



Ársskýrsla 2023

Brynja leigufélag ses.



Ávarp stjórnarformanns

Á árinu 2023 var haldið áfram á þeirri vegferð sem mótuð var á árinu 2022 þar sem ákvörðun var tekin um að stækka eignasafn Brynju um 320 íbúðir á árunum 2022 til 2026. Þá var einnig tekin ákvörðun um að styrkja rekstur félagsins og endurskipuleggja, ásamt því að auka upplýsingagjöf og gagnsæi.

Fulltrúaráð Brynju hélt tvo fundi á árinu 2023, aðalfund í maí þar sem ársreikningur félagsins var samþykktur og haustfund í nóvember þar sem farið var yfir framtíðaráform félagsins og helstu verkefnin framundan. Á haustfundinum var ný stjórn skipuð fyrir tímabilið 1. janúar 2024 til og með 31. desember 2025. Þórarinn Þórhallsson gekk úr stjórn félagsins eftir sjö ára setu og í stað hans var kjörinn Aðalsteinn Leifsson. Ég vil þakka Þóarni fyrir vel unnin störf í þágu Brynju þann tíma sem hann sat í stjórninni og fyrir gott samstarf. Þá óska ég Aðalsteini til hamingju með stjórnarkjörið og býð hann velkominn í stjórn félagsins.

Eignasafn félagsins taldi 993 eignir í árslok og fjölgaði þeim um 93 á árinu 2023 í samanburði við 70 árið áður. Um 80% af eignasafninu eru á höfuðborgarsvæðinu og um 20% úti á landi sem endurspeglar ágætlega biðlista félagsins sem vaxið hefur hröðum skrefum undanfarna mánuði. Brynja gerði 142 leigusamninga við nýja leigjendur á árinu 2023 og hafa aldrei verið gerðir fleiri leigusamningar á einu ári.

Í lok árs 2023 var 261 umsækjandi á biðlista félagsins og hafði þannig fjölgað um 90 manns á árinu. Aukning á biðlista á fyrsta ársþriðjungi 2024 gefur til kynna að biðlistinn gæti aukist í um 450-500 umsækjendur í lok þessa árs og er eftirspurnin því mikil.

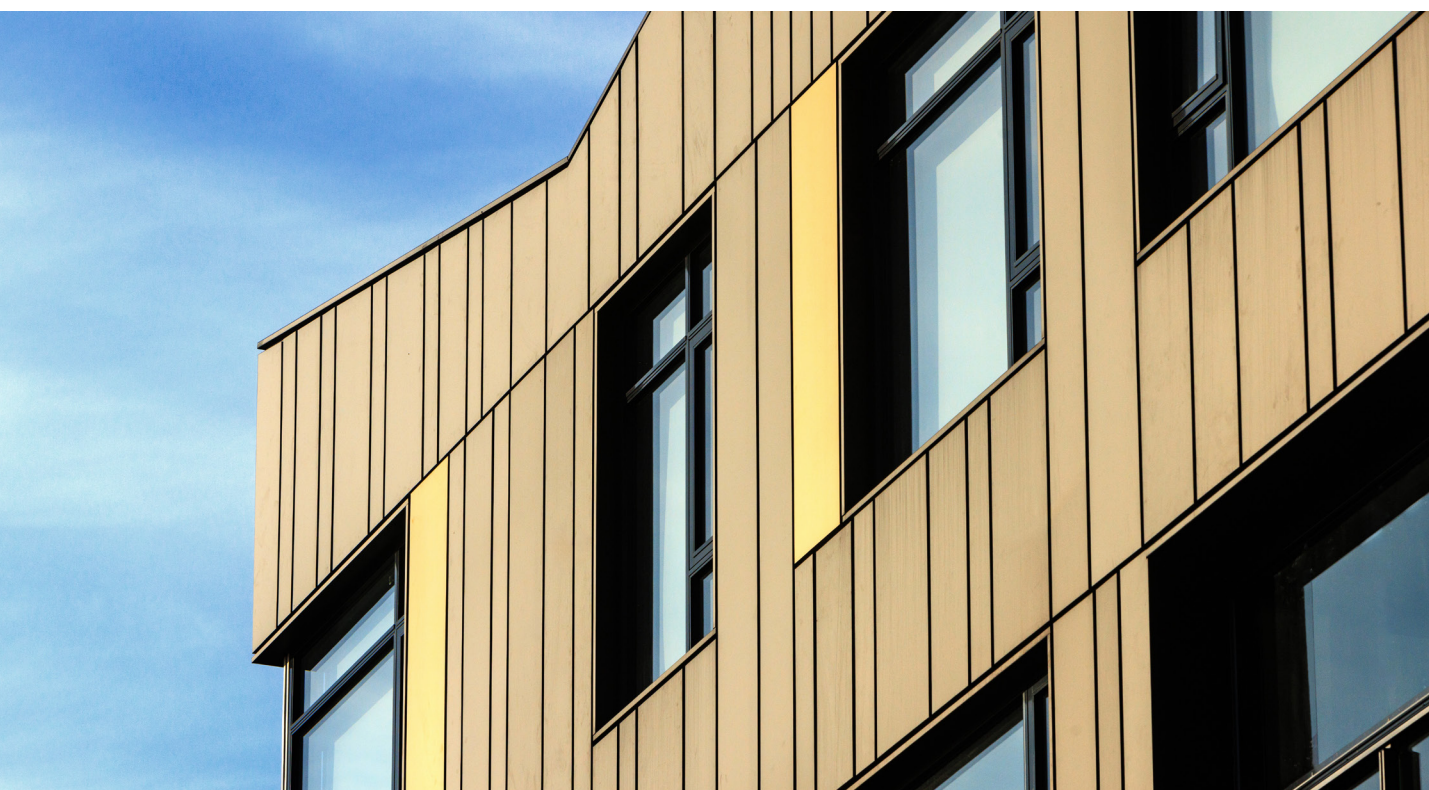
Ný heimasíða félagsins fór í loftið á síðasta ári og leggur Brynja áherslu á að sem stærstur hluti samskipta við umsækjendur og leigjendur fari í gegnum vefinn. Heimasíðan hefur að geyma ítarlegar upplýsingar fyrir leigjendur ásamt upplýsingum um eignasafn, ársreikninga og helstu stefnur og reglur sem félagið hefur sett sér í starfsemi sinni.

