



BRYNJA Hússjóður ÖBÍ

Ársreikningur 2021

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ
Kennitala 420369-6979
Hátúni 10C, 105 Reykjavík

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7 - 8
Sjóðstreymi	9
Skýringar	10 - 19

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ
Kennitala 420369-6979
Hátúni 10C, 105 Reykjavík

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur og starfsemi

Brynja, Hússjóður ÖBÍ, er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt staðfestri skipulagsskrá. Tilgangur sjóðsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast sjóðurinn við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er. Sjóðurinn má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

Starfsemin á árinu 2021

Rekstur sjóðsins var með svipuðu móti á árinu 2021 og árin á undan. Heildarvelta nam 1.243 milljónum króna og jókst um 11,7% á milli ára. Rekstrarafgangur fyrir afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna var 459 milljónir króna og hækkaði um 23 milljónir króna á milli ára. Framlög ÖBÍ námu 165 milljónum króna í samanburði við 240 milljónir króna árið á undan. Rekstrarhalli ársins nam 321 milljón króna í samanburði við 181 milljón króna rekstrarhalla árið áður sem er aukning um 141 milljón króna á milli ára. Munar þar mestu um 75 milljóna króna lægra framlag frá ÖBÍ, hækkun á fjármagnsgjöldum um 63 milljónir króna og að lokum hækkuðu afskriftir með herra virði eignasafns um 25 milljónir króna á milli ára sem gerir samtals 163 milljóna króna breytingu vegna þessara þriggja tekju- og kostnaðarliða.

Þrátt fyrir tap af rekstri sjóðsins er sjóðstreymið sterkt. Handbært fé frá rekstri var 503 milljónir króna 2021 en var 672 milljónir króna árið áður. Á sama hátt er efnahagur sjóðsins traustur. Þannig er samtala efnahags 31.063 milljónir króna í lok árs og þar af er eigið fé 24.094 milljónir króna og eiginfjárhlutfallið 77,6%.

Breytingar í efnahag sjóðsins endurspeglar þá miklu hækkun sem varð á fasteignamati á milli áruna 2020 og 2021. Verðmæti fasteigna í útleigu og í byggingu nam 30.794 milljónum króna í lok árs 2021 og hækkaði um 3.019 milljónir króna frá fyrra ári.

Í árslok taldi eignasafn sjóðsins 830 íbúðir, þar af 188 íbúðir í Hátúni 10 og 60 íbúðir á Sléttuvegi 7 og 9, en aðrar íbúðir eru dreifðar til að tryggja félagslega blöndun. Á árinu 2021 voru keyptar samtals 34 fasteignir sem skiptust þannig að 22 voru í Reykjavík og 12 í Kópavogi. Þá seldi sjóðurinn frá sér níu fasteignir sem voru annars vegar óhentugar íbúðir eða íbúðarúræði fyrir fatlaða sem stenst ekki þær kröfur sem eru gerðar dag. Samtals fjölgaði íbúðum sjóðsins því um 25 á árinu 2021.

Á árinu störfuðu hjá sjóðnum að meðaltali 19 starfsmenn í 17 stöðugildum.

Atburðir eftir reikningsskiladag

Á árinu 2022 hefur sjóðurinn selt frá sér byggingaverkefni sem var fyrirhugað á Hallgerðargötu 20 í Reykjavík. Um var að ræða fyrirhugaða byggingu á fjölbýlishúsi með 42 íbúðum, þar af 27 leiguíbúðum fyrir Brynju. Gengið var frá samkomulagi við Búseta um yfirtöku á verkefninu í mars 2022. Samhliða var gengið frá samkomulagi við Búseta um að Brynja fengi 27 íbúðir á kostnaðarverði í byggingarverkefnum sem Búseti mun fara í á næstu misserum. Í tengslum við þessi aðilaskipti endurgreiddi Brynja ríkinu 149,9 milljónir króna í apríl 2022 sem sjóðurinn hafði áður fengið greiddar sem stofnframlag ríkisins til þessa verkefnis.

