



**BRYNJA**  
HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS



**ÁRSSKÝRSLA  
2015**



**BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins**

Hátúni 10c

105 Reykjavík

Sími: 570 7800 Fax: 570 7801

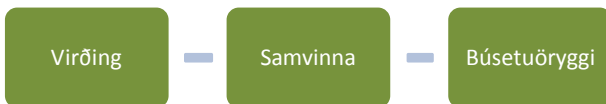
[www.brynjahus.is](http://www.brynjahus.is)

## **EFNISYFIRLIT**

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins.....	bls. 4
Ársreikningur 2015.....	bls. 14
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 16
Áritun endurskoðanda.....	bls. 17
Rekstrarreikningur.....	bls. 18
Efnahagsreikningur.....	bls. 19
Sjóðstreymi.....	bls. 21
Skýringar.....	bls. 22



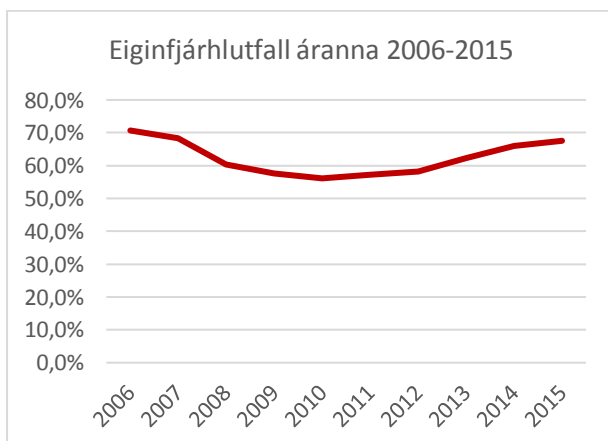
## Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2015



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 2015. Rekstrartekjur voru samtals 823,3 m.kr. árið 2015 og hækkuðu um 3,4% 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 getspar (Lottós). Á árinu jókst framlag ÖBÍ um 14,0 m.kr. frá árinu áður. Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 294,5 m.kr. samanborið við 305,4 m.kr. árið 2014.



Afskriftir voru 310,9 m.kr. samanborið við 283,2 m.kr. árið 2014. Afkoma ársins eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur var 85,9 m.kr. tap samanborið við 16,4 m.kr. tap árið 2014.

### Efnahagur

Eiginfjárlutfall í árslok 2015 var 67,4% samanborið við 65,9% í árslok 2014. Heildareignir í árslok 2015 voru 16,4 milljarðar króna og hækkaði mat eigna sjóðsins um 1.580,2 m.kr. á árinu. Heildarskuldir voru 5,3 milljarður króna í árslok 2015 og hækkuðu um 281,8 m.kr. á milli ára. Vaxtaberandi skuldir voru 4,4 milljarðar króna í árslok 2015.

### Lykiltölur úr ársuppgjöri 2015:

- Tekjur sjóðsins námu 823,3 m.kr.
- Framlag ÖBÍ (Lottós) nam 129,0 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, fjármagnsgjöld og óreglulegar tekjur nam 294,5 m.kr.
- Tap nam 85,8 m.kr. eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur.
- Eignir í árslok voru 16.424 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 4.397 m.kr.
- Eiginfjárlutfall í árslok var 67,4%.
- Handbært fé frá rekstri nam 747,2 m.kr.
- Handbært fé í árslok nam 66,5 m.kr.

### Íbúðir

- Keyptar íbúðir – 36
- Seldar íbúðir – 2
- Fjöldi íbúða í árslok – 780

### 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 2015.

Skrifstofa	4,15	stöðugildi
Fasteignausmjón	3,00	stöðugildi
Umhverfismál	2,00	stöðugildi
Húsvarsla í Hátúni	4,95	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.
- Auðleigjanlegt húsnæði.

#### Rekstur

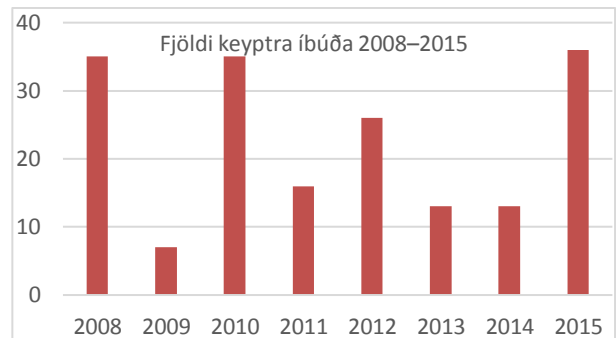
- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.
- Öflug viðhaldsþjónusta.

- Bætt umhverfi.
- Betri umgengi.
- Umhverfisvernd.

- Húsreglum framfylgt.

### Kaup og sala íbúða

Árið 2015 voru keyptar og byggðar fleiri íbúðir en venja er eða 36, flestar á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma fækkaði íbúðum um sex í Hátúni 10 með sameiningu íbúða.



Frá árinu 2008 hafa verið keyptar samtals 181 ný íbúð sem jafngildir 22–23 íbúðum á ári en á sama tíma hefur íbúðum í Hátúninu fækkað um 38.

Einnig hefur verið lögð áhersla á að selja einbýlishús sem hafa verið notuð fyrir herbergjasambýli á vegum ríkis og sveitarfélaga. Alls er búið að selja sex slík hús á árunum 2008–2015.

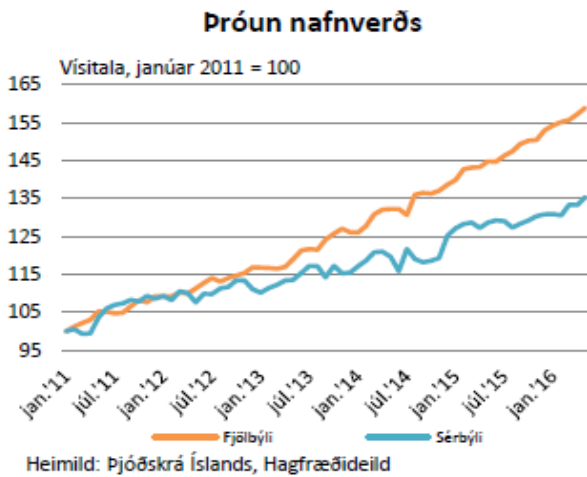
Tafla 2 - Kaup á íbúðum árið 2015.

