7% umfram leiguverð BRYNJU Hússjóðs á árinu 2014.
- Vísitala leiguverðs hefur hækkað um 39,4% frá ársbyrjun 2011 til ársloka 2014.
- Húsaleigubætur hafa hækkað um 22,2% frá ársbyrjun 2011 til ársloka 2014.
- Skortur er á leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og er talið að fjölga þurfi um allt að 4–5.000 íbúðir til að leigumarkaðurinn verði í jafnvægi.

Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða með hliðsjón af stærð íbúða hjá BRYNJU Hússjóði í árslok 2014:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð á bilinu 49.000–66.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 32–45 m².
- **Tveggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 62.000–110.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 42–115 m², með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Þriggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 88.000–130.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 70–120 m², með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Fjögurra herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 110.000–145.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 85–135 m², 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 28 í árslok 2014, af þeim voru langtímaleigusamningar (til 25 ára) alls 23 og nam meðallengd þeirra 15,4 árum í árslok 2014. Á síðustu árum hefur þessum leigusamningum fækkað sem hefur gefið sjóðnum svigrúm til að selja fasteignir og kaupa litlar íbúðir í staðinn.

Leigusamningar

Alls voru gerðir 90 nýir leigusamningar árið 2014, en þar af voru 27 vegna milliflutnings. Er þetta í samræmi við þá áherslu sem lögð hefur verið á að leigjendur geti flutt sig milli íbúða.

Tafla 7 - Fjöldi nýrra leigusamninga á ári 2008–2014.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fj. leigus.	141	140	92	91	101	83	90

Umsóknir um íbúðir

Fyrirliggjandi húsnæðisumsóknir í lok desember 2014 voru 266, sem er 7% fækkun milli ára. Biðtími eftir húsnæði hefur lengst nokkuð og er nú að jafnaði 18–30 mánuðir.

Tafla 8 - Fjöldi á biðlista eftir húsnæði 2008–2014.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Umsóknir	240	236	199	240	273	288	266

Stefnumótun

Stefnumörkun sjóðsins var samþykkt á stjórnarfundum sjóðsins þann 2. október 2012 og var dreift á aðalfundi ÖBÍ þann 20. október sama ár. Þess vegna verður unnið að því að ná

þeim markmiðum sem sett voru og nú þegar hefur markmiðinu um eiginfjárlutfall verið náð. Þá ætti hlutfall einstaklingsíbúða ætti að verða komið niður í kringum 15% í árslok 2016 í stað 2017 samkvæmt markmiðum sjóðsins.

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, en það er nú 65,9%.

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 tilnefndur af velferðarráðherra. Stjórn sjóðsins var þannig skipuð árslok 2014:

- 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.

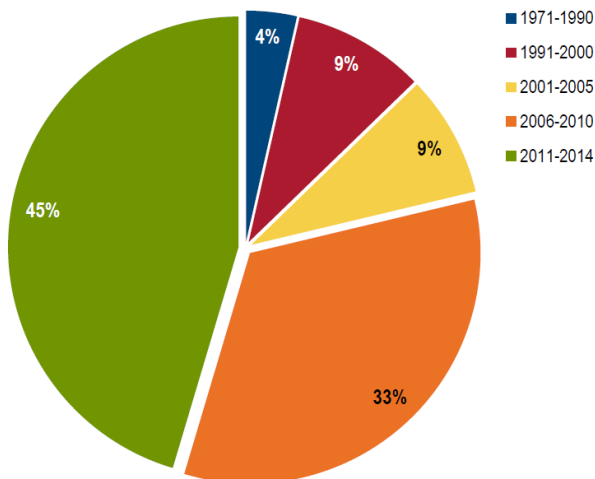
Heimasíða

Heimasíða BRYNJU Hússjóðs er á veffanginu www.brynjahus.is. 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.