Framtíðaráform

Mikil eftirspun er eftir húsnæði hjá Brynju. Efnahagur sjóðsins er sterkur og því eru tækifæri til frekari fjárfestinga í húsnæði. Sjóðurinn hefur sett sér það markmið að stækka eignasafn sjóðsins um 320 íbúðir á næstu fimm árum, eða að jafnaði um ríflega 60 íbúðir á ári. Stækkunaráform þessi eru háð því að sjóðurinn fái samþykktar umsóknir um stofnframlög. Ef áætlun þessi gengur eftir myndi eignasafn sjóðsins stækka um 40%, en samhliða myndi skuldsetning sjóðsins aukast verulega og eiginfjárhlutfall hans myndi lækka úr 77,6% í um 60%. Í lok árs 2021 átti sjóðurinn 60 stofnframlagsloforð sem ekki hafa verið nýtt og gert er ráð fyrir að 50 umsóknir vegna stofnframlaga verði afgreiddar á árinu 2022. Samtals er um að ræða 110 loforð sem nýtast munu til kaupa á íbúðum á árunum 2022 og 2023.

Þá hefur sjóðurinn einsett sér að leggja meiri áherslu á langtímasamstarf við önnur óhagnaðardrifin leigufélög og trausta byggingaverktaka þar sem samið er um afhendingar til 3-5 ára á íbúðum sem henta vel til útleigu fyrir sjóðinn.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Þá er sjóðurinn að undirbúa að breyta rekstrarformi sínu á árinu 2022 á þann að hátt að hann falli undir lög nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Þetta er nokkur breyting frá núverandi fyrirkomulagi sem fellur undir lög nr. 19/1988 um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá. Breytingin er til þess fallin að styrkja rekstrarumgjörð sjóðsins og er eðlilegt skref fyrir sjóðinn í ljósi stærðar efnahags og umfangs á starfsemi.

Jöfnun taps

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi jöfnun taps.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er ársreikningur sjóðsins í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu ársreikninga. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2021, efnahag hans 31. desember 2021 og breytingum á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Brynju, Hússjóðs ÖBÍ, hafa í dag rætt ársreikning sjóðsins fyrir árið 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. maí 2022

Stjórn:

Halldór Sævar Guðbergsson, formaður

Halldóra Alexandersdóttir

Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan

Hafsteinn Dan Kristjánsson

Þórarinn Þórhallsson

Framkvæmdastjóri:

Guðbrandur Sigurðsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning BRYNJU hússjóðs ÖBÍ fyrir árið 2021, að undanskilinni skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2021, efnahag þess 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.
- Rekstrarreikning ársins 2021.
- Efnahagsreikning 31. desember 2021.
- Sjóðstreymi ársins 2021.
- Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda.

Óhæði

Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins. Við uppfyllum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

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

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra sem lá fyrir við áritun okkar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra og við staðfestum hana ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar, þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða skilning sem við höfum aflað við endurskoðunina eða ef svo virðist að verulegar rangfærslur séu í þeim. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekki greint atriði sem ber að greina sérstaklega frá.

Hvað varðar skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið 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.

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 félagsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning félagsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa félagið upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi félagsins. Stjórnendum félagsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess 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.

Áritun óháðs endurskoðanda, framhald

Ábyrgð endurskoðanda 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 víska er mikil víska 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 félagsins.

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 félagsins eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi þess. Ef við teljum að veruleg óvíska 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 félagið verði ekki lengur rekstrarhæft.

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 álitum 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, 25. maí 2022

PricewaterhouseCoopers ehf.