	Fjöldi	Meðal-		Bílageymsla
		stærð	Lyfta	
2 herb.	16	68,0	15	3
3 herb.	7	93,3	5	3
4 herb.	2	115,0	1	1
Raðhús	11	88,0		
	<b>36</b>		<b>21</b>	<b>7</b>

Ekkert lát er á eftirspurn eftir íbúðum sem hefur leitt til umtalsverðrar hækkunar á fasteignaverði. Árið 2015 hækkaði íbúðaverð á

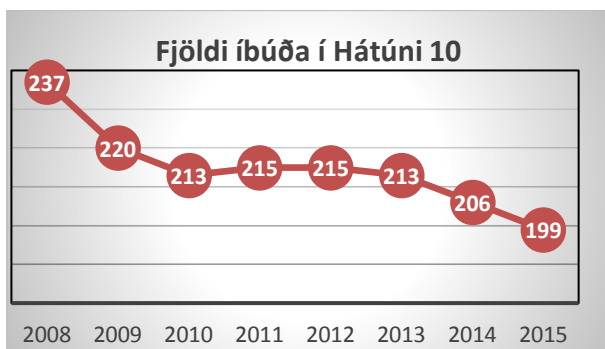
höfuðborgarsvæðinu um 8,5% milli ára og er hækkunin mest á minni íbúðum. Eins og síðustu tvö ár hefur reynst erfitt að kaupa litlar tveggja herbergja íbúðir í Reykjavík þar sem framboð er mjög lítið. Fermetraverð á íbúðum í miðbæ Reykjavíkur er á bilinu 700–800 þús. kr. á fermetra í góðum lyftuhúsum.

Á eftirfarandi grafi má sjá þróun á nafnverði íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, en spár gera ráð fyrir allt að 10–12% hækkun á árinu 2016.



### Íbúðir BRYNJU Hússjóðs

Íbúðum fjölgaði um 28 milli ára, þar af um sex í Hátúni 10 og um tvær með sölu á óhentugu húsnæði.



Tafla 3 - Fjöldi íbúða á árslok hvers árs 2008–2015.

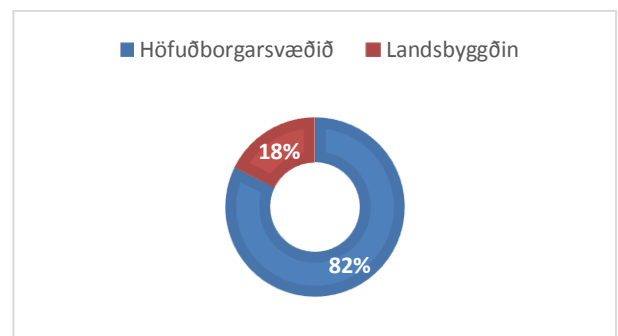
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fjöldi	660	679	708	724	742	751	752	780

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJU Hússjóðs í Reykjavík og nágrenna-sveitarfélögum. Af þeim 781 íbúð sem var í útleigu í lok árs 2015 voru 643 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 2014 og 2015.

Sveitarfélög-landshl.	2014	2015
Reykjavík	476	476
Hafnarfjörður	67	87
Kópavogur	43	43
Akureyri	40	40
Garðabær	19	23
Selfoss	17	18
Reykjanes/Suðurnes	25	28
Austurland	14	14
Borgarbyggð	11	11
Akranes	14	14
Vestfirðir	6	6
Mosfellsbær	10	11
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Skipting íbúða milli landsbyggðar og höfuðborgarsvæðis er þannig að 82% eru á höfuðborgarsvæðinu og 18% á landsbyggðinni.



Í töflu 5 má sjá þróun á samsetningu á stærð íbúða (fjöldi herbergja) milli árána 2010 og 2015. 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 2015.

Gerð íbúða	2010	2015
Einstaklingsíbúðir	23,5%	16,4%
2 herbergja	52,8%	55,6%
3 herbergja	12,3%	14,0%
4 herbergja	4,6%	4,7%
5 herbergja	1,0%	1,0%
Raðhús (2–3 herbergja)	4,1%	7,1%
Einbýli	0,3%	0,4%
Sérhæft húsnæði	1,4%	0,8%

Á árinu hefur BRYNJA Hússjóður sótt um raðhúsaloðir hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Vonast er til að hægt verði að hefja framkvæmir á árinu 2017.



Tafla 6 - Greining á íbúðum í árslok 2015 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	52,1%
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	7,4%
112 Grafarvogur/-holt	26	5,9%
<b>Samtals</b>	<b>476</b>	<b>100%</b>

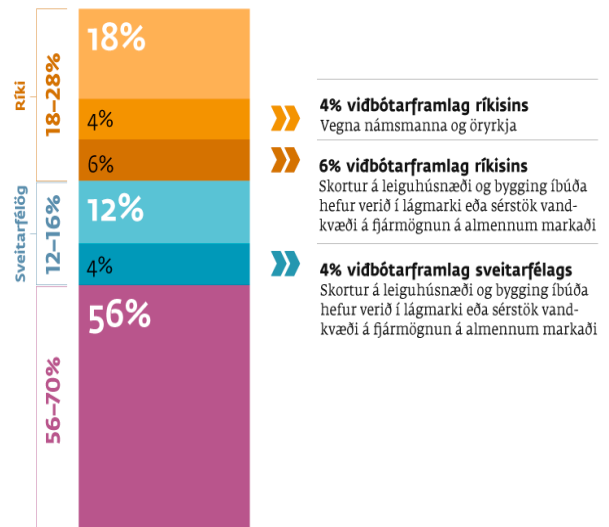
### Framkvæmdir

Eins og undanfarin ár voru miklar framkvæmdir í Hátúni 10 og íbúðum úti í bæ. Þar má nefna sameiningu íbúða í Hátúni 10a og

10b og undirbúning framkvæmda á þakíbúðum í Hátúni 10, 10a og 10b. Endurnýjun tengibyggingar er nánast lokið og er öll tengibyggingin komin í útleigu að nýju eftir að stór hluti hennar losnaði við brottflutning Örtækni og skrifstofu ÖBÍ úr húsnæðinu. Einnig voru margar íbúðir gerðar upp sem komu inn vegna skipta á leigutökum.