Í mars 2024 var gerð þjónustukönnun fyrir Brynju af Gallup sem sýnir mjög ánægjulega þróun, en félagið er að bæta sig á öllum sviðum er lúta að samskiptum við leigjendur og þjónustu við þá.

Brynja hefur unnið að endurskoðun á stefnu félagsins undanfarið og mun kynna frumdrög þeirrar vinnu fyrir fulltrúaráði á aðalfundi Brynju í maí 2024 og óskar eftir samstarfi við fulltrúaráðið um endanlega útfærslu stefnunnar næsta haust. Markmiðið er síðan að leggja stefnuplagg Brynju til ársins 2030 fyrir haustfund fulltrúaráðs síðar á þessu ári.

Að lokum vil ég þakka samstjórnarfólki mínu, fulltrúaráði og starfsmönnum Brynju fyrir gott samstarf á árinu 2023 og sendi þakkir til ríkis og sveitarfélaga vegna þess góða samstarfs sem félagið hefur átt við þessa aðila varðandi uppbyggingu eignasafnsins undanfarið. Þrátt fyrir ýmsar áskoranir í rekstri félagsins er ég sannfærður um að árið 2024 verði árangursríkt fyrir Brynju og þá öryrkja sem njóta þjónustu félagsins.

Virðingarfyllt,
Halldór Sævar Guðbergsson
stjórnarformaður





Inngangur

Brynja leigufélag ses. er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Tilgangur félagsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast félagið við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er. Félagið má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

Félagið var stofnað árið 1966 og hét þá Hússjóður Öryrkjabandalagsins. Fyrsta verkefni þess voru stórhýsin þrjú við Hátún 10 þar sem í dag eru 183 íbúðir. Fjárhagsleg staða félagsins breyttist mikið þegar Brynja fór að fá hlutdeild í hagnaði Íslenskrar getspár sem ÖBÍ hefur veitt félaginu frá árinu 1987. Framlög þessi hafa verið Brynju mikilvægur stuðningur frá þeim tíma og hjálpað til við að byggja upp eignasafn sem taldi 993 eignir í lok árs 2023.

Markmið og leiðarljós

Brynja hefur sett sér þrjú yfirmarkmið í starfi sínu:

1. Fjölga íbúðum fyrir öryrkja
2. Tryggja félagslega dreifingu
3. Viðhalda hóflegu leiguverði

Leiðarljós félagsins eru:

Virðing

Samvinna

Húsnæðisöryggi

Starfsemi og uppbygging félagsins tekur mið af öllum þessum þáttum.