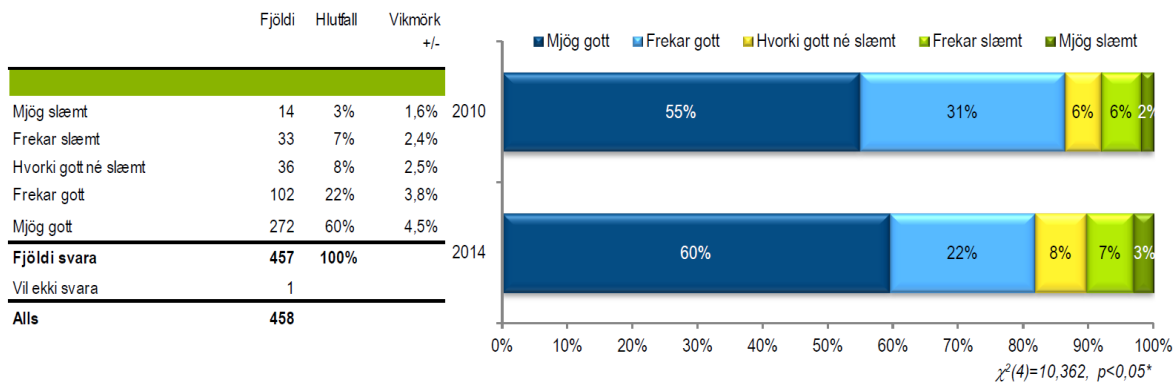
Þjónustukönnun

Þjónustukönnun var gerð í september 2014 og er þetta þriðja þjónustukönnunin sem BRYNJA Hússjóður lætur framkvæma fyrir sig. Þetta er jafnframt önnur könnunin sem tekur til allra viðskiptavina sjóðsins, hvar á landinu sem þeir búa. Eftirfarandi eru spurningar sem könnunin tók til.

Hvenær fluttir þú fyrst í húsnæði á vegum BRYNJU Hússjóðs?

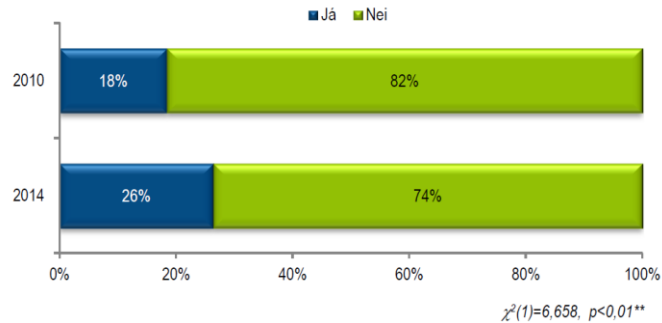


Finnst þér almennt gott eða slæmt að búa í þinni íbúð?



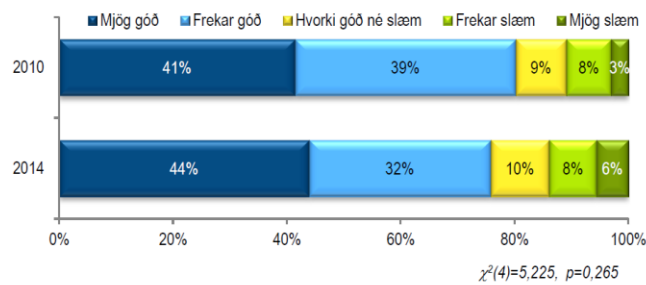
Værir þú tilbúin(n) til að greiða hærra leigu ef þú fengir stærra húsnæði?

	Fjöldi	Hlutféll	Vikmörk +/-
Já	108	26%	4,3%
Nei	302	74%	4,3%
Fjöldi svara	410	100%	
Ekki viss	42		
Vil ekki svara	6		
Alls	458		



Finnst þér þjónusta skrifstofu BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins almennt vera góð eða slæm?