### Stofnframlög

Ný lög um aðgerðir í húsnæðismálum voru samþykkt vorið 2016. Í þeim felst að félög sem eru rekin án hagnaðar geta sótt um allt að 44% af kaupverði eða byggingarkostnaði. BRYNJA Hússjóður hefur nú þegar sótt um framlög vegna 20 íbúða fyrir árið 2016 og 73 íbúða árið 2017.



BRYNJA Hússjóður mun sækja um fyrir árið 2018 í upphafi árs 2017 þegar afgreiðsla vegna árána 2016 og 2017 liggur fyrir hjá stærstu sveitarfélögum.

### Leiguverð

Leiguverð BRYNJA Hússjóðs er sem fyrr hagstætt í samanburði við aðra kosti á leigumarkaði. Leiguverð hefur verið í kringum 60% af leiguverði á almennum markaði, en þar hefur þróunin verið með eftirfarandi hætti:



- Leiguverð á almennum markaði hækkaði um 2,7% umfram leiguverð BRYNJU Hússjóðs á árinu 2015.
- Vísitala leiguverðs hefur hækkað um 49,0% frá ársbyrjun 2011 til ársloka 2015.
- Húsaleigubætur hafa hækkað um 22,2% frá ársbyrjun 2011 til ársloka 2015. Nýtt kerfi verður tekið upp í byrjun árs 2017 og munu bætur hækka í 31.000 kr. á mánuði að hámarki hjá einstaklingi.
- Mikill 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. Þessi skortur hefur komið fram meðal annars í biðlistum eftir félagslegu húsnæði hjá sveitarfélögum og leigufélögum.

Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða með hliðsjón af stærð íbúða hjá BRYNJU Hússjóði í árslok 2015:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð á bilinu 61.000–75.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 32–45 m<sup>2</sup>.
- **Tveggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 76.000–118.000 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 98.000–140.000 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 120.000–149.000 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 og sérstakar 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 2015, af þeim voru langtímaleigusamningar (til 25 ára) alls 23 og nam meðallengd þeirra 14,4 árum í árslok 2015. 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 69 nýir leigusamningar árið 2015, þar af voru 29 gerðir vegna milliflutnings. Á síðastliðnum árum hefur færst í vöxt að leigjendur nýti sér þann kost að óska eftir milliflutningi, en sveigjanleiki þar að lútandi hefur verið aukinn til muna.

Tafla 7 - Fjöldi nýrra leigusamninga á ári 2008–2015.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fj. leigus.	141	140	92	91	101	83	90	69

### Umsóknir um íbúðir

Í lok desember 2015 voru 302 fyrirliggjandi umsóknir um íbúðir, sem er 54% aukning milli ára. Að jafnaði hafa innan við um 200 umsækjendur verið á biðlista síðustu árin og er því hér um verulega breytingu að ræða á einungis 12 mánuðum. Biðtími eftir húsnæði hefur lengst nokkuð og er nú að jafnaði 18–30 mánuðir.

Tafla 8 - Fjöldi á biðlista eftir húsnæði 2008–2015.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Umsóknir	240	236	199	240	273	288	266	397
Umsóknir án milliflutnings						223	196	302

### Stefnumótun

Stefnumörkun sjóðsins var samþykkt á stjórnarfundum hans þann 2. október 2012 og var dreift á aðalfundi ÖBÍ þann 20. október sama ár. Unnið verður áfram að því að ná þeim markmiðum sem sett voru og nú þegar hefur markmiðinu um eiginfjárlutfall verið náð. Þá ætti hlutfall einstaklingsíbúða að vera 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 var 67,4% í árslok 2015.

#### 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.

### Horfur 2016–2017

Þrátt fyrir miklar hækkningar á húsnæðismarkaði síðastliðin ár og spár um áframhaldandi hækkningar mun BRYNJA Hússjóður halda áfram að fjárfesta í nýju húsnæði. Lögð verður áhersla á byggingu húsnæðis og hefur í því sambandi verið sótt um lóðir hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

Allar spár greiningaraðila gera ráð fyrir að verðbólga verði lág á næstu misserum sem eru jákvæðar fréttir fyrir leigjendur.

### Heimasíða

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

### Endurskoðun á skipulagsskrá

Stjórn BRYNJU Hússjóðs hefur sent til Sýslumannsins á Norðurlandi vestra endurskoðaða skipulagsskrá. Helstu breytingar sem stjórnin óskar eftir varða stjórnarkjör og ítarlegri ákvæði um starfsskyldur stjórnar og framkvæmdastjóra.

### Starfsreglur stjórnar

Á árinu 2015 voru samdar ítarlegar starfs- og siðareglur stjórnar sem fylgja hér með í heild sinni. Þessar reglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 24. febrúar 2016 og eru aðgengilegar á heimasíðu sjóðsins.

### 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 félags- og húsnæðismálaráðherra. Stjórn sjóðsins var þannig skipuð árslok 2015:

- Garðar Sværnisson, 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.

