



**BRYNJA**  
Leigufélag



**ÁRSSKÝRSLA**  
**2019**



**BRYNJA Hússjóður ÖBÍ**

Hátúni 10c  
105 Reykjavík  
Sími: 570 7800

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

## **EFNISYFIRLIT**

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ.....	bls. 4
Ársreikningur 2019.....	bls. 12
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 14
Áritun endurskoðanda.....	bls. 16
Rekstrarreikningur.....	bls. 18
Efnahagsreikningur.....	bls. 19
Sjóðstreymi.....	bls. 21
Skýringar.....	bls. 24



## Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ fyrir árið 2019



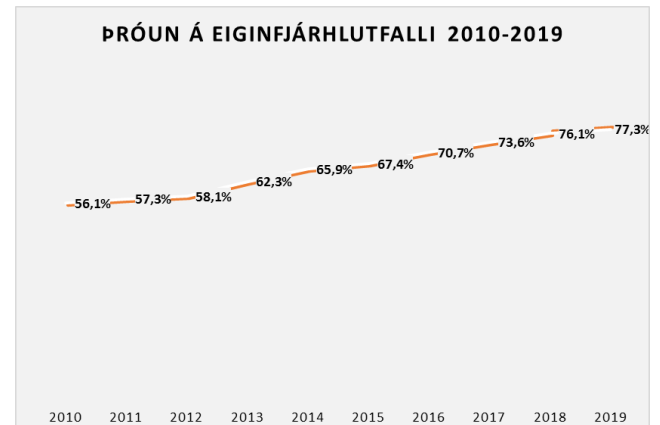
BRYNJA Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun sem á og rekur félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. BRYNJA hefur lagt metnað í að bjóða öryrkjum fjölbreytt, öruggt og hagkvæmt húsnæði. Fram til ársins 2019 hefur jafnt og þétt verið fjárfest í nýju húsnæði víða um land og í öllum hverfum á höfuðborgarsvæðinu, nær eingöngu í tveggja herbergja íbúðum. Um leið og reynt hefur verið að greiða úr vanda sem flestra hefur sjóðurinn fylgt þeirri stefnu að halda leiguverði eins lágu og kostur er svo tryggja megi búsetuöryggi þeirra sem þurfa að reiða sig á örorkulífeyri.

### Rekstur

Rekstur ársins var með svipuðum hætti og undanfarin ár þrátt fyrir hækkanir á fasteignagjöldum og tryggingum vegna hækkunar fasteignaverðs. Rekstrartekjur voru samtals 1.046,3 m.kr. árið 2019 og hækkuðu um 5,6% frá árinu áður. Skýring á þessari hækkun er fyrst og fremst fjölgun íbúða og hækkun vísitölu neysluverðs. Alls voru keyptar 24 íbúðir á árinu, með stofnframlögum frá ríkinu, og tvær óhagkvæmar íbúðir seldar. Framlag ÖBÍ var 192,0 m.kr. og hækkaði um 34 m.kr. milli ára. Rekstrarafgangur fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 426,3 m.kr. samanborið við 384,7 m.kr. árið 2018.

Afskriftir voru 484,5 m.kr. samanborið við 471,7 m.kr. árið 2018. Afkoma ársins eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur

var 140,4 m.kr. halli samanborið við 220,1 m.kr. halla árið 2018.



### Efnahagur

Eiginfjárhlutfall í árslok 2019 var 77,3% samanborið við 76,1% í árslok 2018. Heildareignir í árslok 2019 voru 26,4 milljarðar króna og hækkaði mat eigna sjóðsins um 2,1 milljarð króna á árinu. Heildarskuldir voru 6,0 milljarðar króna í árslok 2019 og hækkuðu um 246 m.kr. milli ára. Vaxtaberandi skuldir voru 4,9 milljarðar króna í árslok 2019.

### Lykiltölur úr ársuppgjöri 2019

- Tekjur sjóðsins námu 1.046,3 m.kr.
- Framlag ÖBÍ (Lottós) nam 192,0 m.kr.
- Rekstrarafgangur fyrir afskriftir, fjármagnsgjöld og óreglulegar tekjur nam 426,3 m.kr.
- Halli nam 140,4 m.kr. eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur.
- Eignir í árslok voru 26,4 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 4.980,9 m.kr.
- Eiginfjárhlutfall í árslok var 77,3%.
- Handbært fé frá rekstri nam 517,6 m.kr.
- Handbært fé í árslok nam 7,7 m.kr.

### Íbúðir

- Keyptar íbúðir – 24
- Seldar íbúðir – 2
- **Fjöldi íbúða í árslok 819**

### Starfsfólk og skrifstofa

Hjá BRYNJU starfar góður hópur starfsfólks með mikla reynslu sem vinnur að frekari uppbyggingu, viðhaldi, rekstri og þjónustu við viðskiptavinum. Eins og fyrri ár hefur starfsfólk staðið sig vel í að leysa krefjandi verkefni og veita leigjendum góða þjónustu. Þetta hafa þjónustukannanir staðfest. Skrifstofa BRYNJU Leigufélags er í Hátúni 10c, 105 Reykjavík, og þar er góð aðstaða til að taka á móti viðskiptavinum. Skrifstofan er opin mánudaga til fimmtudaga kl. 13–15 og símaþjónusta er veitt alla virka daga kl. 9–12 og 13–15.

Tafla 1 - Stöðugildi hjá BRYNJU árið 2019.

Skrifstofa	4,25	stöðugildi
Fasteignausmjón	6,00	stöðugildi
Umhverfismál	1,15	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.
- Auðleigjanlegt húsnæði.

#### Rekstur

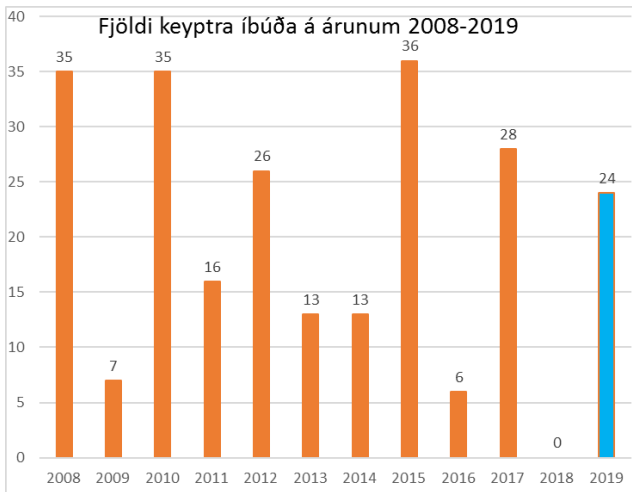
- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.
- Öflug viðhaldsþjónusta.
  - Bætt umhverfi.
  - Betri umgengni.
  - Umhverfisvernd.
- Húsreglum framfylgt.

### Kaup og sala íbúða

Í lok október 2019 fékk BRYNJA úthlutað 73 stofnframlögum sem leiddi til þess að sjóðurinn gat keypt 24 íbúðir á árinu, en sótt hafði verið um stofnframlög fyrir 150 íbúðir.