	Fjöldi	Hlutféll	Vikmörk +/-
Mjög slæm	20	6%	2,4%
Frekar slæm	30	8%	2,9%
Hvorki góð né slæm	37	10%	3,1%
Frekar góð	115	32%	4,8%
Mjög góð	158	44%	5,1%
Fjöldi svara	360	100%	
Veit ekki/hef ekki reynslu af því	93		
Vil ekki svara	5		
Alls	458		



BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins Ársreikningur 2014

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi sjóðsins

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 2014 nam 796 m.kr. og hefur aukist um 3,7% á milli ára. Tap ársins nam 16,4 m.kr. í samanburði við kr. 72,1 m.kr. tap á árinu 2013. Meðalfjöldi starfa á árinu 2014 var 12,75.

Það er álit stjórnar sjóðsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu sjóðsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun, 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 2014 með áritun sinni.

Reykjavík, 27. mars 2015

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Guðtarður Guðmundsson
Steinnur Þóra Árnadóttir
Bruni Þoroddsen
Þórunn Þorvaldsson

Ómi Anna Brynjúsdóttir

Áritun endurskoðanda

Til stjórnar Brynju Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Brynju - Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir 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 reikningsskilareglur. 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 reikningsskilaaðferðir 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 2014, efnahag hans 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur 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, 27. mars 2015

PricewaterhouseCoopers ehf



Guðmundur Snorrason
lögilltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	12	785.104.343	756.644.888
Aðrar tekjur	13	<u>11.232.323</u>	<u>11.441.001</u>
		796.336.666	768.085.889
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna	14	415.882.425	362.695.312
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	15	73.313.149	63.195.854
Afskrift áhalda og tækja	3	4.168.374	5.882.653
Afskrifaðar útistandandi kröfur		<u>1.732.048</u>	<u>2.712.596</u>
		495.095.996	434.486.415
Hagnaður fyrir reiknaða afskrift fasteigna		301.240.669	333.599.474
Reiknuð afskrift fasteigna	3, 9	<u>(279.076.828)</u>	<u>(253.384.870)</u>
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		22.163.841	80.214.604
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		2.993.381	3.837.582
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur		(155.979.218)	(265.470.712)
Fjármagnstekjuskattur		<u>(580.526)</u>	<u>(706.460)</u>
		(153.566.363)	(262.339.590)
Hagnaður (tap) fyrir aðrar reglulegar tekjur		(131.402.522)	(182.124.986)
Framlög			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands	16	115.000.000	110.000.000
Hagnaður (tap) ársins		<u><u>(16.402.522)</u></u>	<u><u>(72.124.986)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

Eignir	Skýr.	2014	2013
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir:	3		
Fasteignir		14.484.789.000	13.200.191.100
Fasteignir í byggingu		38.017.412	143.406.645
Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar		7.741.256	10.924.925
		<u>14.530.547.668</u>	<u>13.354.522.670</u>
Áhættufjármunir og langtímakröfur:	4		
Verðbréf		99.127	821.826
		<u>99.127</u>	<u>821.826</u>
Fastafjármunir samtals		14.530.646.795	13.355.344.496
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	5	6.654.963	4.477.005
Aðrar skammtímakröfur	6	196.498.233	54.341.400
Handbært fé		110.090.817	115.050.082
		<u>313.244.012</u>	<u>173.868.487</u>
Eignir samtals		<u><u>14.843.890.808</u></u>	<u><u>13.529.212.983</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2014	2013
Eigið fé	7		
Endurmat fasteigna		7.483.538.750	6.401.486.002
Óráðstafað eigið fé		<u>2.303.961.583</u>	<u>2.030.668.324</u>
		9.787.500.333	8.432.154.326
Skuldir			
Skuldbindingar:			
Lífeyrisskuldbindingar	8	25.893.539	23.152.059
Aðrar skuldbindingar	9	<u>469.005.396</u>	<u>472.939.118</u>
		494.898.935	496.091.177
Langtímaskuldir:	10		
Íbúðalánasjóður		4.485.993.938	4.439.674.498
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum		<u>(86.900.394)</u>	<u>(82.294.453)</u>
		4.399.093.544	4.357.380.045
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir		38.888.671	121.712.377
Aðrar skammtímaskuldir		27.898.404	30.937.817
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	10	86.900.394	82.294.453
Fyrirfram innheimtar tekjur		<u>8.710.526</u>	<u>8.642.787</u>
		162.397.995	243.587.434
Skuldir samtals		5.056.390.474	5.097.058.656
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>14.843.890.808</u></u>	<u><u>13.529.212.983</u></u>
Aðrar upplýsingar	11		