## Starfs- og siðareglur stjórnar BRYNJU Hússjóðs

### 1. Skipan stjórnar, ritun firma, verkaskipting og málsvar.

- a. Á fyrsta fundi nýkjörinnar stjórnar skal hún meðal annars kjósa sér formann, varaformann, sem jafnframt skal vera ritari, og gjaldkera. Um ritun fundargerða má þó ákvarða sérstaklega.
- b. Stjórnarmenn skulu leggja fram eftirtaldar upplýsingar um persónulega hagi sína fyrir stjórn sjóðsins til að auðvelda mat stjórnar á óhæfi þeirra sem og ef breytingar verða á högum þeirra er geta haft áhrif á þetta mat:
  - i. Nafn, kennitölu og heimilisfang.
  - ii. Menntun, aðalstarf og starfsferil.
  - iii. Önnur trúnaðarstörf, svo sem stjórnarsetu í öðrum félögum, fyrirtækjum og stofnunum.
  - iv. Hagsmunatengsl.
  - v. Önnur tengsl við sjóðinn.
- c. Stjórnarmenn skulu kynna sér lög og reglur er gilda um rekstur sjálfseignarstofnana og aðrar þær reglur sem gilda um starfsemi sjóðsins á hverjum tíma og hafa skilning á hlutverki og ábyrgð sinni svo og stjórnar. Að öðru leyti skulu stjórnarmenn meðal annars:
  - i. Taka sjálfstæðar ákvarðanir í hverju máli.
  - ii. Hafa skilning á starfsemi sjóðsins og því umhverfi sem hann starfar í.
  - iii. Óska eftir og kynna sér öll gögn og upplýsingar sem þeir telja sig þurfa til að hafa fullnægjandi skilning á rekstri sjóðsins og til að taka upplýstar ákvarðanir.
  - iv. Tryggja að til staðar sé innra eftirlit og að ákvörðunum stjórnar sé framfylgt og að jafnan sé gætt að lögum og reglum í rekstri sjóðsins.
  - v. Koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og sjóðsins.
- d. Sé annað ekki ákveðið skal framkvæmdastjóri annast málsvar fyrir sjóðinn, samskipti út á við og samskipti við starfsmenn og leigutaka. Varði mál stjórn sérstaklega annast formaður málsvar, en má eftir atvikum fela það öðrum.
- e. Í forföllum formanns gegnir varaformaður verkefnum hans.
- f. Stjórn ritar firma sjóðsins.
- g. Stjórn ein veitir prókúruumboð fyrir sjóðinn.

### 2. Boðun funda, dagskrá, ákvörðunarhæfni og skýrslur.

- a. Stjórn skal gera fundaáætlun með dagsetningum til hálfis árs í senn og endurskoða hana eftir þörfum. Reglulegir stjórnarfundir skulu haldnir á tilsettum tíma mánaðarlega að jafnaði og oftast ef þurfa þykir. Ef nauðsyn ber til getur stjórn haldið símafundi eða fundi með fjarfundabúnaði. Fund skal jafnan halda ef einhver stjórnarmanna krefst þess.
- b. Fundaáætlun, fundarboð, dagskrá og fundargögn skulu send rafrænt samkvæmt tilhögun sem stjórnin ákveður og skulu stjórnarmönnum aðgengileg að jafnaði eigi

- síðar en tveimur dögum fyrir fund. Framkvæmdastjóri annast fundarboð stjórnarfundanna í samráði við formann. Aukafundi skal boða með a.m.k. viku fyrirvara nema bráðatilvik valdi.
- c. Formaður stjórnar annast fundarstjórn nema annað sé sérstaklega ákveðið.
  - d. Framkvæmdastjóri situr stjórnarfundum með málfrelsi og tillögurétt nema annað sé ákveðið. Stjórn getur ákveðið að aðrir sitji fundi.
  - e. Fundarboði skal fylgja dagskrá. Fastir reglulegir dagskráliðir eru:
    - i. Staðfesting fundargerða.
    - ii. Verkefni milli fundanna.
    - iii. Kaup, sala og veðsetning fasteigna.
    - iv. Staða biðlista.
    - v. Önnur mál.Skyld er að verða við ósk stjórnarmanns um dagskrárefni.
  - f. Stjórnarfundur sem meirihluti stjórnar sækir eða tekur þátt í er ákvörðunarhæfur í nafni sjóðsins. Jafnan skal lögð áhersla á að kynna öllum stjórnarmönnum þau mál sem til umfjöllunar og afgreiðslu koma, jafnvel þótt stjórnarmaður komi ekki til þess fundar sem um ræðir.
  - g. Afl atkvæða ræður úrslitum mála.
  - h. Formaður og framkvæmdastjóri skulu sjá til þess að öll regluleg og nauðsynleg málefni sjóðsins komi til umfjöllunar stjórnar á hæfilegum tíma, svo og til þess að stjórn hafi forsendur til að gegna eftirlitshlutverki sínu. Á stjórnarfundum skal færa skýrslur um fjárhag og starfsemi og öll önnur mikilsverð málefni sjóðsins undir liðnum verkefni milli fundanna. Eftir atvikum skulu stjórnarmenn og framkvæmdastjóri upplýsa á stjórnarfundum um stjórnunarstörf unnin utan fundar og milli fundanna.
  - i. Formaður fylgist með því að ákvörðun stjórnar sé framfylgt.
  - j. Séu ekki tæk á að halda stjórnarfund er stjórnarformanni og framkvæmdastjóra heimilt að leggja fram tillögu til samþykktar eða synjunar rafrænt fyrir stjórn. Tekur þá ákvörðun stjórnar strax gildi, en skyld er að leggja hana fyrir næsta stjórnarfund til staðfestingar og bókanar.

### **3. Fundargerð, færsla og varðveisla bókana.**

- a. Í fundargerð skal færa:
  - i. Fundarstað, dagsetningu, fundartíma og tölusetningu fundargerðar.
  - ii. Nöfn viðstaddra fundarmanna og annarra sem sitja fundinn, fundarstjóra og fundarritara.
  - iii. Dagskrá fundarins, fundarefni og framlögð fundargögn.
  - iv. Ákvarðanir og samþykktir fundarins.
  - v. Helstu umræðuefni og bókanir fundarmanna.
  - vi. Ákvörðun um stund og stað næsta fundar.
- b. Fundargerðir ásamt fylgigögnum skal varðveita í skjalasafni sjóðsins með tryggilegum og öruggum hætti. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri eiga rétt á að fá sérálit sín bókuð í fundargerð.
- c. Innan átta daga frá afstöðnum fundi skal senda stjórnarmönnum drög að fundargerð.