Frá og með árinu 2008 hafa verið keyptar samtals 239 nýjar íbúðir sem jafngildir 20 íbúðum á ári, en á sama tíma hefur íbúðum í Hátúninu fækkað um 54 með sameiningu lítilla stúdíoíbúða í tvöfalt stærri tveggja herbergja íbúðir.

Áfram hefur verið lögð áhersla á að selja óhentugar íbúðir og einbýlishús sem hafa verið notuð fyrir herbergjasambýli á vegum ríkis og sveitarfélaga. Alls er búið að selja sex slík hús á árunum 2008–2018. Gert er ráð fyrir að eitt til viðbótar verði selt á árinu 2020 og þá er einungis eftir að selja þrjú slík hús til viðbótar, sem verður gert á næstu árum.



### Íbúðir BRYNJA

Íbúðum fjölgaði um 14 milli ára þegar tekið hefur verið tillit til sameiningar íbúða í Hátúni.

Tafla 2 - Fjöldi íbúða í lok hvers árs 2010–2019.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fjöldi	708	724	742	751	752	781	785	806	805	819

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJA í Reykjavík og nágrennasveitarfélögum. Af þeim 819 íbúðum sem voru í útleigu í lok árs 2019 voru 654 á höfuðborgarsvæðinu. Í töflu 3 má sjá skiptingu íbúða eftir sveitarfélögum og þróun á fjölda þeirra milli ársloka 2010 og 2019.

Tafla 3 - Fjöldi íbúða miðað við árslok 2010 og 2019.

Sveitarfélög-landshl.	2010	2019
Reykjavík	489	477
Hafnarfjörður	51	88
Kópavogur	36	48
Akureyri	37	44
Garðabær	16	23
Selfoss	17	19
Reykjanes/Suðurnes	17	28
Austurland	15	17
Borgarbyggð	11	12
Akranes	10	17
Vestfirðir	6	7
Mosfellsbær	8	13
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Skipting íbúða milli landsbyggðar og höfuðborgarsvæðis er þannig að 81% er á höfuðborgarsvæðinu og 19% á landsbyggðinni.

Í töflu 4 má sjá þróun á samsetningu á stærð íbúða (fjöldi herbergja) frá árinu 2010 til ársins 2019. Fækkun hefur orðið á litlum einstaklingsíbúðum og stúdíóíbúðum sem skýrist af sameiningu íbúða í Hátúni og því að ekki hafa verið keyptar litlar einstaklingsíbúðir (stúdíóíbúðir). Á síðustu árum hefur dregið úr eftirspurn eftir stúdíóíbúðum og leigjendur sem eru í stúdíóíbúðum hafa óskað eftir milliflutningi í stærri íbúðir. Þar af leiðandi má gerar ráð fyrir að hlutfall einstaklingsíbúða (stúdíóíbúða) muni lækka enn meira á næstu árum.

Tafla 4 - Skipting eftir gerð íbúða í árslok 2010 og 2019.

Gerð íbúða	2010	2019
Einstaklingsíbúðir	23,5%	13,5%
2 herbergja	52,8%	59,3%
3 herbergja	12,3%	14,0%
4 herbergja	4,6%	4,6%
5 herbergja	1,0%	1,0%
Raðhús (2–3 herbergja)	4,1%	6,6%
Einbýli	0,3%	0,5%
Sérhæft húsnæði	1,4%	0,7%

Á árinu 2019 hélt BRYNJA áfram að undirbúa framkvæmdir á nýbyggingum þrátt fyrir að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) hafi ekki séð sér fært að úthluta sjóðnum stofnframlögum fyrr en í lok október. Verið er að hanna 42 íbúða fjölbýlishús þar sem 27 íbúðir verða í eigu Brynju og 15 íbúðir verða seldar á almennum markaði. Söluíbúðirnar verða stærstu íbúðirnar, 4–5 herbergja, og verður reynt að höfða til barnafjölskyldna.

Gera má ráð fyrir að hægt verði að taka þessar íbúðir í notkun í lok árs 2022.

Tafla 5 - Greining á íbúðum í árslok 2019 eftir bæjarhlutum í Reykjavík.

Bæjarhlutar	Fjöldi íbúða	Hlutfall %
101 Miðbær	42	8,6%
102 Vatnsmýri	8	1,6%
103 Kringlan	64	13,1%
104 Vogar - heimar	34	7,0%
105 Austurbær	235	48,2%
107 Vesturbær	13	2,7%
108 Fossvogur	14	2,9%
109 Neðra-Breiðholt	5	1,0%
110 Árbær	6	1,2%
111 Efra-Breiðholt	35	7,2%
112 Grafavogur-Grafarholt	32	6,6%
<b>Samtals</b>	<b>488</b>	

### Framkvæmdir – eignaumsjón

Líkt og síðastliðin ár hefur tölverðum fjármunum verið varið í viðhald og breytingar /endurskipulagningu á íbúðum sjóðsins. Má þar nefna sameiningu íbúða og fjölgun íbúða í núverandi fjölbýlishúsum. Einnig hefur verið lögð áhersla að endurbæta sameignir þeirra fjölbýlishúsa sem eru í fullri eigu Brynju. Undirbúningur er hafinn að því að setja upp hleðslustöðvar fyrir bifreiðir á Sléttuvegi og í Hátúni. Reykjavíkurborg mun styrkja verkefnið og er gert ráð fyrir að hleðslustöðvarnar verði komnar í notkun í lok árs 2020. Eins og undanfarin ár voru margar þeirra íbúða endurnýjaðar sem komu inn vegna leiguloka leigutaka. Hjá Brynju starfa sjö einstaklingar við að sinna almennu viðhaldi og endurbótum. Einnig hefur Brynja á að skipa mörgum verktökum til að sjá um stærri verkefni og fagaðila þar sem þess er krafist.

### Stofnframlög

Í kjölfar nýrra laga um almennar íbúðir, sem voru samþykkt vorið 2016, hefur sjóðurinn sótt

um í hverju umsóknarferli með misgóðum árangri. Á meðfylgjandi töflu má sjá yfirlit yfir umsóknir BRYNJU um stofnframlög 2019.

Tafla 6 - Umsóknir BRYNJU um stofnframlög 2019.

Sveitarfélög	Umsókn BRYNJU	Úthlutun HMS
Reykjavík-kaup	45	<b>18</b>
Reykjavík - nýbygging	27	<b>27</b>
Kópavogur	20	<b>0</b>
Garðabær	21	<b>1</b>
Akranes	10	<b>10</b>
Akureyri	10	<b>10</b>
Árborg	10	<b>0</b>
Reykjanesbær-nýbygging	7	<b>7</b>
<b>Samtals</b>	<b>150</b>	<b>73</b>

Sjóðurinn mun halda áfram að sækja um stofnframlög, en með þeim fást 12% stofnkostnaðar frá sveitarfélögum og 18% frá ríkinu. Það skal tekið fram að ekki hefur staðið á sveitarfélögum að leggja fram 12% stofnframlag, en ekki hefur orðið af úthlutunum þar sem HMS hefur ekki sýnt vilja til að koma með 18% mótframlag ríkisins.