Bryndís Björk Guðjónsdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	11	1.184.588.789	1.102.368.853
Aðrar tekjur	12	2.930.686	1.207.626
Hagnaður af sölu fasteigna		55.063.478	8.541.819
		<u>1.242.582.953</u>	<u>1.112.118.298</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna	13	652.158.262	580.899.497
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	14	126.872.364	94.763.300
Afskrifaðar útistandandi kröfur		4.685.568	263.894
		<u>783.716.194</u>	<u>675.926.691</u>
Rekstrarafgangur fyrir afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna		458.866.759	436.191.607
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	3	<u>(559.673.698)</u>	<u>(534.273.332)</u>
Rekstrarhalli fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		(100.806.939)	(98.081.725)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		1.463.748	682.602
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur		(386.713.778)	(323.247.809)
Fjármagnstekjuskattur		(322.093)	(150.117)
		<u>(385.572.123)</u>	<u>(322.715.324)</u>
Rekstrarhalli fyrir framlög frá ÖBÍ		(486.379.062)	(420.797.049)
Framlög			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands	15	165.000.000	240.000.000
Rekstrarhalli ársins		<u>(321.379.062)</u>	<u>(180.797.049)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eignir	Skýr.	2021	2020
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir:			
Fasteignir í útleigu		29.964.062.731	27.379.759.093
Fasteignir í byggingu		830.024.929	395.119.780
Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar		18.972.519	15.040.590
	3	<u>30.813.060.179</u>	<u>27.789.919.463</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	4	194.616.638	31.775.690
Aðrar skammtímakröfur	5	46.786.525	29.417.039
Handbært fé		8.720.159	281.554.943
		<u>250.123.322</u>	<u>342.747.672</u>
Eignir samtals		<u><u>31.063.183.501</u></u>	<u><u>28.132.667.135</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2021	2020
Eigið fé			
Endurmatsreikningur		20.598.870.532	18.825.521.198
Skilyrt stofnframlög		708.280.185	524.244.363
Óskilyrt stofnframlög		48.890.853	48.890.853
Óráðstafað eigið fé		2.738.284.677	2.314.217.448
	6	<u>24.094.326.247</u>	<u>21.712.873.862</u>
Skuldir			
Skuldbindingar:			
Lífeyrisskuldbindingar	7	36.565.430	34.034.141
Aðrar skuldbindingar	8	403.452.577	412.561.354
		<u>440.018.007</u>	<u>446.595.495</u>
Langtímaskuldir:			
HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun	9	5.476.412.493	5.221.182.619
		<u>5.476.412.493</u>	<u>5.221.182.619</u>
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir (bankareikningslán)		179.295.157	148.193.694
Viðskiptaskuldir		548.503.586	291.965.388
Aðrar skammtímaskuldir		189.508.207	190.442.240
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	9	125.445.721	113.222.270
Fyrirfram innheimtar tekjur		9.674.083	8.191.567
		<u>1.052.426.754</u>	<u>752.015.159</u>
Skuldir samtals		6.968.857.254	6.419.793.273
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>31.063.183.501</u></u>	<u><u>28.132.667.135</u></u>
Aðrar upplýsingar	10		

Sjóðstreymi ársins 2021

Rekstrarhreyfingar		2021	2020
Hreint veltufé frá rekstri:			
Rekstrarhalli ársins		(321.379.062)	(180.797.049)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	3	559.673.698	534.273.332
Verðbætur langtímalána		239.890.512	176.850.580
Söluhagnaður varanlegra rekstrarfjármuna		(55.063.478)	(8.541.819)
Lífeyrisskuldbinding - breyting	7	4.595.120	3.380.218
		<u>427.716.790</u>	<u>525.165.262</u>
(Hækkun) lækkun rekstartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		(180.210.434)	30.079.560
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		257.086.681	118.731.917
Lífeyrisskuldbinding	7	(2.063.831)	(1.692.236)
Handbært fé frá rekstri		<u>502.529.206</u>	<u>672.284.503</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fasteignir og endurbætur	3	(997.072.444)	(622.693.088)
Seldar fasteignir		562.113.478	90.001.819
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu	3	(568.957.213)	(394.180.351)
Keyptar innréttingar, skrifstofuáhöld og tæki	3	(14.147.909)	(11.177.152)
		<u>(1.018.064.088)</u>	<u>(938.048.772)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		180.217.000	268.350.000
Afborganir langtímalána		(152.654.187)	(109.924.534)
Fengin stofnframlög á árinu	6	184.035.822	378.398.894
Skammtímalán, breyting		31.101.463	2.718.827
		<u>242.700.098</u>	<u>539.543.187</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		<u>(272.834.784)</u>	<u>273.778.918</u>
Handbært fé í byrjun tímabils		281.554.943	7.776.025
Handbært fé í árslok		<u><u>8.720.159</u></u>	<u><u>281.554.943</u></u>
Aðrar upplýsingar			
Greiddir vextir		149.566.881	143.506.317
Innborgaðar vaxtatekjur		1.141.655	532.485

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ var 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 sjálfseignarstofnun 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 og settur fram í íslenskum krónum. 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 Samanburðarfjárhæðir

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

2.3 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 2022. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

2.4 Innlausn tekna

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

2.5 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá opinberum aðilum eru tekjufærð á grundvelli fyrirliggjandi 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.

2.6 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. Gengi erlendra gjaldmiðla er reiknað miðað við skráð gengi hjá Seðlabanka Íslands.