- d. Á hverjum fundi skal fundargerð síðasta fundar staðfest með áorðnum breytingum. Síðan skulu stjórnarmenn sem sóttu fundinn undirrita fundargerðina. Aðrir stjórnarmenn skulu með áritun staðfesta að þeir hafi kynnt sér fundargerðina.
- e. Þess skal gætt að trúnaðarmál séu bókuð í fundargerðina með tilhlýðilegum hætti og þá með skammstöfunum eftir atvikum.
- f. Samþykkt fundargerð skal senda stjórnarmönnum.

#### **4. Trúnaðarskylda og vanhæfisreglur.**

- a. Stjórnarmenn og aðrir fundarmenn eru bundnir þagnarskyldu m.t.t. hagsmuna sjóðsins, starfsmanna og leigjenda. Þagnarskylda er varanleg.
- b. Öll fundargögn skal varðveita með tryggilegum og öruggum hætti, einnig af hálfu hvers fundarmanns.
- c. Í öllu starfi og ákvörðunum skal stjórn hlíta ákvæðum laga, skipulagsskrár og annarra viðeigandi reglna. Er sérhverjum skylt að kynna sér sjálfur þau ákvæði og reglur sem máli skipta.
- d. Stjórnarmaður skal forðast alla misneytingu, aðstöðu og vitneskju. Stjórnarmönnum ber að forðast allar athafnir eða ráðstafanir sem bersýnilega eru fallnar til þess að skaða sjóðinn, starfsemi hans, hagsmuni og réttindi.
- e. Sérhver stjórnarmaður ber ábyrgð á því að huga að eigin vanhæfi í máli og ber að gera stjórn viðvart um slíkt án tafar. Stjórnarmanni er óheimil þátttaka í umfjöllun stjórnar um mál sem tengjast hagsmunum hans eða fjölskyldu. Sé um vanhæfi að ræða skal viðkomandi stjórnarmaður upplýsa um það í tæka tíð og hvorki fá fundargögn í því máli né sitja fund meðan málið er á dagskrá.
- f. Jafnan skal greina stjórn frá því ef mál tengjast stjórnarmanni og færa slíkt greinilega til bókar.
- g. Stjórnarmenn skuldbinda sig til að hagnýta sér hvorki í eigin þágu né annarra utan sjóðsins vitneskju eða hugmyndir sem þeir fá aðgang að í störfum sínum fyrir sjóðinn. Gildir það bæði um trúnaðarupplýsingar frá utanaðkomandi aðilum og innanhússupplýsingar sem honum eru láttnar í té.
- h. Öll gögn sem stjórnarmaður fær afhent til að gegna störfum sínum skal hann með tryggum hætti fara.

#### **5. Ráðning framkvæmdastjóra, ábyrgð og verksvið.**

- a. Stjórn ræður framkvæmdastjóra, gerir starfsamning við hann og leysir hann frá störfum. Stjórn getur falið formanni verkefni og umboð í þessu efni.
- b. Framkvæmdastjóri annast yfirstjórn daglegs rekstrar og skal í öllu fara eftir stefnu og fyrirmælum stjórnar. Framkvæmdastjóri ábyrgist framkvæmd stjórnarákvarðana. Hann stýrir og er ábyrgur fyrir fjárhag, bókhaldi, umsjá skuldbindinga og ráðningarmálum annarra starfsmanna.
- c. Stjórn skal eftir tillögu framkvæmdastjóra ákvarða um staðgöngu fyrir framkvæmdastjóra í fjarveru og forföllum hans.

## **6. Starfskyldur stjórnar og framkvæmdastjóra.**

- a. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri skulu uppfylla allar almennar hæfni- og hæfiskröfur. Þeir skulu í störfum sínum hafa velferð leigjenda og sjóðsins að leiðarljósi. Þeim ber að kynna sér málefni og hagsmuni sjóðsins rækilega og standa vörð um hag hans og rétt.
- b. Stjórn mótar stefnu sjóðsins og útfærir hana. Framkvæmdastjóri hefur yfirumsjón með framfylgd hennar.
- c. Stjórn tekur ákvarðanir um skipulagsmál sjóðsins og skipurit. Stjórn og framkvæmdastjóri skulu sjá til þess að allt skipulag og starfsemi sé í réttu og góðu horfi, þ. á m. bókhald, reikningshald, upplýsingakerfi og öll meðferð og ráðstöfun fjármuna og eigna.
- d. Öll óvenjuleg, meiriháttar og stefnumarkandi mál skal framkvæmdastjóri leggja fyrir stjórn, svo og mál er snert geta grundvallarhagsmuni. Sé ekki unnt að efna til stjórnarfundar skal framkvæmdastjóri hafa samráð við formann um slíka ákvörðun og ef kostur er skal þess freistað að bera málið undir sem flesta stjórnarmenn í tæka tíð.

## **7. Gerð ársreikninga.**

Að lokinni yfirferð og athugasemdum endurskoðanda leggur framkvæmdastjóri fram drög að ársreikningi sjóðsins. Þegar stjórnin hefur farið yfir framangreind gögn, og þau gefa að hennar mati rétta mynd af starfsemi sjóðsins, undirritar hún ársreikninginn.

## **8. Eftirlitsskyldur.**

Sérhverjum stjórnarmanni ber að gegna eftirlitsskyldu sinni af kostgæfni. Eftirlitsskylda stjórnar og framkvæmdastjóra varðar meðal annars bókhald, fjárhag, fjármuni, framkvæmd áætlana, fjármögnun, fjárfestingar, skýrslugerð, rækslu skuldbindinga, mönnun og gæðaviðmið, en einkum að starfsemi öll sé í góðu horfi og í fullu samræmi við skipulagsskrá.