BRYNJA hefur mætt litlum skilningi hjá HMS á nauðsynlegum stærðum íbúða, en sjóðurinn hefur gefið út hámarksstærðir íbúða eftir herbergjafjölda. Hámarksfermetrafjöldi kemur engan veginn til móts við þá einstaklinga sem nota stóra hjólastóla eða fjölda hjálpartækja.

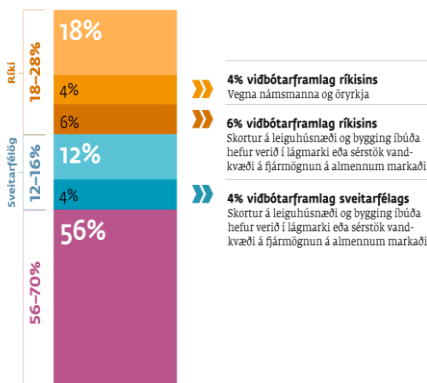
Á síðustu árum hefur HMS skert stofnverð íbúða sem keyptar hafa verið á markaði ef þær eru stærri en stærðarviðmið HMS. Einnig hefur reynst erfitt að kaupa íbúðir í einstökum hverfum á höfuðborgarsvæðinu þar sem þær íbúðir teljast ekki hagkvæmar að mati HMS.



Þetta er í mótsögn við áherslur um félagslega blöndun.

### Stæðarviðmið HMS er eftirfarandi:

- 2 herbergja íbúð – hámarksstærð 60 m<sup>2</sup>
- 3 herbergja íbúð – hámarksstærð 80 m<sup>2</sup>
- 4 herbergja íbúð – hámarksstærð 95 m<sup>2</sup>
- 5 herbergja íbúð – hámarksstærð 110 m<sup>2</sup>



### Leiguverð

Leiguverð BRYNJU er hagstætt í samanburði við aðra kosti á leigumarkaði. Leiguverð hefur verið í kringum 60–65% af leiguverði á almennum markaði, en þar hefur þróunin verið með eftirfarandi hætti:

- Leiguverð á almennum markaði hækkaði um 4,3% á árinu, sem er 2,3% umfram leiguverð BRYNJU árið 2019.
- Ennþá er mikill skortur á leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Þessi skortur hefur komið fram meðal annars í lengri biðlistum eftir félagslegu húsnæði hjá sveitarfélögum og leigufélögum. Þrátt fyrir lækkun vaxta hefur leiguverð haldið áfram á hækka á almennum markaði. Bundnar eru vonir við að Bjarg íbúðafélag muni leysa þennan vanda að hluta.

Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða með hliðsjón af stærð íbúða hjá BRYNJU í árslok 2019:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð á bilinu 75.000–95.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 32–45 m<sup>2</sup>.
- **Tveggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 94.000–145.000 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 120.000–169.000 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 155.000–184.000 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. Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur koma síðan til frádráttar.

### Leigusamningar

Alls voru gerðir 137 leigusamningar árið 2019, þar af voru 25 gerðir vegna milliflutnings og 49 leigusamningar þar sem um var að ræða nýja leigjendur. 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 2009–2019.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fj. leigus.	92	91	101	83	90	69	64	156	138	137

### Umsóknir um íbúðir

Mikil eftirspurn hefur verið eftir íbúðum hjá BRYNJU. Á biðlista eftir íbúðum voru í lok desember 2019 samtals 539 umsækjendur en ekki hefur verið tekið á móti umsóknum síðan í lok október 2018. Biðtími eftir húsnæði

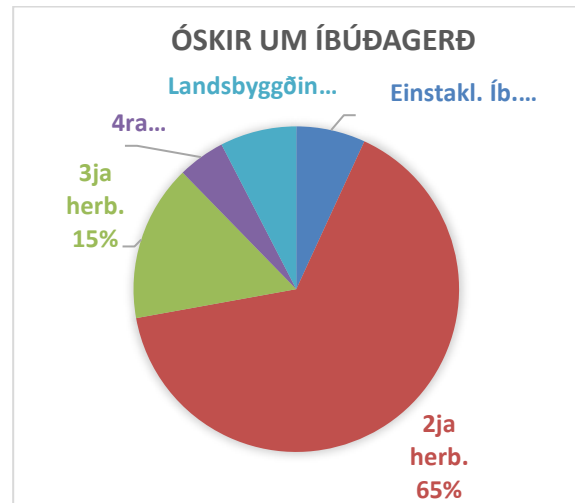
heldur áfram að lengjast og er nú að lágmarki 5–6 ár.

Í október 2018 ákvað stjórn sjóðsins að loka fyrir nýjar umsóknir og er óvíst hvenær verður aftur opnað fyrir þær á meðan ekki fást stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum. Í yfirlýsingu stjórnar kom fram að vegna gríðarlegrar fjölgunar umsókna hjá BRYNJU Leigufélagi sé því miður ekki unnt að taka við nýjum umsóknum. Nú er svo komið að um 539 umsækjendur eru á biðlista eftir leiguíbúðum og hefur fækkað um 73 frá lokun biðlista, en útilokað var að nýjar umsóknir gætu komið til afgreiðslu á næstu árum ef áfram hefði verið tekið á móti umsóknum. Með móttöku nýrra umsókna væri einungis verið að viðhalda óraunhæfum væntingum og beina athygli frá því neyðarástandi sem uppi er í húsnæðismálum öryrkja. Stjórn BRYNJU þykir miður hvernig komið er og væntir þess að stjórnvöld bregðist við af þeirri ábyrgð sem þeim ber.

Ekki verður breyting á þessu fyrirkomulagi og er óvíst hvenær hægt verður að opna aftur fyrir nýjar umsóknir.

Tafla 8 - Fjöldi á biðlista eftir húsnæði 2013–2019.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Umsóknir	223	196	302	387	482	611	539



### 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 þá.

Helstu markmið í stefnu BRYNJU Leigufélags eru eftirfarandi:

### Fjármál

- Reksturinn skal vera sjálfbær og skal meðal annars tekið mið af því við ákvörðun leiguverðs.
- Að eiginfjárhlutfall verði ekki lægra en 60% á hverjum tíma, en það var 77,3% í árslok 2019.

### Íbúðir

- Að íbúðafjöldi í Hátúni 10, 10a og 10b verði að hámarki 185 í árslok 2017. Í dag er þessi fjöldi 198 íbúðir. Gera má ráð fyrir að íbúðafjöldi verði kominn undir 185 í árslok 2021. Í skoðun er frekari sameining sem gæti komið heildarfjöldi íbúða undir 170 alls, eða fækkun um 75 íbúðir samtals.