Stórfelld uppbygging

Árið 2023 var mikið framkvæmdaár hjá Brynju sem einkenndist af því að það fjölgaði um 93 íbúðir í eignasafni félagsins. Félagið vannur í samræmi við þá ákvörðun stjórnar frá árinu 2022 að bæta við 320 íbúðum á árunum 2022 til 2026. Sú uppbygging er möguleg með því að nýta stofnframlög ríkis og sveitarfélaga og samhliða er lögð áhersla á langtímasamstarf við sveitarfélög og trausta byggingarverktaka.

Það eru í raun sveitarfélögin sem hafa í hendi sér hvort stofnframlög séu veitt og því er mikilvægt fyrir Brynju að rækta samstarf við sveitarfélögin, báðum aðilum til hagsbóta. Í sinni einföldustu mynd má segja að framlag sveitarfélags sem svarar til verðmætis einnar íbúðar geri Brynju kleift að bæta við átta íbúðum í viðkomandi sveitarfélagi. Sveitarfélagið fær framlagið greitt til baka í fyllingu tímans og til viðbótar tryggir Brynja að átta íbúar sveitarfélagsins eru í tryggu leiguhúsnæði sem leigt er á hóflegu verði. Í sumum tilfellum hefur Brynja gengið frá viljayfirlýsingu við sveitarfélög þar sem horft er til mögulegrar uppbyggingar til næstu ára.

Miklar hækkanir á fasteignamarkaði árin 2021 og 2022 ásamt hækkandi vöxtum á langtímalánum undanfarið hefur verið áskorun fyrir félagið. Sterk eiginfjárstaða og hagkvæm endurfjármögnun á síðasta ári hefur gert Brynju kleift að bjóða leigjendum félagsins upp á hóflegt leiguverð eftir sem áður.

Árlegur stuðningur ÖBÍ við starfsemi félagsins er mikilvægur og fékk Brynja sérstakan 60 milljóna króna stuðning vegna bráðaúrræða til viðbótar við 215,2 milljóna króna framlag þannig að heildarframlag ÖBÍ á árinu 2024 voru 275,2 milljónir króna í samanburði við 200 milljónir króna árið áður.

Aukin verkefni á sviði leigumiðlunar urðu til þess að nýjum starfsmanni var bætt við á skrifstofu félagsins á sviði leigumiðlunar til viðbótar við einn starfsmann sem bæst hafði við leigujónustu og fasteignapróun í lok árs 2022.



Rekstur og efnahagur

Rekstur Brynju er traustur og ber þess merki að verið sé að fjölga íbúðum í eignasafni félagsins.

Rekstrartekjur félagsins hækkuðu um 14,3% á milli ára og námu 1.977,1 milljón króna samanbórið við 1.730,0 milljónir króna árið áður. Leigutekjur námu 1.525,0 milljónum króna og jukust um 17,6% sem skýrist aðallega af auknum fjölda eigna í útleigu. Auk þess nam hækkun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar 7,9% á árinu, en leigutekjur félagsins taka breytingum mánaðarlega í samræmi við þróun þeirrar vísitölu. Framlög frá ÖBÍ hækkuðu verulega á milli ára og námu 275,2 milljónum króna í samanburði við 200,0 milljónir króna árið áður. Aðrar tekjur námu 176,9 milljónum króna og hækkuðu um 11,6% á milli ára, en þar er að mestu leyti um að ræða húsfélagsgjöld sem innheimt eru í tengslum við leigusamninga félagsins.

Rekstrargjöld námu 1.191,2 milljónum króna og jukust um 78,1 milljón króna eða 7,0% á milli ára. Rekstur fasteigna nam 972,5 milljónum króna og jókst um 33,5 milljónir króna eða 3,6% á milli ára en skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 185,4 milljónir króna og hækkaði um 32,3 milljónir króna eða 21,1% samfara fjölgun starfsmanna og auknum umsvifum í starfsemi félagsins. Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði nam 785,9 milljónum króna samanbórið við 617,0 milljónir króna árið 2022 sem er hækkun um 168,9 milljónir króna á milli ára eða 27,4%.