**Þannig samþykkt á stjórnarfundum BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins þann 24. febrúar 2016.**

## **BRYNJA** Hússjóður Öryrkjabandalagsins

### Ársreikningur 2015





## Skýrsla stjórnar

### Meginstarfsemi sjóðsins

BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins er sjálfseignarstofnun sem er opin öllum öryrkjum. Hlutverk sjóðsins er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði um land allt.

### Starfsemin á árinu

Rekstur sjóðsins var með svipuðu móti á árinu 2015 og árið á undan. Heildarvelta sjóðsins 2015 nam 823 m.kr. og jókst um 3,4% á milli ára. Tap ársins nam 85,9 m.kr. í samanburði við kr. 16,4 m.kr. tap á árinu 2014. Meðalfjöldi starfa á árinu 2015 var 13,75. Fjöldi íbúða í eigu sjóðsins í árslok 2015 var 780.

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 er 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 2015 með áritun sinni.

Reykjavík, 30. mars 2016

Stjórn:

  
Ólafur P. Arn.  
  
Ólafur Sveinsson  
  
Þórey Þorpeddóttir  
  
Jóna Líndal

Framkvæmdastjóri:



## Áritun endurskoðanda

### Til stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2015. 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 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.

#### *Ábyrgð endurskoðenda*

Ábyrgð okkar felst í því áliti 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 vissa fáist 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.

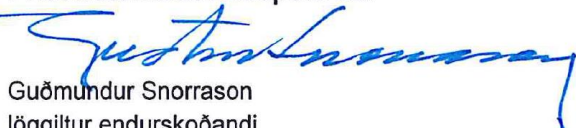
Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

#### *Álit*

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2015, efnahag hans 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, 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, 30. mars 2016

**PricewaterhouseCoopers ehf**



Guðmundur Snorrason  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	11	812.127.252	785.104.343
Aðrar tekjur .....	12	11.158.524	11.232.323
		<u>823.285.776</u>	<u>796.336.666</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fasteigna .....	13	452.486.842	415.882.425
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	14	73.908.242	73.313.149
Afskrifaðar útistandandi kröfur .....		2.382.625	1.732.048
		<u>528.777.709</u>	<u>490.927.622</u>
Hagnaður fyrir reiknaða afskrift fasteigna .....		294.508.067	305.409.043
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna .....	3, 8	<u>(310.881.390)</u>	<u>(283.245.202)</u>
Hagnaður (tap) fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		(16.373.323)	22.163.841
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		3.688.303	2.993.381
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur .....		(201.463.563)	(155.979.218)
Fjármagnstekjuskattur .....		(724.129)	(580.526)
		<u>(198.499.389)</u>	<u>(153.566.363)</u>
Tap fyrir framlög frá ÖBÍ .....		(214.872.713)	(131.402.522)
<b>Framlög</b>			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands .....	15	129.000.000	115.000.000
<b>Tap ársins</b>		<u><u>(85.872.713)</u></u>	<u><u>(16.402.522)</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	2015	2014
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstarfjármunir:</b>			
Fasteignir í útleigu .....	3	15.923.270.000	14.484.789.000
Fasteignir í byggingu .....		395.135.973	38.017.412
Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar .....		5.636.314	7.741.256
		<u>16.324.042.287</u>	<u>14.530.547.668</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	4	2.951.868	6.654.963
Aðrar skammtímakröfur .....	5	30.698.569	196.597.360
Handbært fé .....		66.462.002	110.090.817
		<u>100.112.439</u>	<u>313.343.139</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>16.424.154.726</u></u>	<u><u>14.843.890.808</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2015

<b>Eigið fé og skuldir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Eigið fé .....	6	11.085.921.509	9.787.500.333
<b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar:</b>			
Lífeyrisskuldbindingar .....	7	29.037.695	25.893.539
Aðrar skuldbindingar .....	8	456.678.384	469.005.396
		<u>485.716.079</u>	<u>494.898.935</u>
<b>Langtímaskuldir:</b>	9		
Íbúðalánasjóður .....		4.487.480.513	4.485.993.938
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....		(90.793.284)	(86.900.394)
		<u>4.396.687.229</u>	<u>4.399.093.544</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Viðskiptaskuldir .....		313.743.760	38.888.671
Aðrar skammtímaskuldir .....		40.099.944	27.898.404
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	9	90.793.284	86.900.394
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		11.192.920	8.710.526
		<u>455.829.909</u>	<u>162.397.995</u>
<b>Skuldir samtals</b>		5.338.233.217	5.056.390.474
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>16.424.154.726</u></u>	<u><u>14.843.890.808</u></u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>	10		

## Sjóðstreymi ársins 2015

<b>Rekstrarhreyfingar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Hreint veltufé frá rekstri:		
Hagnaður (tap) ársins .....	(85.872.713)	(16.402.522)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi		
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna ..... 3	310.881.390	283.245.202
Verðbætur langtímalána .....	90.065.389	46.526.487
Áfallin orlofsskuldbinding 1/1 2015 .....	(10.621.893)	0
Lífeyrisskuldbinding - breyting ..... 7	3.144.156	2.741.480
(Sölutap) -hagnaður fasteigna .....	<u>(19.583.200)</u>	<u>5.762.415</u>
	288.013.130	321.873.062
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	169.601.885	(143.612.092)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:		
Skammtímaskuldir .....	<u>289.539.023</u>	<u>(85.795.380)</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>747.154.038</b>	<b>92.465.591</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Keyptar fasteignir og viðbætur ..... 3	(482.079.078)	(319.151.321)
Seldar fasteignir .....	137.923.600	235.249.999
Keyptar innréttingar og skrifstofuáhöld .....	(930.000)	(984.705)
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu .....	<u>(357.118.561)</u>	<u>(12.331.783)</u>
	(702.204.039)	(97.217.810)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Tekin ný langtímalán .....	0	84.573.826
Afborganir langtímalána .....	<u>(88.578.814)</u>	<u>(84.780.872)</u>
	(88.578.814)	(207.046)
<b>Lækkun á handbæru fé</b>	<b>(43.628.815)</b>	<b>(4.959.265)</b>
Handbært fé í byrjun tímabils .....	110.090.817	115.050.082
	<u>66.462.002</u>	<u>110.090.817</u>
<b>Handbært fé í árslok</b>	<b>66.462.002</b>	<b>110.090.817</b>
<b>Aðrar upplýsingar</b>		
Greiddir vextir .....	111.118.614	109.271.693
Innborgaðar vaxtatekjur .....	2.963.272	2.412.855

## 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 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 2016. 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 útgefinna 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, sem færðar eru á kostnaðarverði er fært í rekstrarreikning Þegar eignir eru seldar sem endurmetnar hafa verið sérstaklega, er söluhagnaður/tap millifærður á eigið fé.