- Að hlutfall minni einstaklingsíbúða (stúdíóíbúða) verði undir 15% í árslok 2017. Þetta hlutfall var komið niður í 13,5% í árslok 209 (sjá töflu 4).

### Hátúnsreiturinn

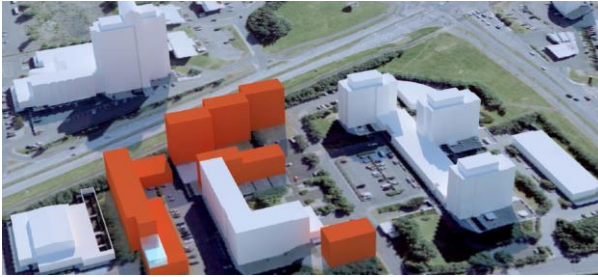
Á síðustu tíu árum hefur BRYNJA Leigufélag unnið markvisst að fækkun íbúða á Hátúnsreitnum. Margvíslegar ástæður liggja hér að baki, ekki síst sú áhersla sem opinberir aðilar og samtök fatlaðs fólks hafa lagt á blandaða byggð. Ef auka á byggingamagn á þessum reit, eins og stjórn Sjálfsbjargar í samráði við Reykjavíkurborg stefnir að, er það skilyrði af hálfu BRYNJA að slíkar framkvæmdir gangi ekki þvert gegn kröfum nútímans sem m.a. koma skýrt fram í samningi SP um réttindi fatlaðs fólks. En til að koma til móts við vaxandi kröfur um félagslega blöndun hefur BRYNJA lagt sig fram um að kaupa íbúðir sem víðast á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggðinni. Að auki hefur í Hátúni 10 verið ráðist í þær viðamiklu framkvæmdir sem áður eru nefndar, gerðar 54 íbúðir úr íbúðum sem áður voru 108. Því ónæði sem þessu hefur fylgt hafa íbúar fram til þessa mætt með eins mikilli þolinmæði og frekast er hægt að ætlast til, enda markmiðið að draga úr einsleitni byggðarinnar við Hátún svo hún falli betur inn í þá almennu byggð sem risið hefur í hverfinu á síðustu áratugum.

Með fyrirhuguðum framkvæmdum Sjálfsbjargar væri ekki einungis verið að valda viðkvæmum íbúum viðbótarónæði heldur gera að engu fyrirheit um aukna félagslega blöndun. Í raun væri verið að reisa í miðri borginni sérstakt þorp ætlað öryrkjum og þeim langveikum sem þurfa hjúkrunarvistar við um

lengri eða skemmri tíma, ýmist á sérstöku hjúkrunarheimili eða í „litlum“ og „mjög litlum“ íbúðum. Til viðbótar býðst Reykjavíkurborg að fá þarna a.m.k. 12 íbúðir auk möguleika á leigu fleiri íbúða handa þeim sem þurfa félagslega aðstoð. Svo umfangsmikil endurhæfingarmiðstöð er fyrirhuguð á lóðinni að borgarstjórinn lýsti því yfir á fundi með formanni og framkvæmdastjóra BRYNJA að öll áformin jafngiltu því að flytja heilan Reykjalund inn á lóðina. Vart þarf að hafa fleiri orð um hversu mjög þarna yrði aukið á þá félagslegu einsleitni sem fyrir er, enda langsótt að mikil eftirspurn yrði hjá til dæmis barnafjölskyldum gagnvart íbúðum sem hugsanlega yrðu til sölu í þorpi af þessu tagi - þorpi sem gengi þvert á þau fyrirheit sem stjórnvöld hafa gefið og BRYNJA lofað leigjendum sínum - þorpi sem gengi þvert á þá áralöngu baráttu sem fatlaðir hafa nú loksins fengið viðurkennda með samningi Sameinuðu þjóðanna - líka á Íslandi.



Mynd 2 – Hátún 10–14 – Hugmynd Sjálfsbjargar að nýju skipulagi.



Mynd 3 – Hugmynd Sjálfsbjargar um uppbyggingu á Hátúni 10–14.

### **Horfur 2010–2021**

Miklar hækkanir einkenndu fasteigna-markaðinn á árunum 2014–2017 og virðist sem jafnvægi hafi komist á markaðinn á árunum 2018 og 2019. Það sem hefur einkennt markaðinn 2019 og 2020 er lítið framboð af ódýrum tveggja herbergja íbúðum. Þetta ástand mun vara áfram þar sem verktakar sjá sér lítinn hag í að byggja slíkar íbúðir. BRYNJA Leigufélag er reiðubúið til að fjárfesta áfram í nýju húsnæði, hentugu og aðgengilegu ef ríki og sveitarfélög eru reiðubúin til að veita stofnframlög. Einnig er BRYNJA tilbúin í byggingu húsnæðis og hefur í því sambandi verið sótt um lóðir hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu á sömu forsendum, þ.e. að ríki og sveitarfélög komi til móts með stofnframlögum.

Flestar spár greiningaraðila gera áfram ráð fyrir líttilli verðbólgu næstu 2–3 árin. Töluverð óvissa

er um hvernig fasteignaverð muni þróast á næstu árum, ekki síst vegna ýmissa breytinga á vaxtaumhverfi og aðgengi að hlutdeildarlánum, sem er nýtt úrræði fyrir fyrstu kaupendur. Hvort tveggja mun að líkindum leiða til hærra fasteignaverðs.

### **Heimasíða**

Heimasíða BRYNJU Leigufélags er á slóðinni [brynjahus.is](http://brynjahus.is) og [brynjaleigufelag.is](http://brynjaleigufelag.is) en þar er hægt finna almennar og hagnýtar upplýsingar um starfsemi sjóðsins, ársskýrslur og þjónustukannanir auk þess sem hægt er að senda inn fyrirspurnir og beiðnir um viðhald á íbúðum sjóðsins og ítreka umsóknir.

### **Stjórn BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ**

Stjórn sjóðsins er skipuð fimm einstaklingum, fjórum kjörnum af stjórn ÖBÍ og einum tilnefndum af félags- og barnamálaráðherra. Stjórn sjóðsins var þannig skipuð árslok 2019:

- Garðar Sverrisson, formaður
- Arnþrúður Harpa Karlsdóttir, gjaldkeri
- Emil Thóroddsen, ritari
- María Óskarsdóttir
- Þórarinn Þórhallsson, tilnefndur af ráðherra.

Framkvæmdastjóri er Björn Arnar Magnússon. Endurskoðandi er Bryndís Björk Guðjónsdóttir, PWC-PricewaterhouseCoopers ehf.

# **BRYNJA HÚSSJÓÐUR ÖBÍ**

## **ÁRSREIKNINGUR 2019**



## Skýrsla stjórnar

### Meginstarfsemi sjóðsins

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ 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 2019 og árið á undan. Heildarvelta sjóðsins 2019 nam kr. 1046,3 milljónum og jókst um 5,6% á milli ára. Rekstrarhalli ársins nam kr. 140,4 milljónum í samanburði við kr. 220 milljóna halla á árinu 2018. Meðalfjöldi starfa á árinu 2019 var 16 á móti 14 árið á undan. Fjöldi íbúða í eigu sjóðsins í árslok 2019 var 821 (2018: 805).