Skýringar

2.7 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 er færð á endurmatsreikning meðal eiginfjárliða í lok árs.

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 söludegi 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 og endurmetnar árlega í skráð fasteignamat.

2.8 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.

2.9 Handbært fé

Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða.

2.10 Eigið fé

Á endurmatsreikning er færð gangvirðisbreyting fasteigna í útleigu sem metnar eru á fasteignamati. Endurmatsreikningurinn er leystur upp til jafns við fjárhæð árlegrar afskriftar af mismun á endurmetnu verði og kostnaðarverði. Endurmatsreikningurinn er leystur upp ef eign sem hefur verið endurmetin 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. Einnig ef nýtingu íbúðanna er breytt eða þær seldar.

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.

2.11 Lífeyrisskuldbinding

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

Skýringar

2.12 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 styrkirnar 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.

2.13 Langtímaskuldir

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.

2.14 Skuldir við lánastofnanir

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

2.15 Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

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

2.16 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:

	2021	2020
Fasteignamat 1/1	27.379.759.093	25.944.366.880
Endurbætur eldri fasteigna	10.105.900	29.622.062
Keyptar íbúðir á árinu	986.966.544	593.071.026
Flutt af fasteignum í byggingu	134.052.064	349.423.058
Selt á árinu	(507.050.000)	(81.460.000)
Afskrift ársins	(560.076.670)	(536.700.459)
Endurmat fasteigna í fasteignamat	2.520.305.800	1.081.436.526
Fasteignamat 31/12	<u>29.964.062.731</u>	<u>27.379.759.093</u>

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat	29.964.063.000	25.976.518.000	29.964.062.731

Fasteignir í byggingu

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

	2021	2020
Heildarverð í ársbyrjun	395.119.780	350.362.487
Viðbót ársins	568.957.213	394.180.351
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu	(134.052.064)	(349.423.058)
Heildarverð í árslok	<u>830.024.929</u>	<u>395.119.780</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Arkarvogur 2	177.217.548	0
Arkarvogur 10	132.913.161	0
Hallgerðargata 20, Reykjavík	284.829.744	255.304.705
Haukahlíð 3, Reykjavík	0	83.091.664
Holtavegur 29b, Reykjavík	2.700.431	2.700.431
Kristjánshagi 6, Akureyri	0	50.960.400
Kuggavogur 1	221.521.930	0
Sléttuvegur 9, Reykjavík	62.580	62.580
Stapavellir 16 a-g, Reykjanesbæ	10.779.535	3.000.000
	<u>830.024.929</u>	<u>395.119.780</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var kr. 116.280.000 í árslok 2021.

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
Árslok 2020			
Bókfært verð í ársbyrjun	11.836.967	218.296	12.055.263
Viðbót ársins	11.177.152	0	11.177.152
Afskriftir	(8.115.421)	(76.404)	(8.191.825)
Bókfært verð í árslok	14.898.698	141.892	15.040.590

Bókfært verð í árslok 2020 greinist þannig:

Kostnaðarverð	81.981.430	4.453.000	86.434.430
Afskrifað samtals	(67.082.732)	(4.311.108)	(71.393.840)
Bókfært verð í árslok	14.898.698	141.892	15.040.590

Árslok 2021

Bókfært verð í ársbyrjun	14.898.698	141.892	15.040.590
Viðbót ársins	8.046.609	6.101.300	14.147.909
Afskriftir	(8.030.863)	(2.185.117)	(10.215.980)
Bókfært verð í árslok	14.914.444	4.058.075	18.972.519

Bókfært verð í árslok 2021 greinist þannig:

Kostnaðarverð	90.028.039	10.554.300	100.582.339
Afskrifað samtals	(75.113.595)	(6.496.225)	(81.609.820)
Bókfært verð í árslok	14.914.444	4.058.075	18.972.519

Afskriftir

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 559.673.698 og greinast þær þannig:

	2021	2020
Afskrift fasteigna	560.076.670	536.700.459
Afskrift innréttinga, skrifstofuáhalda og tækja	10.215.980	8.191.825
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins, skýring 8	(10.618.952)	(10.618.952)
	<u>559.673.698</u>	<u>534.273.332</u>