Kostnaður vegna meiriháttar viðhalds er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann fellur 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 reiknuð út miðað við gengi 31. desember 2015 útgefið af verðbréfafyrirtækjum og er fært til tekna eða gjalda meðal fjármunatekna og fjármagnsgjalda 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 samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða.



## Skýringar

### 2.10 Lífeyrisskuldbinding

Í ársreikningnum er uppfærð áætluð eftirlaunaskuldbinding sem hvílir á BRYNJU Hússjóði Öryrkjabandalagsins vegna aðildar starfsmanns að Lífeyrissjóði opinberra starfsmanna.

### 2.11 Aðrar skuldbindingar

Skuldbinding vegna stofnstyrkja sem veittir voru við kaup á íbúðum er árlega færð niður um 2% af upphaflegri fjárhæð styrkjanna í samræmi við afskriftahlutföll íbúðanna.

### 2.12 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.

### 2.13 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirfram greiddrar húsaleigu.

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir

#### Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar

Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar sjóðsins sem eru bókfærð á kostnaðarverði í árslok greinast þannig:

	Áhöld og innréttingar	Bifreiðar	Samtals
<b>Árslok 2014:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	6.471.925	4.453.000	10.924.925
Viðbót ársins .....	984.705	0	984.705
Afskriftir .....	(3.155.316)	(1.013.058)	(4.168.374)
Bókfært verð í árslok .....	4.301.314	3.439.942	7.741.256

Bókfært verð í árslok 2014 greinist þannig:

Kostnaðarverð .....	44.603.674	4.453.000	49.056.674
Afskrifað samtals .....	(40.302.360)	(1.013.058)	(41.315.418)
Bókfært verð í árslok .....	4.301.314	3.439.942	7.741.256

**Árslok 2015:**

Bókfært verð í ársbyrjun .....	4.301.314	3.439.942	7.741.256
Viðbót ársins .....	930.000	0	930.000
Afskriftir .....	(2.376.455)	(658.487)	(3.034.942)
Bókfært verð í árslok .....	2.854.859	2.781.455	5.636.314

Bókfært verð í árslok 2015 greinist þannig:

Kostnaðarverð .....	45.533.674	4.453.000	49.986.674
Afskrifað samtals .....	(42.678.815)	(1.671.545)	(44.350.360)
Bókfært verð í árslok .....	2.854.859	2.781.455	5.636.314

#### Fasteignir

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

	2015	2014
Fasteignamat 1/1 .....	14.484.789.000	13.200.191.100
Endurbætur eldri fasteigna .....	33.807.588	39.673.721
Keyptar íbúðir á árinu .....	448.271.490	279.477.600
Flutt af fasteignum í byggingu .....	0	117.721.016
Selt á árinu .....	(137.923.600)	(235.250.000)
Endurmat fasteigna í fasteignamat .....	1.412.790.922	1.372.671.343
Afskrift ársins .....	(318.465.400)	(289.695.780)
Fasteignamat 31/12 .....	15.923.270.000	14.484.789.000

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat .....	15.923.270.000	16.738.240.000	15.923.270.000

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 310.881.390 og greinast þær þannig:

Afskrift innréttinga og skrifstofuáhalda .....	3.034.942
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins .....	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna, 2% af fasteignamati í árslok .....	318.465.400
	<u>310.881.390</u>

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

	2015	2014
Heildarverð í ársbyrjun .....	38.017.412	143.406.645
Viðbót ársins .....	321.370.800	12.331.783
Byggingarkostnaður ársins .....	35.747.761	0
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu .....	0	(117.721.016)
Heildarverð í árslok .....	<u>395.135.973</u>	<u>38.017.412</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Hnoðravellir 52-58, Hafnarfirði .....	71.064.742	35.316.981
Holtavegur 29b, Reykjavík .....	2.700.431	2.700.431
Lyngás 1A-D, Garðabæ .....	117.302.600	0
Norðurbakki 7a, Hafnarfirði .....	102.061.500	0
Norðurbakki 9c, Hafnarfirði .....	102.006.700	0
	<u>395.135.973</u>	<u>38.017.412</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var kr. 160.060.000 í árslok 2015.

### 4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	2015	2014
Viðskiptakröfur .....	15.604.025	16.924.494
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	(12.652.157)	(10.269.532)
	<u>2.951.868</u>	<u>6.654.963</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 .....	10.269.532	8.735.264
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	(169.599)	(226.542)
Framlag í afskriftareikning .....	2.552.224	1.760.810
	<u>12.652.157</u>	<u>10.269.532</u>

## Skýringar

### 5. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2015	2014
Öryrkjabandalag Íslands .....	19.000.000	18.750.000
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað .....	6.847.112	9.956.579
Útistandandi vegna sölu íbúða .....	4.696.639	167.700.000
Aðrar skammtímakröfur .....	154.818	190.781
	<u>30.698.569</u>	<u>196.597.360</u>

### 6. Eigið fé

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

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2014:</b>			
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 á árinu .....	1.365.986.113		1.365.986.113
Tap ársins .....		(16.402.522)	(16.402.522)
Staða í árslok .....	<u>7.773.234.530</u>	<u>2.014.265.802</u>	<u>9.787.500.332</u>