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.

### Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Frá lokum reikningsárs fram að áritunardegi hefur útbreiðsla COVID-19 veirunnar haft viðtæk áhrif á efnahagsumhverfið á heimsvísu. Ekki er ljóst á þessari stundu hvort áhrifanna munu gæta til lengri eða skemmri tíma en ljóst er að nú þegar hafa þau leitt til verðfalls á íslenskum hlutabréfamarkaði og lækkun stýrivaxta Seðlabanka Íslands. BRYNJA Hússjóður hefur metið áhrif COVID-19 veirunnar og telur að áhrifin verði óveruleg á starfsemi og fjárhagsstöðu sjóðsins. Eiginfjárstaða sjóðsins er sterk og nemur 78% í lok árs 2019, fasteignir sjóðsins eru endurmetnar til fasteignamats í lok hvers reikningsárs, mögulega lækkun í mati fasteigna hefur hins vegar ekki bein fjárhagsleg áhrif á rekstur sjóðsins til skemmri tíma lítið. Gert er ráð fyrir að sami vöxtur verði í þróun húsaleigutekna og síðastliðin ár og að ekki verði breyting á vanskilum.

### Framtíðaráform

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

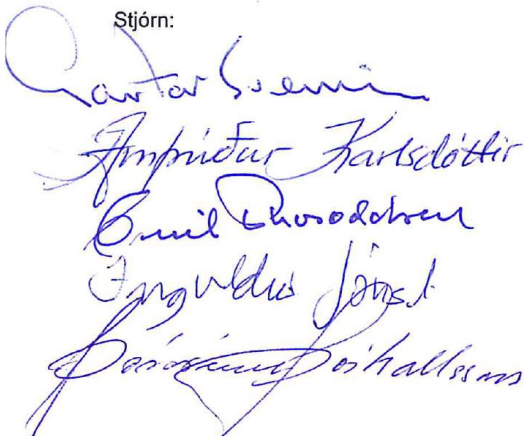
### Jöfnun taps

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi jöfnun taps.

Stjórn BRYNJA Hússjóðs ÖBÍ og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2019 með áritun sinni.

Reykjavík, 26. maí 2020

Stjórn:



Qantur Sæmi  
Anþórunn Karlsdóttir  
Ósnill Þorvaldur  
Þingvildur Jónsdóttir  
Párr Ólafsson

Framkvæmdastjóri:







## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

#### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2019, efnahag hans 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur, og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

#### Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda. Við erum óháð sjóðnum samkvæmt ákvæðum siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins. Við uppfylfum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

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

#### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg 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 að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórnendum sjóðsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning sjóðsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa sjóðinn upp eða hætta rekstri hans, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi sjóðsins. Stjórnendum sjóðsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi hans til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

#### Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álitum okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álitum okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.

Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.


Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að sjóðurinn verði ekki lengur rekstrarhæfur.

Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Reykjavík, 26. maí 2020

**PricewaterhouseCoopers ehf.**



Bryndís Guðjónsdóttir  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	11	1.043.438.502	972.945.447
Aðrar tekjur .....	12	2.460.022	17.377.941
Hagnaður af sölu fasteigna .....		363.659	0
		<u>1.046.262.183</u>	<u>990.323.388</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fasteigna .....	13	532.189.140	520.960.556
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	14	86.632.784	83.022.697
Afskrifaðar útistandandi kröfur .....		1.094.623	1.599.004
		<u>619.916.547</u>	<u>605.582.258</u>
Rekstrarafgangur fyrir afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna .....		426.345.637	384.741.131
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna .....	3	<u>(484.469.965)</u>	<u>(471.703.871)</u>
Rekstrarhalli fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		(58.124.328)	(86.962.740)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		867.738	833.461
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur .....		(274.919.929)	(291.727.708)
Fjármagnstekjuskattur .....		(190.582)	(170.216)
		<u>(274.242.773)</u>	<u>(291.064.463)</u>
Rekstrarhalli fyrir framlög frá ÖBÍ .....		(332.367.101)	(378.027.203)
<b>Framlög</b>			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands .....	15	191.999.996	158.000.004
<b>Rekstrarhalli ársins</b>		<u><u>(140.367.105)</u></u>	<u><u>(220.027.199)</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýr.	2019	2018
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstarfjármunir:</b>			
Fasteignir í útleigu .....		25.944.366.880	23.837.188.429
Fasteignir í byggingu .....		350.362.487	313.619.751
Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar .....		12.055.263	10.361.104
	3	<u>26.306.784.630</u>	<u>24.161.169.284</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	4	10.942.429	7.131.878
Aðrar skammtímakröfur .....	5	80.329.860	71.345.583
Handbært fé .....		7.776.025	5.508.415
		<u>99.048.314</u>	<u>83.985.876</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>26.405.832.944</u></u>	<u><u>24.245.155.160</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

<b>Eigið fé og skuldir</b>	Skýr.	2019	2018
<b>Eigið fé</b>			
Endurmatsreikningur .....		18.166.893.335	16.570.234.304
Skilyrt stofnframlög .....		149.832.469	115.206.907
Óskilyrt stofnframlög .....		44.903.853	28.292.014
Óráðstafað eigið fé .....		2.072.205.834	1.806.148.547
	6	<u>20.433.835.491</u>	<u>18.519.881.772</u>
<b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar:</b>			
Lífeyrisskuldbindingar .....	7	32.346.159	31.462.626
Aðrar skuldbindingar .....	8	<u>423.180.306</u>	<u>433.799.258</u>
		455.526.465	465.261.884
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Íbúðalánasjóður .....	9	<u>4.890.972.102</u>	<u>4.748.867.841</u>
		4.890.972.102	4.748.867.841
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Skuldir við lánastofnanir (Bankareikningslán) .....		145.474.867	138.316.026
Víðskiptaskuldir .....		131.130.247	88.332.054
Aðrar skammtímaskuldir .....		233.630.993	172.055.406
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	9	108.156.741	103.503.672
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		<u>7.106.038</u>	<u>8.936.506</u>
		625.498.886	511.143.664
<b>Skuldir samtals</b>		5.971.997.453	5.725.273.389
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>26.405.832.944</u></u>	<u><u>24.245.155.160</u></u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>	10		