Á árinu 2022 var leitað leiða til að lækka vaxtakjör Brynju og vorið 2023 var gengið til samninga við Birtu lífeyrissjóð um 3,8 milljarða króna endurfjármögnun á 127 lánum sem tekin voru á árunum 2002 til 2017 og báru 3,00% vexti. Um var að ræða veðskuldabréf til 30 ára með 2,60% vöxtum og 40 ára endurgreiðsluferli og fór uppgjör endurfjármögnunarinnar fram í aprílmánuði.

Aukning fjármagnsgjalda endurspeglar aukna skuldsetningu félagsins vegna uppbyggingar eignasafnsins og námu þau 1.010,0 milljónum króna í samanburði við 723,5 milljónir króna árið

áður. Þar af voru greiddir vextir 277,4 milljónir króna í samanburði við 163,3 milljónir króna árið 2022 og áfallnar verðbætur af langtímalánum námu 732,4 milljónum króna samanbórið við 554,1 milljón króna á fyrra ári. Áfallnar verðbætur langtímalána dreifast á þann lánstíma sem eftir er af lánum og hafa því ekki áhrif á sjóðstreymi félagsins á árinu. Hrein fjármagnsgjöld námu 987,6 milljónum króna og hækkuðu um 271,0 milljón króna á milli ára.

Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna var neikvæð um 201,7 milljónir króna samanbórið við 99,7 milljóna króna neikvæða rekstrarafkomu árið 2022 og skýrist breytingin af aukinni skuldsetningu félagsins og hækkun hreinna fjármagnsgjalda.

Matsbreyting fjárfestingareigna endurspeglar hækkun fasteignamats á milli ára og nam hún 4.358,5 milljónum króna á árinu 2023 samanbórið við 6.511,3 milljónir króna árið áður. Hagnaður Brynju var 4.156,8 milljónir króna á árinu 2023 samanbórið við 6.411,6 milljónir króna árið 2022.

Eignir Brynju námu alls 51.893,5 milljónum króna í lok árs 2023 samanbórið við 41.807,6 milljónir króna árið áður. Þessi vöxtur á milli ára er annars vegar vegna mikillar hækkunar á fasteignamati fjárfestingareigna félagsins og hins vegar vegna nýrra eigna sem keyptar voru á árinu. Handbært fé í árslok 2023 nam 159,0 milljónum króna í samanbórið við 653,2 milljónir króna árið áður. Eigið fé nam 36.507,4 milljónum króna í árslok og jókst um 5.777,6 milljónir króna á milli ára. Skuldir félagsins námu 15.386,1 milljón króna í árslok og jukust um 4.308,3 milljónir króna frá árslokum 2022. Eiginfjárhlutfall var 70,4% í lok ársins samanbórið við 73,5% í árslok 2022.



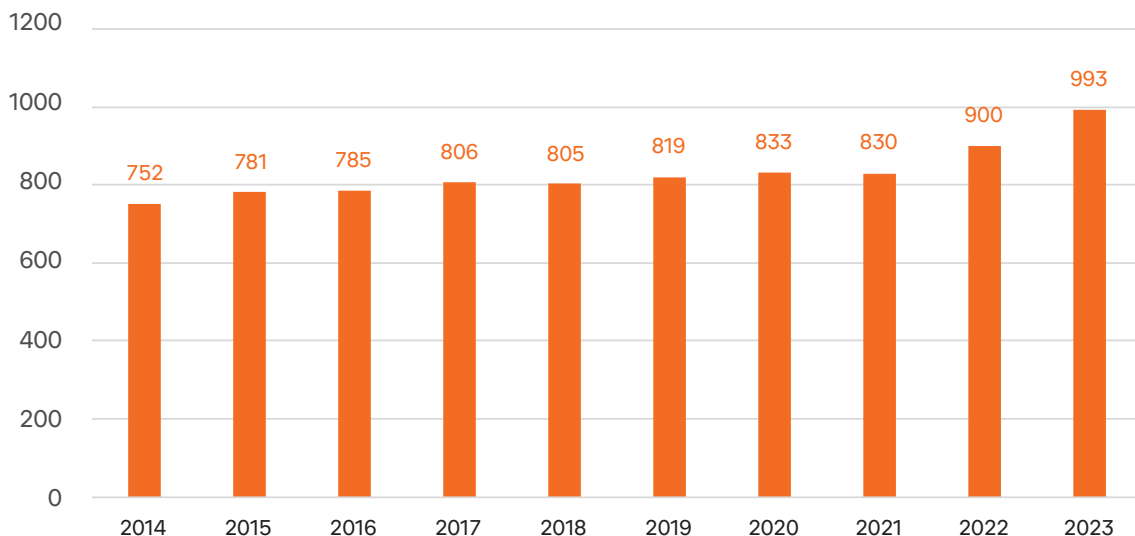
Eignasafn

Í lok árs 2023 taldi eignasafn Brynju 993 eignir og er safnið byggt upp af nokkrum eignaflokkum sem eru eftirfarandi:

- 1) Íbúðaklasar í Hátúni 10 og á Sléttuvegi 7 og 9. Í tengslum við þessi úrræði er einnig atvinnuhúsnæði sem leigt er aðilum sem sinna þjónustu við öryrkja.
- 2) Íbúðaúrræði þar sem viðkomandi sveitarfélag veitir verulega þjónustu til leigjenda. Flest eldri úrræði af þessu tagi eru íbúðaúrræði sem eru í langtímaleigu til viðkomandi sveitarfélags sem veitir þjónustuna. Nýrri úrræði af þessu tagi eru oft íbúðaúrræði inni í fjölbýlishúsi eða raðhús þar sem íbúðirnar eru leigðar beint til leigjenda en viðkomandi sveitarfélag hefur eina íbúð á leigu sem nýtt er sem starfsmannaaðstaða.
- 3) Langstærsti hluti safnsins er venjulegar íbúðir í dreifðu eignasafni sem kemur til móts við sjónarmið um félagslega dreifingu húsnæðis öryrkja.

Íbúðum í eignasafni Brynju hefur fjölgað um 241 íbúð á síðustu 10 árum sem er 32% aukning. Þar af bættust 163 íbúðir við á síðustu tveimur árum sem er 20% aukning á því tímabili.

Mynd 1 – Fjöldi íbúða í árslok 2014 til 2023



Af þeim 993 eignum sem félagið átti í árslok 2023 voru 79 í byggingu í samanburði við 71 íbúð í byggingu í árslok 2022. Taflan á næstu síðu sýnir hvernig eignasafnið skiptist niður á sveitarfélög og eftir íbúðastærð.

Tafla 1 – Skipting eignasafnsins eftir sveitarfélögum og íbúðastærð í lok árs 2023

Sveitarfélag		Fjöldi eigna 31.12.2023	1-2ja	3ja	4ra	5+	Fjöldi eigna 31.12.2022
Reykjavík	Íbúðir	584	453	94	24	13	549
	Atvinnuhúsnæði	6					6
	Samtals	590	453	94	24	13	555
Hafnarfjörður		104	59	35	6	4	83
Kópavogur		69	38	25	5	1	61
Akureyri		55	43	8	4		44
Reykjanesbær		39	30	9			33
Garðabær		28	14	9	4	1	25
Akranes		24	17	4	2	1	18
Árborg		24	14	8	1	1	22
Múlaþing		15	13	2			15
Mosfellsbær		14	5	6	2	1	14
Borgarbyggð		12	11			1	12
Ísafjörður		4	4				4
Norðurþing		4	1	1	1	1	4
Grindavík		3	1	1	1		1
Seltjarnarnes		3	3				3
Fjallabyggð		1			1		1
Fjarðabyggð		1	1				1
Hornafjörður		1	1				2
Hveragerði		1		1			1
Suðurnesjabær		1			1		1
		993	708	203	52	24	900
Hlutfall eftir stærð íbúða			71%	20%	5%	2%	

Stækkun eignasafnsins og stofnframlög

Brynja nýtir sér í ríkum mæli stofnframlög ríkis og sveitarfélaga sem veitt eru í samræmi við lög nr. 52/2016. Þetta er kerfi sem hentar Brynju vel því þrátt fyrir að félagið hafi sterkan efnahag og traustan rekstur er ekki mikið laust fé hjá félaginu.

Á hverju ári er opnað fyrir umsóknir um stofnframlög hjá HMS og samhliða því þarf að ná samkomulagi við viðkomandi sveitarfélög. Skipting stofnframlaga er þannig að ríkið leggur til 18% stofnframlag af stofnvirði íbúða og sveitarfélögin 12%. Mögulegt er að sækja um 4% viðbótarframlag hjá ríkinu vegna húsnæðis sem er ætlað námsmönnum og öryrkjum. Stofnframlög eru ekki styrkur heldur ber félaginu að greiða þau til baka til ríkis og

sveitarfélaga þegar lán vegna íbúðanna hafa verið greidd upp eða ef íbúðirnar eru seldar. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skal miða við mat óhlutdrægs aðila á söluvirði íbúðarinnar eða miða við fasteignamat. Viðbótarframlög (4%) koma aldrei til endurgreiðslu.