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2015:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	7.773.234.530	2.014.265.802	9.787.500.332
Áfallin orlofsskuldbinding 1/1 .....		(10.621.893)	(10.621.893)
Sölutap fasteigna .....	(19.583.200)		(19.583.200)
Hækkun fasteignamats á árinu .....	1.414.498.982		1.414.498.982
Tap ársins .....		(85.872.713)	(85.872.713)
Staða í árslok .....	<u>9.168.150.312</u>	<u>1.917.771.197</u>	<u>11.085.921.509</u>

## Skýringar

### 7. 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. 3.144.156 er færð til gjalda. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2015 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding vegna starfsmanns ..... 29.037.695

### 8. Aðrar skuldbindingar

Með vísan í samkomulag BRYNJA 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 íbúðirnar verði seldar skal sjóðurinn endurgreiða ráðuneytinu styrkinn í sama hlutfalli og hann nam við kaup íbúðanna.

Stofnstyrkirnir greinast þannig:	Stofnstyrkur frá Velferðarráðun.	Framlag vegna Skiðholts 29	Samtals
Staða í ársbyrjun .....	454.820.166	14.185.230	469.005.396
Lækkun á skuldbindingu stofnstyrkja á árinu .....	(10.618.952)		(10.618.952)
Breyting á skuldbindingu vegna Skiðholts 29 .....		(1.708.060)	(1.708.060)
Staða í árslok .....	<u>444.201.214</u>	<u>12.477.170</u>	<u>456.678.384</u>

### 9. Langtímaskuldir

Íbúðalánasjóður, vextir 2,46% ..... 4.487.480.513

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör lána í árslok 2015.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2015 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2016 .....	90.793.284
Árið 2017 .....	93.063.116
Árið 2018 .....	95.389.694
Árið 2019 .....	97.774.437
Árið 2020 .....	100.218.798
Síðar .....	<u>4.010.241.183</u>
	<u>4.487.480.513</u>

## Skýringar

### 10. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði um 4.487 millj. króna í árslok 2015.

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:	2015	2014
Laun .....	100.823.280	91.332.409
Launatengd gjöld .....	20.980.465	18.045.287
	<u>121.803.745</u>	<u>109.377.696</u>
Meðalfjöldi starfa .....	13,75	13,43
Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:	2015	2014
Viðhald fasteigna .....	23.489.701	21.682.910
Þjónustukostnaður vegna íbúa .....	43.857.820	37.810.561
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	54.456.224	49.884.226
	<u>121.803.745</u>	<u>109.377.696</u>

## Skýringar

	2015	2014
<b>11. Húsaleigutekjur</b>		
Hátún 10.....	39.170.402	36.671.704
Hátún 10 a.....	46.069.759	42.244.962
Hátún 10 b.....	43.185.093	40.353.209
Hátún 10, tengiálma.....	13.715.328	16.062.539
Sléttuvegur 7.....	34.382.063	33.400.185
Sléttuvegur 9.....	20.764.408	20.547.126
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	196.113.294	204.512.937
Aðrar fasteignir.....	419.691.840	392.331.091
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti.....	(964.934)	(1.019.409)
	<u>812.127.252</u>	<u>785.104.343</u>
<b>12. Aðrar tekjur</b>		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	10.584.000	10.584.000
Bætur frá Vátryggingafélagi Íslands vegna tjóna.....	574.524	648.323
	<u>11.158.524</u>	<u>11.232.323</u>
<b>13. Rekstur fasteigna</b>		
<b>Viðhald fasteigna</b>		
Laun.....	19.441.077	17.933.964
Launatengd gjöld.....	4.048.624	3.748.946
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	246.184.277	223.127.677
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	4.535.532	4.239.234
	<u>274.209.510</u>	<u>249.049.821</u>
<b>Þjónustukostnaður vegna íbúa</b>		
Laun.....	36.298.599	31.273.166
Launatengd gjöld.....	7.559.221	6.537.395
Ræsting og hreinlætisvörur.....	18.881.855	18.956.886
Rafmagn.....	12.040.339	12.643.415
Hiti.....	13.766.134	13.407.228
Húsgjöld.....	40.720.219	37.534.874
Endurgreitt af leigjendum.....	(92.475.427)	(86.407.423)
	<u>36.790.940</u>	<u>33.945.541</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	124.496.414	114.459.845
Vátryggingar.....	7.852.075	9.000.273
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	3.196.085	5.904.795
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	1.690.583	1.158.087
Aðkeyptur akstur.....	1.753.932	1.315.058
Viðhald áhalda.....	2.339.104	920.862
Ferðakostnaður.....	158.199	128.143
	<u>141.486.392</u>	<u>132.887.063</u>
<b>Rekstur fasteigna alls.....</b>	<u>452.486.842</u>	<u>415.882.425</u>

## Skýringar

	2015	2014
<b>14. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
<b>Laun og launatengd gjöld</b>		
Laun.....	45.083.604	42.125.279
Launatengd gjöld.....	9.372.620	7.758.947
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	5.191.704	4.937.198
	<u>59.647.928</u>	<u>54.821.423</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	4.634.657	4.816.105
Ýmis rekstrarkostnaður.....	2.989.864	3.426.815
Sérfræðipjónusta.....	1.024.941	2.986.193
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	1.806.820	2.441.650
Simakostnaður og burðargjöld.....	2.017.719	2.059.504
Lögfræðikostnaður.....	1.174.946	1.324.174
Starfsmannakostnaður.....	393.255	1.057.479
Gjafir.....	218.112	379.806
	<u>14.260.314</u>	<u>18.491.726</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður alls.....</b>	<u><u>73.908.242</u></u>	<u><u>73.313.149</u></u>
<b>15. Framlög</b>		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði.....	120.000.000	90.000.000
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	9.000.000	25.000.000
	<u>129.000.000</u>	<u>115.000.000</u>