Sjóðstreymi ársins 2014

Rekstrarhreyfingar		2014	2013
Hreint veltufé frá rekstri:			
Hagnaður (tap) ársins		(16.402.522)	(72.124.986)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir	3	283.245.202	259.267.523
Verðbætur langtímalána		46.526.487	158.402.805
Lífeyrisskuldbinding - breyting	8	2.741.480	749.354
		<u>316.110.647</u>	<u>346.294.696</u>
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		(144.334.791)	19.290.852
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		(85.795.380)	9.977.520
Handbært fé frá rekstri		<u>85.980.477</u>	<u>375.563.068</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fasteignir og viðbætur	3	(319.151.321)	(355.653.245)
Seldar fasteignir		241.012.414	112.525.308
Keyptar innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar		(984.705)	(11.904.990)
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu		(12.331.783)	(70.861.941)
Hlutabréf og verðbréf, breyting		722.699	242.714
		<u>(90.732.696)</u>	<u>(325.652.154)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		84.573.826	34.913.894
Afborganir langtímalána		(84.780.872)	(80.287.271)
		<u>(207.046)</u>	<u>(45.373.377)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		<u>(4.959.265)</u>	<u>4.537.537</u>
Handbært fé í byrjun tímabils		115.050.082	110.512.545
Handbært fé í árslok		<u><u>110.090.817</u></u>	<u><u>115.050.082</u></u>
Aðrar upplýsingar			
Greiddir vextir		109.271.693	106.627.870
Innborgaðar vaxtatekjur		2.412.855	2.127.280

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 leigubúðir.

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 reikningsskilanna 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 2015. 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 útgefna 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 eiginfjárlíða.

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 söliverði 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 2014 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 bókum 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 yfirdætti 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

Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar

Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar sjóðsins sem er bókfært skv. kostnaðarverði í árslok greinast þannig:

	2014	2013
Bókfært verð í ársbyrjun	10.924.925	4.902.588
Viðbót ársins	984.705	11.904.990
Afskriftir	(4.168.374)	(5.882.653)
Bókfært verð í árslok	7.741.256	10.924.925
Kostnaðarverð	49.056.674	48.071.969
Afskrifað og endurflokkað samtals	(41.315.418)	(37.147.044)
Bókfært verð í árslok	7.741.256	10.924.925

Fasteignir

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

	2014	2013
Fasteignamat 1/1	13.200.191.100	6.538.341.000
Fasteignir færðar á kostnaðarverði 1/1 2013	0	5.134.171.173
Viðbætur við eldri fasteignir	39.673.721	49.431.333
Viðbót ársins	279.477.600	306.221.912
Flutt af fasteignum í byggingu	117.721.016	104.994.722
Flutt á fasteignir í byggingu	0	(139.836.096)
Endurmat fasteigna í fasteignamat	1.082.975.563	1.328.980.730
Selt á árinu	(235.250.000)	(122.113.674)
Fasteignamat 31/12	14.484.789.000	13.200.191.100

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat	14.484.789.000	15.149.729.580	14.484.789.000

Skýringar

3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 283.245.202 og greinast þær þannig:

Afskrift innréttinga og skrifstofuáhalda	4.168.374
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna, 2% af fasteignamatí	289.695.780
	<u>283.245.202</u>