Áætlanir félagsins gera ráð fyrir að viðbætur við eignasafn félagsins verði 75 íbúðir á árinu 2024 og 64 íbúðir hvort ár 2026 og 2027. Umsóknir um stofnframlög miðast við þessa stækkunaráætlun.

Mikilvægt er að úthlutuð stofnframlög séu í takti við stækkun eignasafnsins því úthlutun þeirra er á föstu verðlagi sem rýrnar hratt í þeirri verðbólgu og hækkun fasteignaverðs sem verið hefur undanfarin ár. Brynja sækir venjulega um stofnframlög þegar HMS opnar fyrir umsóknir í mars á hverju ári og liggur niðurstaða fyrir í byrjun sumars.

Taflan hér á eftir sýnir umsóknir Brynju og niðurstöðu úthlutana árin 2022 og 2023 og fjölda ónotaðra stofnframlaga um síðustu áramót. Þá er einnig sýnd nýleg umsókn um stofnframlög á árinu 2024 en ekki liggur fyrir niðurstaða varðandi þá úthlutun.

Tafla 2 – Yfirlit um stofnframlög hjá Brynju

	Umsókn 2022		Umsókn 2023		Ónotað 31.12.2023		Umsókn 2024	
	Fjöldi	Stofnvirði	Fjöldi	Stofnvirði	Fjöldi	Stofnvirði	Fjöldi	Stofnvirði
Reykjavík	14	749,5	30	1.796,0	16	941,6	60	3.890,0
Hafnarfjörður	10	562,0	12	654,6	2	130,2	8	485,5
Kópavogur			6	364,5	2	94,3	4	273,2
Garðabær			4	247,5	4	247,5		
Mosfellsbær			2	114,9	2	114,9	2	135,9
Reykjanesbær	7	350,5	7	335,1	12	579,3		
Akranes	2	96,5	4	191,6			2	112,3
Akureyri			10	496,1	3	155,4	5	318,2
Árborg	7	350,5			5	254,2		
Umsókn	40	2.109,0	75	4.200,3	46	2.517,4	81	5.215,1
Samþykkt	40	2.077,4	61	3.449,9				

Leiguverð

Brynja leigir bæði einstaklingum og lögaðilum. Þegar gerðir eru nýir leigusamningar við einstaklinga er byrjað á því að gera tímabundinn leigusamning og ef allt gengur vel er gerður ótímabundinn leigusamningur. Undanfarin ár hafa verið gerðir leigusamningar þar sem ákvæði er um að heimilt sé að endurskoða leiguverð á þriggja ára fresti.

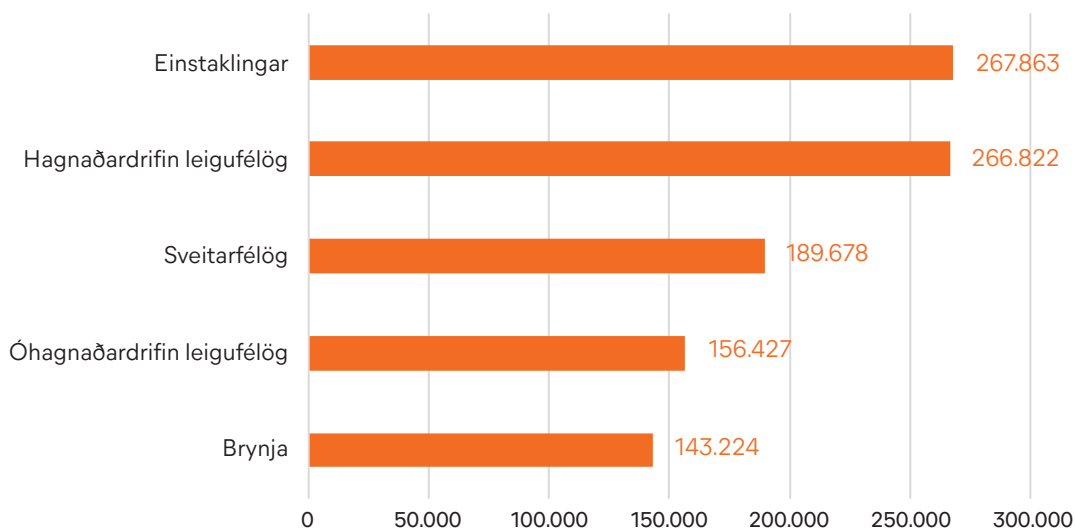
Samningar við lögaðila taka mið af markaðsleigu og eru ýmist langtímasamningar til ákveðins tíma, oft 25 ára, eða ótímabundnir leigusamningar með eins árs uppsagnarfresti.