## Sjóðstreymi ársins 2019

<b>Rekstrarhreyfingar</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hreint veltufé frá rekstri:			
Rekstrarhalli ársins .....		(140.367.105)	(220.027.199)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir varanlegra rekstarfjármuna .....	3	484.469.965	471.703.871
Verðbætur langtímalána .....		132.382.810	154.308.279
Söluhagnaður varanlegra rekstarfjármuna .....		(363.659)	0
Lífeyrisskuldbinding - breyting .....	7	2.369.593	2.054.309
		<u>478.491.604</u>	<u>408.039.259</u>
Hækkun rekstartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		(12.794.828)	(57.555.657)
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir .....		53.343.314	(246.895.516)
Lífeyrisskuldbinding .....	7	(1.486.060)	(1.360.429)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>517.554.030</u>	<u>102.227.657</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Keyptar fasteignir og endurbætur .....	3	(531.302.712)	(69.145.020)
Seldar fasteignir .....		107.713.659	9.000.000
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu .....	3	(156.282.667)	(194.905.104)
Keyptar innréttingar, skrifstofuáhöld og tæki .....	3	(8.185.463)	(7.357.784)
		<u>(588.057.183)</u>	<u>(262.407.908)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		119.381.065	27.853.461
Afborganir langtímalána .....		(105.006.545)	(100.489.002)
Fengin stofnframlög á árinu .....		51.237.402	120.327.461
Skammtímalán, breyting .....		7.158.841	103.264.648
		<u>72.770.763</u>	<u>150.956.568</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>		<u>2.267.610</u>	<u>(9.223.683)</u>
Handbært fé í byrjun tímabils .....		5.508.415	14.732.099
<b>Handbært fé í árslok</b>		<u><u>7.776.025</u></u>	<u><u>5.508.415</u></u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>			
Greiddir vextir .....		135.524.011	137.030.290
Innborgaðar vaxtatekjur .....		677.156	663.245
Fasteignir í byggingu .....		(49.200.000)	0

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ, 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 ÖBÍ 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 eru þær sömu og árið á undan að öðru leyti en því sem fram kemur hér á eftir. Ársreikningurinn er gerður miðað við áframhaldandi starfsemi.

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

#### 2.2 Breytingar á reikningsskilaaðferðum og framsetningu

BRYNJA hússjóður ÖBÍ hefur fengið stofnframlög á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Um er að ræða stofnframlög til kaupa á félagslegum íbúðum sem felast annars vegar í skilyrtu stofnframlagi og hins vegar óskilyrtu stofnframlagi. Ríkisjóður og/eða viðkomandi sveitarfélag geta krafist endurgreiðslu skilyrts stofnframlags þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem fjármagnaðar voru með framlaginu hafa verið greidd upp. Ekki eru skilyrði um endurgreiðslu annarra stofnframlaga sem veitt eru á grundvelli laganna.

Á árinu 2019 breytti BRYNJA reikningslegri meðhöndlun framangreindra stofnframlaga til samræmis við ákvæði í lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 gr. 15 og 15.b. BRYNJA er sjálfseignarstofnun sem hefur þann eina tilgang að reka og eiga íbúðir fyrir öryrkja og metur viðeigandi að meðhöndla stofnframlög með sama hætti í reikningsskilum sínum og löggin kveða á um fyrir húsnæðissjálfseignastofnanir (gr. 15) og sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur (gr. 15.b), enda hefur BRYNJA fengið stofnframlög úthlutað á grundvelli ákvæða laganna. Áður var skilyrt stofnfé fært til skuldar undir liðnum skuldbindingar í efnahagsreikningi en óskilyrt stofnfé var innifalið í endurmatsreikningi meðal eigin fjár.

Leiðrétting að fjárhæð kr. 19,7 milljónir hefur verið færð á eigið fé í byrjun árs 2018 ásamt því að samanburðarfjárhæðir hafa verið leiðréttar í samræmi við breytta meðhöndlun. Breytingin hefur engin áhrif á rekstrarreikning sjóðsins.

Samhliða framangreindri breytingu hefur verið gerð breyting á innbyrðis flokkun eigin fjár liða. Nánar er vísað til skýringar nr. 2.11 og 6 um eigið fé.

#### 2.3 Samanburðarfjárhæðir

Þar sem það hefur átt við hefur samanburðarfjárhæðum verið breytt til þess að gæta samræmis við breytingu á framsetningu þessa árs.

#### 2.4 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 2020. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

#### 2.5 Innlausn tekna

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

## Skýringar

### 2.6 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá opinberum aðilum eru tekjufærð á grundvelli fyrirbyggjandi samninga. Önnur framlög og styrkir eru tekjufærð þegar BRYNJA hefur fengið tilkynningu um veitingu þeirra.

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

### 2.7 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru tekjufærðar miðað við upphaflega ávöxtunarkröfu skuldabréfaeignar og áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnstæðna 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.

### 2.8 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 upphafi árs) .....	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 er mismunur á söluverði og bókfærðu verði eigna á söluþegi og er hluti af rekstrarhagnaði. Þegar eignir eru seldar sem endurmetnar hafa verið sérstaklega, eru fjárhæðir á sérstöku endurmati meðal eigin fjár sem tilheyra viðkomandi eignum millifærðar á óráðstafað eigið fé.

Kostnaður vegna 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.

### 2.9 Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur 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.

### 2.10 Handbært fé

Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtíma verðbréfum til skemmi tíma en 3ja mánaða.



## Skýringar

### 2.11 Eigið fé

Á endurmatsreikning eru færðar gangvirðisbreytingar fasteigna í útleigu sem metnar eru á fasteignamati. Endurmatsreikningurinn er leystur upp til jafns við fjárhæð árlegrar afskriftar af mismun á gangvirði og kostnaðarverði. Endurmatsreikningurinn er leystur upp ef eign sem er færð á gangvirði er seld, tekin úr notkun eða fullafskrifuð, svo og ef forsendur fyrir endurmatinu er ekki fyrir hendi.

Skilyrt stofnframlög ríkissjóðs og sveitarfélaga eru veitt á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Stofnframlagið skal samanber heimild 8. mgr. 11. gr. laganna endurgreitt, þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem hlotið hafa stofnframlag hafa verið greidd upp.

Óskilyrt stofnframlög ríkissjóðs og sveitarfélaga eru veitt á grundvelli 2. mgr. 11. gr. laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 eða ekki hefur verið gerð krafa um endurgreiðslu samanber 8. mgr. 11. gr. laganna. Ekki er skilyrði um endurgreiðslu stofnframlaga samkvæmt þessum lið.

### 2.12 Lífeyrisskuidbinding

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

### 2.13 Aðrar skuldbindingar

Sjóðurinn færir skuldbindingu þegar hann hefur lagalega eða samningslega skyldu til að greiða skuldbindingu vegna liðinna atburða, líkur eru taldar á að til greiðslu þeirra komi og hægt sé að mæla þær með ábyggilegum hætti.

Skuldbinding vegna stofnstyrkja frá Velferðarráðuneytinu sem byggja á heimild í 14. gr. reglugerðar um stjórnarnefnd málefna fatlaðra og Framkvæmdasjóð fatlaðra, nr. 204/1994, er varða kaup á íbúðum fyrir geðfatlaða hefur verið færð í reikningsskilin frá móttöku á fyrsta hluta styrksins. Í samræmi við alþjóðlegar reikningsskilareglur varðandi styrki frá opinberum aðilum eru styrkirnir færðir í rekstrarreikning á væntum líftíma viðkomandi eignar í stað þess að tekjufæra þá að fullu við móttöku. Skuldbindingin er þannig færð niður um 2% af upphaflegri fjárhæð styrkjanna í samræmi við afskriftahlutföll íbúðanna. Nánar vísast til skýringar nr. 8 varðandi reikningshaldslega meðferð stofnstyrkja.