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

	2014	2013
Heildarverð í ársbyrjun	143.406.645	37.703.330
Endurflokkun eigna	0	139.836.096
Viðbót ársins	12.331.783	70.861.941
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu	(117.721.016)	(104.994.722)
Heildarverð í árslok	<u>38.017.412</u>	<u>143.406.645</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Mýrargata 26, Reykjavík	0	117.721.016
Hnoðravellir 52-58, Hafnarfirði	35.316.981	22.985.198
Holtavegur 29b, Reykjavík	2.700.431	2.700.431
	<u>38.017.412</u>	<u>143.406.645</u>

Fasteignamat Hnoðravalla var kr. 9.010.357 í árslok 2014.

4. Áhættufjármunir og langtímakröfur

	Nafnverð	Markaðsverð	Bókfært verð
Verðbréf			
Fyrirtækjabréf Landsbankans	3.286	14.355	14.355
KB Erlend skuldabréf	1.260	84.772	84.772
	<u>4.546</u>	<u>99.127</u>	<u>99.127</u>

5. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2014	2013
Viðskiptakröfur	16.924.494	13.212.269
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(10.269.532)	(8.735.264)
	<u>6.654.963</u>	<u>4.477.005</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	(8.735.264)	(6.852.124)
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	226.542	829.456
Framlag í afskriftareikning	(1.760.810)	(2.712.596)
	<u>(10.269.532)</u>	<u>(8.735.264)</u>

Skýringar

6. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2014	2013
Öryrkjabandalag Íslands	18.750.000	27.500.000
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað	9.956.579	13.341.400
Útistandandi vegna sölu íbúða	167.700.000	13.500.000
Aðrar skammtímakröfur	91.654	0
	<u>196.498.233</u>	<u>54.341.400</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
Hreyfingar 2013:			
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>

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hreyfingar 2014:			
Staða í ársbyrjun	6.401.486.002	2.030.668.324	8.432.154.326
Söluhagnaður fasteigna	5.762.415		5.762.415
Hækkun fasteignamats	1.076.290.333		1.076.290.333
Tap ársins		(16.402.522)	(16.402.522)
Afskrift fasteigna		289.695.780	289.695.780
Staða í árslok	<u>7.483.538.750</u>	<u>2.303.961.582</u>	<u>9.787.500.333</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. 2.741.480 er færð til gjalda. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2014 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding vegna starfsmanns 25.893.539

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 láns hlutfall við kaupverð íbúðanna. Skuldbinding stofnstyrkja er tekjufærð á móti afskrift ársins á fasteignum miðað við áætlaðan notkunartíma eða 2% árlega. Einnig er um að ræða stofnframlag vegna kaupa á Skipholti 29 sem skal endurgreiðast komi til sölu eignarinnar.

Stofnstyrkirnir greinast þannig:	Stofnstyrkur frá Velferðarráðun.	Framlag vegna Skiptólts 29	Samtals
Staða í ársbyrjun	465.439.118	7.500.000	472.939.118
Lækkun á skuldbindingu stofnstyrkja á árinu	(10.618.952)		(10.618.952)
Breyting á skuldbindingu vegna Skipholts 29		6.685.230	6.685.230
Staða í árslok	<u>454.820.166</u>	<u>14.185.230</u>	<u>469.005.396</u>

10. Langtímaskuldir

Íbúðalánasjóður, vextir 2,46% 4.485.993.938

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2014.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2014 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2015	86.900.394
Árið 2016	89.072.904
Árið 2017	91.299.726
Árið 2018	93.582.219
Árið 2019	95.921.775
Síðar	<u>4.029.216.920</u>
	<u>4.485.993.938</u>

Skýringar

11. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði um 4.486 millj. króna í árslok 2014.

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 afleitt og lokaúttekt byggingarfulltrúa farið fram.

Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2014	2013
Laun	91.332.409	82.152.601
Launatengd gjöld	18.045.287	15.997.575
	<u>109.377.696</u>	<u>98.150.176</u>

Meðalfjöldi starfa	12,75	11,9
--------------------------	-------	------

Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:

	2014	2013
Viðhald fasteigna	21.682.910	18.833.953
Þjónustukostnaður vegna íbúa	37.810.561	32.936.135
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	49.884.226	46.380.088
	<u>109.377.696</u>	<u>98.150.176</u>

Skýringar

	2014	2013
12. Húsaleigutekjur		
Hátún 10.....	36.671.704	34.745.637
Hátún 10 a.....	42.244.962	43.331.717
Hátún 10 b.....	40.353.209	42.979.445
Hátún 10, tengiálma.....	16.062.539	17.401.912
Sléttuvegur 7.....	33.400.185	33.232.911
Sléttuvegur 9.....	20.547.126	19.821.043
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	204.512.937	201.148.456
Aðrar fasteignir.....	392.331.091	365.523.753
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti (próventa).....	(1.019.409)	(1.539.986)
	<u>785.104.343</u>	<u>756.644.888</u>
13. Aðrar tekjur		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	10.584.000	10.584.000
Bætur frá Vátryggingafélagi Íslands.....	648.323	857.001
	<u>11.232.323</u>	<u>11.441.001</u>
14. Rekstur fasteigna		
Viðhald fasteigna		
Laun.....	17.933.964	15.606.903
Launatengd gjöld.....	3.748.946	3.227.050
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	216.981.113	155.665.201
Meiriháttar viðhald og endurbætur.....	6.146.564	36.978.102
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	4.239.234	2.249.469
	<u>249.049.821</u>	<u>213.726.725</u>
Þjónustukostnaður vegna íbúa		
Laun.....	31.273.166	27.230.479
Launatengd gjöld.....	6.537.395	5.705.656
Ræsting og hreinlætisvörur.....	18.956.886	18.326.351
Rafmagn.....	12.643.415	10.659.225
Hití.....	13.407.228	12.880.491
Húsgjöld.....	37.534.874	33.943.881
Endurgreitt af leigjendum.....	(86.407.423)	(82.042.079)
	<u>33.945.541</u>	<u>26.704.004</u>
Annar kostnaður		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	114.459.845	108.371.537
Vátryggingar.....	9.000.273	7.661.396
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	5.904.795	2.939.486
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	1.158.087	1.458.620
Aðkeyptur akstur.....	1.315.058	582.883
Viðhald áhalda.....	920.862	1.113.213
Ferðakostnaður.....	128.143	137.448
	<u>132.887.063</u>	<u>122.264.583</u>
Rekstur fasteigna alls.....	<u>415.882.425</u>	<u>362.695.312</u>

Skýringar

	2014	2013
15. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld		
Laun.....	42.125.279	39.315.219
Launatengd gjöld.....	7.758.947	7.064.869
Lífeyrishækkun, hlutdeild til Ö.B.Í.....	4.937.198	2.682.007
	<u>54.821.423</u>	<u>49.062.095</u>
Annar kostnaður		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	4.816.105	4.567.483
Ýmis rekstrarkostnaður.....	3.426.815	1.974.767
Sérfræðipjónusta.....	2.986.193	984.819
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	2.441.650	2.281.474
Símakostnaður og burðargjöld.....	2.059.504	1.721.578
Lögfræðikostnaður.....	1.324.174	1.864.392
Starfsmannakostnaður.....	1.057.479	509.341
Gjafir.....	379.806	229.905
	<u>18.491.726</u>	<u>14.133.759</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður alls.....	<u><u>73.313.149</u></u>	<u><u>63.195.854</u></u>
16. Framlög		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði.....	90.000.000	90.000.000
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	25.000.000	20.000.000
	<u>115.000.000</u>	<u>110.000.000</u>