Meðalmánaðarleiga einstaklinga í mars 2024 var 143.224 kr. hjá Brynju. Meðalíbúðin er 75,7 fermetrar að stærð og er meðalleigan því 1.892 kr. á fermetra.

Leiguskrá HMS birtir reglulega leiguverð í krónum á fermetra fyrir mismunandi íbúðagerðir. Með því getum við borið leiguverð Brynju saman við þau gögn. Flokkað er í eftirfarandi flokka:

- 1) Óhagnaðardrifin leigufélög á borð við Brynju
- 2) Sveitarfélög
- 3) Hagnaðardrifin leigufélög
- 4) Einstaklingar

Mynd 2 – Samanburður á leiguverði Brynju við aðra í mars 2024



Myndin sýnir meðalleiguverð á íbúðum í dreifðu eignarhaldi hjá Brynju í samanburði við flokkana sem HMS birtir. Brynja telst sem óhagnaðardrifið leigufélag.

Miðað við núverandi eignasafn Brynju eru óhagnaðardrifin leigufélög með 9% hærra leiguverð og leiga á vegum sveitarfélaganna er 32% hærri. Leiga á vegum hagnaðardriffinna leigufélaga og einstaklinga er um 86% hærri en meðalleiga hjá Brynju.

Í dreifðu eignasafni Brynju eru nú 632 íbúðir. Ávinningur þeirra leigjenda samanborið við það að leigja íbúðir á almennum markaði er 123.598 kr. á mánuði eða 1.483 þúsund krónur á ársgrunni sem skilar sér í hærri ráðstöfunartekjum fyrir þennan hóp en ella. Samfélagslegur ávinningur af starfi Brynju fyrir þessa 632 leigjendur er því 937 milljónir króna á ári og ef horft til annarra eigna í eigu Brynju, á borð við Hátún 10 og íbúðaúrræði þar sem sveitarfélög veita mikla þjónustu, má fullyrða að ávinningur öryrkja af starfi Brynju sé ríflega 1 milljarður króna á ári.

Eins og bent hefur verið á undanfarin tvö ár hefur Brynja að öllu jöfnu ekki endurskoðað leiguverð á íbúðum sínum. Þetta hefur orðið til þess að íbúðir sem hafa verið lengi í leigu hjá sama leigutaka hafa setið eftir og eru það í raun nýrri leigusamningar sem greiða niður leigu þeirra íbúða.

Það er mikið réttlætismál að slík leiðrétting eigi sér stað og að í framhaldinu verði leiguverð endurskoðað á þriggja ára fresti eins og kveðið er á um í öllum nýrri leigusamningum félagsins. Stefnt er að því að kynna slíka leiðréttingu síðar á þessu ári, en hún verður hófleg og verður innleidd á nokkurra ára tímabili.



Biðlisti og leigumiðlun

Um mitt ár 2018 var biðlista Brynju lokað og voru þá um 650 umsækjendur á biðlista. Í desember 2022 var biðlistinn opnaður að nýju og voru um 170 manns á biðlista eftir íbúð í lok þess árs. Í lok árs 2023 var 261 á biðlista og hafði fjölgað hröðum skrefum á biðlistanum mánuðina á undan.

Í lok apríl 2024 var biðlisti félagsins kominn í 353 umsækjendur og skiptist á eftirfarandi hátt eftir íbúðastærð og sveitarfélögum.