### 2.14 Langtímalán

Lántaka er færð í upphafi á gangvirði að frádregnum viðskiptakostnaði sem stofnað er til. Lántaka er síðan færð á afskrifuðu kostnaðarverði. Langtímalán sem tekin hafa verið hjá Íbúðalánasjóði eru til að fjármagna kaup á íbúðum til útleigu.

Lántaka er flokkuð sem skammtímaskuldir nema félagið hafi óskilyrtan rétt til að fresta uppgjöri skuldarinnar í a.m.k. 12 mánuði eftir dagsetningu efnahagsreiknings.

### 2.15 Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir eru færðar á nafnvirði að teknu tilliti til áfallinna vaxta. Skammtímafjármögnum hjá bönkum til að fjármagna öflun íbúða.

### 2.16 Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir eru færðar á nafnvirði að viðbættum áföllnum vöxtum.

### 2.17 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirfram greiddrar húsaleigu.

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir

#### Fasteignir í útleigu

Fasteignir sjóðsins sem eru endurmetnar í fasteignamat í lok hvers reikningsárs og greinast þannig:

	2019	2018	
Fasteignamat 1/1 .....	23.837.188.429	21.021.279.841	
Endurbætur eldri fasteigna .....	2.398.602	50.645.020	
Keyptar íbúðir á árinu .....	528.904.108	18.500.000	
Flutt af fasteignum í byggingu .....	168.739.931	464.796.972	
Selt á árinu .....	(107.350.000)	(9.000.000)	
Endurmat fasteigna í fasteignamat .....	2.003.083.423	2.767.710.365	
Afskrift ársins .....	(488.597.613)	(476.743.769)	
Fasteignamat 31/12 .....	<u>25.944.366.880</u>	<u>23.837.188.429</u>	
	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat .....	25.944.367.000	22.662.993.000	25.944.366.880

#### Fasteignir í byggingu

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

	2019	2018
Heildarverð í ársbyrjun .....	313.619.751	462.011.619
Viðbót ársins .....	205.482.667	316.405.104
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu .....	(168.739.931)	(464.796.972)
Heildarverð í árslok .....	<u>350.362.487</u>	<u>313.619.751</u>
Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:		
Íbúðir í Hátúni 10, Reykjavík .....	20.904.956	1.850.995
Hallgerðargata 20, Reykjavík .....	233.863.906	216.045.643
Holtavegur 29b, Reykjavík .....	2.700.431	2.700.431
Hólmasund 2, Reykjavík .....	5.676.902	0
Kristjánshagi 4, Akureyri .....	49.200.000	0
Kvistavellir 63-65, Hafnarfirði .....	0	76.838.125
Norðurtún 13, 15, Fljótsdalshéraði .....	37.953.712	16.121.977
Sléttuvegur 9, Reykjavík .....	62.580	62.580
	<u>350.362.487</u>	<u>313.619.751</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var kr. 102.534.000 í árslok 2019.

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

#### Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar

Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar sjóðsins eru bókfærð á kostnaðarverði í árslok og greinast þannig:

	Búnaður og hugbúnaður	Bifreiðar	Samtals
<b>Árslok 2018:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	8.065.697	516.677	8.582.374
Viðbót ársins .....	7.357.784	0	7.357.784
Afskriftir .....	(5.398.217)	(180.837)	(5.579.054)
Bókfært verð í árslok .....	10.025.264	335.840	10.361.104
Bókfært verð í árslok 2018 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	62.618.815	4.453.000	67.071.815
Afskrifað samtals .....	(52.593.551)	(4.117.160)	(56.710.711)
Bókfært verð í árslok .....	10.025.264	335.840	10.361.104
<b>Árslok 2019:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	10.025.264	335.840	10.361.104
Viðbót ársins .....	8.185.463	0	8.185.463
Afskriftir .....	(6.373.760)	(117.544)	(6.491.304)
Bókfært verð í árslok .....	11.836.967	218.296	12.055.263
Bókfært verð í árslok 2019 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	70.804.278	4.453.000	75.257.278
Afskrifað samtals .....	(58.967.311)	(4.234.704)	(63.202.015)
Bókfært verð í árslok .....	11.836.967	218.296	12.055.263

#### Afskriftir

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 484.469.965 og greinast þær þannig:

	2019	2018
Afskrift innréttinga, skrifstofuáhalda og tækja .....	6.491.304	5.579.054
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins, skýring 8 .....	(10.618.952)	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna, 2% af fasteignamati í árslok .....	488.597.613	476.743.769
	<u>484.469.965</u>	<u>471.703.871</u>

### 4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2019	2018
Viðskiptakröfur .....	30.944.622	26.039.448
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	(20.002.193)	(18.907.570)
	<u>10.942.429</u>	<u>7.131.878</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 .....	18.907.570	17.308.565
Framlag í afskriftareikning .....	1.094.623	1.599.005
	<u>20.002.193</u>	<u>18.907.570</u>

## Skýringar

### 5. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2019	2018
Öryrkjabandalag Íslands .....	71.347.273	57.166.667
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað .....	8.921.309	12.352.950
Aðrar skammtímakröfur .....	61.278	1.825.966
	<u>80.329.860</u>	<u>71.345.583</u>

### 6. Eigið fé

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

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmats- reikningur	Skilyrt stofnfé	Óskilyrt stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2018:</b>					
Staða í ársbyrjun .....	14.092.752.782			1.744.390.835	15.837.143.617
Leiðrétt upphafsstaða á stofnfé ....	(3.507.222)	15.782.500	7.388.962	0	19.664.240
Leiðrétt staða í upphafi árs .....	14.089.245.560	15.782.500	7.388.962	1.744.390.835	15.856.807.857
Móttekin stofnframlög .....		99.424.407	20.903.052		120.327.459
Hækkun fasteignamats á árinu .....	2.762.773.655				2.762.773.655
Afskrift endurmats .....	(281.784.911)			281.784.911	0
Rekstrarhalli ársins .....				(220.027.199)	(220.027.199)
Staða í árslok .....	<u>16.570.234.304</u>	<u>115.206.907</u>	<u>28.292.014</u>	<u>1.806.148.547</u>	<u>18.519.881.772</u>