4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2021	2020
Viðskiptakröfur	217.200.569	50.099.003
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(22.583.931)	(18.323.313)
	<u>194.616.638</u>	<u>31.775.690</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	18.323.313	20.002.193
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(424.950)	(1.942.774)
Framlag í afskriftareikning	4.685.568	263.894
	<u>22.583.931</u>	<u>18.323.313</u>

Skýringar

5. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2021	2020
Öryrkjabandalag Íslands	20.019.502	9.738.367
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað	26.767.023	19.660.843
Aðrar skammtímakröfur	0	17.829
	<u>46.786.525</u>	<u>29.417.039</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
Hreyfingar 2020:					
Staða í ársbyrjun	18.166.893.335	149.832.469	44.903.853	2.072.205.834	20.433.835.491
Móttekin stofnframlög		374.411.894	3.987.000		378.398.894
Hækkun fasteignamats á árinu	1.081.436.526				1.081.436.526
Endurmat leyst upp við sölu	(60.583.737)			60.583.737	0
Afskrift endurmats	(362.224.926)			362.224.926	0
Rekstrarhalli ársins				(180.797.049)	(180.797.049)
Staða í árslok	<u>18.825.521.198</u>	<u>524.244.363</u>	<u>48.890.853</u>	<u>2.314.217.448</u>	<u>21.712.873.862</u>

Hreyfingar 2021:

Staða í ársbyrjun	18.825.521.198	524.244.363	48.890.853	2.314.217.448	21.712.873.862
Móttekin stofnframlög		184.035.822			184.035.822
Hækkun fasteignamats á árinu	2.520.305.800				2.520.305.800
Hækkun skuldbindingar, skýr.8 ...	(1.510.175)				(1.510.175)
Endurmat leyst upp við sölu	(376.364.421)			376.364.421	0
Afskrift endurmats	(369.081.870)			369.081.870	0
Rekstrarhalli ársins				(321.379.062)	(321.379.062)
Staða í árslok	<u>20.598.870.532</u>	<u>708.280.185</u>	<u>48.890.853</u>	<u>2.738.284.677</u>	<u>24.094.326.247</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. 4.595.120 er færð til gjalda meðal skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2021 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding í upphafi árs	34.034.141
Reiknuð hækkun skuldbindingar á árinu	4.595.120
Greitt vegna skuldbindingar	(2.063.831)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	<u>36.565.430</u>

Skýringar

8. Aðrar skuldbindingar

Stofnstyrkur frá Velferðarráðuneyti

Með vísan í samkomulag BRYNJU 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 söliverði og hann nam af kaupverði íbúðanna.

	2021	2020
Staða í ársbyrjun	391.106.454	401.725.406
Lækkun á skuldbindingu á árinu	(10.618.952)	(10.618.952)
Staða í árslok	380.487.502	391.106.454

Skuldbinding vegna Skipholts 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 söliverði í hlut Klúbbsins Geysis. Skuldbinding er færð upp miðað við skráð fasteignamat eins og það er á hverjum tíma.

	2021	2020
Staða í ársbyrjun	21.454.900	21.454.900
Breyting vegna hækkunar fasteignamats	1.510.175	0
Staða í árslok	22.965.075	21.454.900

Aðrar skuldbindingar samtals	403.452.577	412.561.354
------------------------------------	-------------	-------------

Skuldbinding um kaup á íbúðum

Í lok árs 2021 hefur sjóðurinn undirritað samkomulög við tvo aðila um kaup á 14 íbúðum sem verða til afhendingar á árunum 2022-2023. Samanlagt kaupverð íbúðanna er kr. 674 milljónir og kemur til greiðslu að uppfylltum skilyrðum.

Í febrúar 2022 undirritaði sjóðurinn einnig samkomulag um helstu skilmála kaupsamninga vegna fyrirhugaðra kaupa á 74 íbúðum sem verða til afhendingar á árunum 2022-2027.

9. Langtímaskuldir

HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun, vextir 2,36%	5.601.858.214
---	---------------

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör lána í árslok 2021.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2021 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2022	125.445.721
Árið 2023	129.209.092
Árið 2024	133.085.365
Árið 2025	137.077.926
Árið 2026	141.190.264
Síðar	4.935.849.845
	<u>5.601.858.214</u>

Langtímaskuldir samtals kr. 5.601.858.214, koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir ársins 2022, færðar meðal skammtímaskulda	125.445.721
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	5.476.412.493
	<u>5.601.858.214</u>

Skýringar

10. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði kr. 5.601.858.214 í árslok 2021.