	Endurmats- reikningur	Skilyrt stofnfé	Óskilyrt stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2019:</b>					
Staða í ársbyrjun .....	16.570.234.304	115.206.907	28.292.014	1.806.148.547	18.519.881.772
Móttekin stofnframlög .....		34.625.562	16.611.839		51.237.401
Hækkun fasteignamats á árinu .....	2.003.083.423				2.003.083.423
Endurmat leyst upp við sölu .....	(76.449.971)			76.449.971	0
Afskrift endurmats .....	(329.974.421)			329.974.421	0
Rekstrarhalli ársins .....				(140.367.105)	(140.367.105)
Staða í árslok .....	<u>18.166.893.335</u>	<u>149.832.469</u>	<u>44.903.853</u>	<u>2.072.205.834</u>	<u>20.433.835.491</u>

### 7. Lífeyrisskuldbinding

Lífeyrisskuldbinding sjóðsins hefur verið reiknuð miðað við tryggingafræðilegar forsendur og 2% ársvexti og færð til skuldar í efnahagsreikningi. Reiknuð hækkun skuldbindingarinnar að fjárhæð kr. 2.369.593 er færð til gjalda meðal skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2019 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding í upphafi árs .....	31.462.626
Reiknuð hækkun skuldbindingar á árinu .....	2.369.593
Greitt vegna skuldbindingar .....	(1.486.060)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs .....	<u>32.346.159</u>

## Skýringar

### 8. Aðrar skuldbindingar

#### Stofnstyrkur frá Velferðarráðuneyti

Með vísan í samkomulag BRYNJA Hússjóðs ÖBÍ 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 af söluverði og hann nam af kaupverði íbúðanna.

	2019	2018
Staða í ársbyrjun .....	412.344.358	422.963.310
Lækkun á skuldbindingu á árinu .....	(10.618.952)	(10.618.952)
Staða í árslok .....	401.725.406	412.344.358

#### Skuldbinding vegna Skiphólts 29

Við kaup á fasteigninni að Skipholti 29 lagði Klúbburinn Geysir fram hluta kaupverðs eða 20,83% af verði eignarinnar. Samkomulag var gert um að ef eignin yrði seld kæmi sama hlutfall af söluverði í hlut Klúbbsins Geysis. Skuldbinding er færð upp miðað við skráð fasteignamat eins og það er á hverjum tíma.

	2019	2018
Staða í ársbyrjun .....	21.454.900	16.518.190
Breyting vegna hækkunar fasteignamats .....	0	4.936.710
Staða í árslok .....	21.454.900	21.454.900
Aðrar skuldbindingar samtals .....	423.180.306	433.799.258

### 9. Langtímaskuldir

Íbúðalánasjóður, vextir 2,62% ..... 4.999.128.843

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör lána í árslok 2019.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2019 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2020 .....	108.156.741
Árið 2021 .....	111.401.444
Árið 2022 .....	114.743.487
Árið 2023 .....	118.185.792
Árið 2024 .....	121.731.365
Síðar .....	4.424.910.014
	<u>4.999.128.843</u>

Langtímaskuldir samtals kr. 4.999.128.843, koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir ársins 2020, færðar meðal skammtímaskulda .....	108.156.741
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar .....	4.890.972.102
	<u>4.999.128.843</u>

## Skýringar

### 10. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði um kr. 5.019 milljónir í árslok 2019.

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:	2019	2018
Laun og bifreiðastyrkur .....	154.161.659	122.125.141
Launatengd gjöld .....	37.404.844	26.280.754
Dagpeningar .....	135.308	0
	<u>191.701.811</u>	<u>148.405.895</u>
Meðalfjöldi starfa .....	16	14
Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Viðhald fasteigna .....	78.844.784	46.135.891
Þjónustukostnaður vegna íbúa .....	49.018.920	42.556.318
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	63.838.107	59.713.686
	<u>191.701.811</u>	<u>148.405.895</u>

## Skýringar

	2019	2018
<b>11. Húsaleigutekjur</b>		
Hátún 10.....	45.950.126	42.535.634
Hátún 10 a.....	51.964.706	49.769.479
Hátún 10 b.....	61.415.756	56.852.904
Hátún 10, tengialma.....	17.618.831	20.339.991
Sléttuvegur 7.....	39.672.411	38.436.995
Sléttuvegur 9.....	20.679.254	21.380.858
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	217.734.181	206.433.595
Aðrar fasteignir.....	589.226.705	538.043.190
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti.....	(823.468)	(847.199)
	<u>1.043.438.502</u>	<u>972.945.447</u>
<b>12. Aðrar tekjur</b>		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	0	5.525.190
Bætur frá Vátryggingafélagi Íslands vegna tjóna.....	635.766	526.785
Endurgreitt vatns og fráveitugjald.....	1.824.256	0
Íbúðalánasjóður, uppgjör vegna byggingargalla.....	0	11.325.966
	<u>2.460.022</u>	<u>17.377.941</u>
<b>13. Rekstur fasteigna</b>		
<b>Viðhald fasteigna</b>		
Laun.....	63.688.751	38.103.567
Launatengd gjöld.....	15.156.033	8.032.324
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	214.655.693	264.790.087
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	6.607.015	4.392.118
	<u>300.107.492</u>	<u>315.318.096</u>
<b>Þjónustukostnaður vegna íbúa</b>		
Laun.....	39.616.776	34.676.620
Launatengd gjöld.....	9.402.144	7.879.698
Ræsting og hreinlætisvörur.....	25.811.766	23.724.653
Rafmagn.....	11.382.084	13.375.871
Híti.....	14.479.809	16.230.242
Húsgjöld.....	59.717.315	54.755.810
Endurgreitt af leigjendum.....	(124.962.552)	(116.096.455)
	<u>35.447.342</u>	<u>34.546.440</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	167.913.120	155.292.879
Vátryggingar.....	12.140.887	10.522.436
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	11.828.453	544.456
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	2.392.784	1.604.759
Aðkeyptur akstur.....	659.695	80.118
Viðhald áhalda.....	1.569.375	2.294.498
Ferðakostnaður.....	129.992	756.875
	<u>196.634.306</u>	<u>171.096.021</u>
<b>Rekstur fasteigna samtals</b>	<u>532.189.140</u>	<u>520.960.556</u>

## Skýringar

	2019	2018
<b>14. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
<b>Laun og launatengd gjöld</b>		
Laun.....	50.856.132	49.344.954
Launatengd gjöld.....	12.846.667	10.368.732
Dagpeningar .....	135.308	0
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	2.369.593	2.054.309
	<u>66.207.700</u>	<u>61.767.994</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	6.823.448	6.121.687
Ýmis rekstrarkostnaður.....	0	3.083.281
Sérfræðiþjónusta.....	4.268.770	1.816.057
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	3.310.080	3.137.485
Símakostnaður og burðargjöld.....	1.396.145	2.050.189
Starfsmannakostnaður.....	4.351.741	1.041.224
Gjafir.....	274.900	411.508
Þjónustukönnun.....	0	3.593.272
	<u>20.425.084</u>	<u>21.254.703</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals</b>	<u>86.632.784</u>	<u>83.022.697</u>
<b>15. Framlög</b>		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði.....	129.999.996	110.000.004
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	62.000.000	48.000.000
	<u>191.999.996</u>	<u>158.000.004</u>