Á fasteign sem sjóðurinn hefur keypt af byggingaraðil hvíla ábyrgðarskuldbindingar sem eru sjóðnum óviðkomandi samkvæmt kaupsamningi. Sjóðurinn mun ekki inna af hendi lokagreiðslur fyrr en lokaúttekt byggingarfulltrúa farið fram og í framhaldi af því er skuldbindingum aflétt.

Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2021	2020
Laun og bifreiðastyrkur	182.954.652	162.328.571
Launatengd gjöld	39.299.810	39.162.051
Áfallinn launakostnaður	9.101.719	0
	<u>231.356.181</u>	<u>201.490.622</u>
Meðalfjöldi starfsmanna	19	18
Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:	2021	2020
Viðhald fasteigna	92.488.975	90.378.858
Þjónustukostnaður vegna íbúa	55.394.562	41.711.166
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	83.472.644	69.400.598
	<u>231.356.181</u>	<u>201.490.622</u>

Skýringar

	2021	2020
11. Húsaleigutekjur		
Hátún 10.....	55.721.104	46.675.259
Hátún 10 a.....	59.821.909	54.558.130
Hátún 10 b.....	67.316.873	64.421.935
Hátún 10, tengjálma.....	22.766.469	22.296.625
Sléttuvegur 7.....	42.641.757	40.512.070
Sléttuvegur 9.....	23.660.748	23.853.854
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	216.026.986	214.701.068
Aðrar fasteignir.....	696.632.944	635.349.912
	<u>1.184.588.789</u>	<u>1.102.368.853</u>
12. Aðrar tekjur		
Tjónabætur.....	1.902.334	796.866
Atvinnuleysisstryggingasjóður.....	1.028.352	0
Vinnumálastofnun vegna Covid-19.....	0	410.760
	<u>2.930.686</u>	<u>1.207.626</u>
13. Rekstur fasteigna		
Viðhald fasteigna		
Laun.....	75.976.965	73.046.200
Launatengd gjöld.....	16.080.060	17.332.658
Áfallinn launakostnaður.....	431.950	0
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	291.760.402	252.185.647
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	5.470.163	5.139.765
	<u>389.719.539</u>	<u>347.704.270</u>
Þjónustukostnaður vegna íbúa		
Laun.....	45.925.896	33.779.474
Launatengd gjöld.....	9.468.666	7.931.692
Ræsting og hreinlætisvörur.....	27.594.073	28.541.469
Rafmagn.....	15.283.655	12.585.129
Hiti.....	18.038.302	17.656.863
Húsgjöld.....	69.689.282	65.093.117
Endurgreitt af leigjendum.....	(136.460.549)	(130.839.668)
	<u>49.539.325</u>	<u>34.748.077</u>
Annar kostnaður		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	190.586.414	176.925.984
Vátryggingar.....	15.753.090	14.490.067
Sameiginlegur kostnaður vegna fasteigna o.fl.....	2.474.257	1.724.801
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	2.934.423	3.783.419
Aðkeyptur akstur.....	556.497	677.014
Viðhald áhalda.....	538.791	722.763
Ferðakostnaður.....	55.926	123.103
	<u>212.899.398</u>	<u>198.447.151</u>
Rekstur fasteigna samtals	<u>652.158.262</u>	<u>580.899.497</u>

Skýringar

	2021	2020
14. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld		
Laun.....	61.051.791	55.502.897
Launatengd gjöld.....	13.751.084	13.897.701
Áfallinn launakostnaður	8.669.769	0
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	4.595.120	3.380.218
	<u>88.067.764</u>	<u>72.780.816</u>
Annar kostnaður		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	7.065.895	6.011.348
Ýmis rekstrarkostnaður.....	1.365.000	0
Sérfræðipjónusta.....	19.796.514	7.966.354
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	5.166.467	3.695.056
Símakostnaður og burðargjöld.....	1.442.503	1.273.519
Starfsmannakostnaður.....	3.883.095	2.878.190
Gjafir.....	85.126	158.018
	<u>38.804.600</u>	<u>21.982.485</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>126.872.364</u>	<u>94.763.300</u>
15. Framlög		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði.....	145.000.000	155.000.000
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	20.000.000	85.000.000
	<u>165.000.000</u>	<u>240.000.000</u>