Tafla 3 – Biðlisti Brynju í lok apríl 2024*

Nýjar umsóknir	Reykjavík	Kópa- vogur	Hafnar- fjörður	Garða- bær	Mosfells- bær	Seltjarnar- nes	Akureyri	Akranes	Árborg	Reykjanes- bær	Egils- staðir	Samtals	Hlutfall
Einstaklingsíbúðir	24	4	2		1	1	2		1	4	1	40	11%
2ja herbergja íbúðir	107	15	13	4	2		15	3	9	7		175	50%
3ja herbergja íbúðir	47	9	3	3	3	1	10	4	4	4		88	25%
4ra herbergja íbúðir	23	3	6	2	3		4	1	2	6		50	14%
Samtals	201	31	24	9	9	2	31	8	16	21	1	353	100%
Hlutfall	57%	9%	7%	3%	3%	1%	9%	2%	5%	6%	0%	100%	

* Fyrsta vali í umsóknum skipt eftir sveitarfélögum

Brynja gerir ráð fyrir að fjöldi nýrra leigusamninga í ár verði svipaður og á síðasta ári. Miðað við fjölgun á biðlista síðustu mánuði gæti hann orðið á bilinu 450-500 umsækjendur í lok þessa árs. Ljóst er því að mikil eftirspurn er eftir þjónustu Brynju.

Mikill meirihluti þeirra sem sækja um íbúðir hjá Brynju sækir um tveggja herbergja íbúðir í Reykjavík eins og tafla 3 ber með sér.

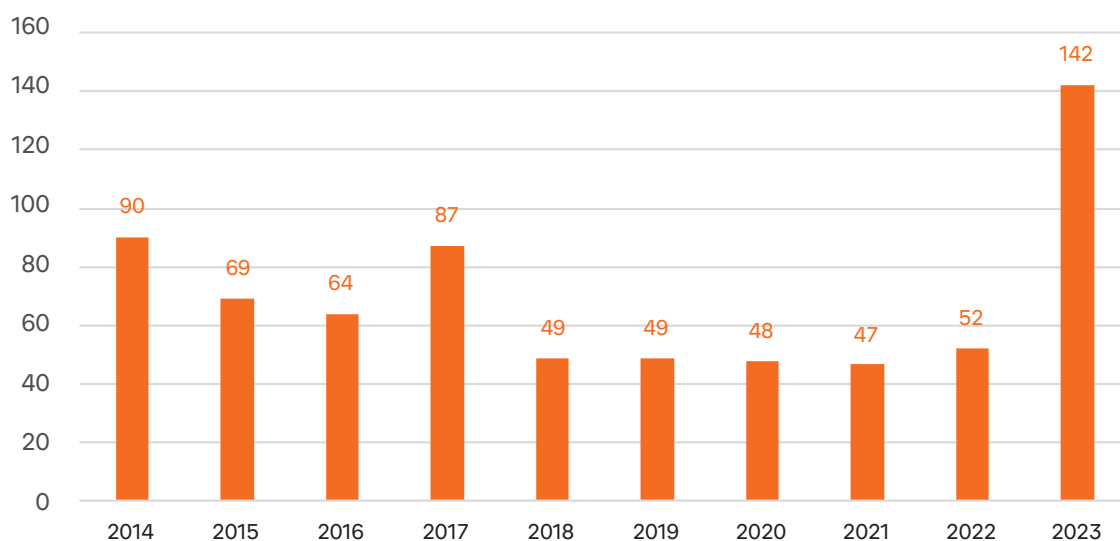
Í lok síðasta árs hækkuðu tekju- og eignamörk til samræmis við þær reglur sem gilda um íbúðir sem njóta stofnframlaga og eru eftirfarandi frá og með 1. janúar 2024:

Einstaklingur	8.327.000 kr. á ári	693.917 kr. á mánuði
Hjón/sambúðarfólk	11.659.000 kr. á ári	971.583 kr. á mánuði
Hvert barn undir 20 ára aldri	2.082.000 kr. á ári	173.500 kr. á mánuði
Eignaviðmið	8.999.000 kr.	

Alls voru gerðir 142 leigusamningar við nýja leigjendur á árinu 2023 og hafa aldrei verið fleiri eins og fram kemur í mynd 3.

Íbúar Brynju geta óskað eftir milliflutningi eftir 36 mánaða leigu. Milliflutningur er veigamikil þjónusta sem gerir leigjendum félagsins kleift að aðlaga sig að breyttum aðstæðum. Þá er þetta oft eina leið öryrkja til að flytja á milli sveitarfélaga. Í árslok 2023 voru 49 leigjendur Brynju á biðlista eftir milliflutningi.

Mynd 3 – Árlegir leigusamningar við nýja leigjendur 2014 til 2023

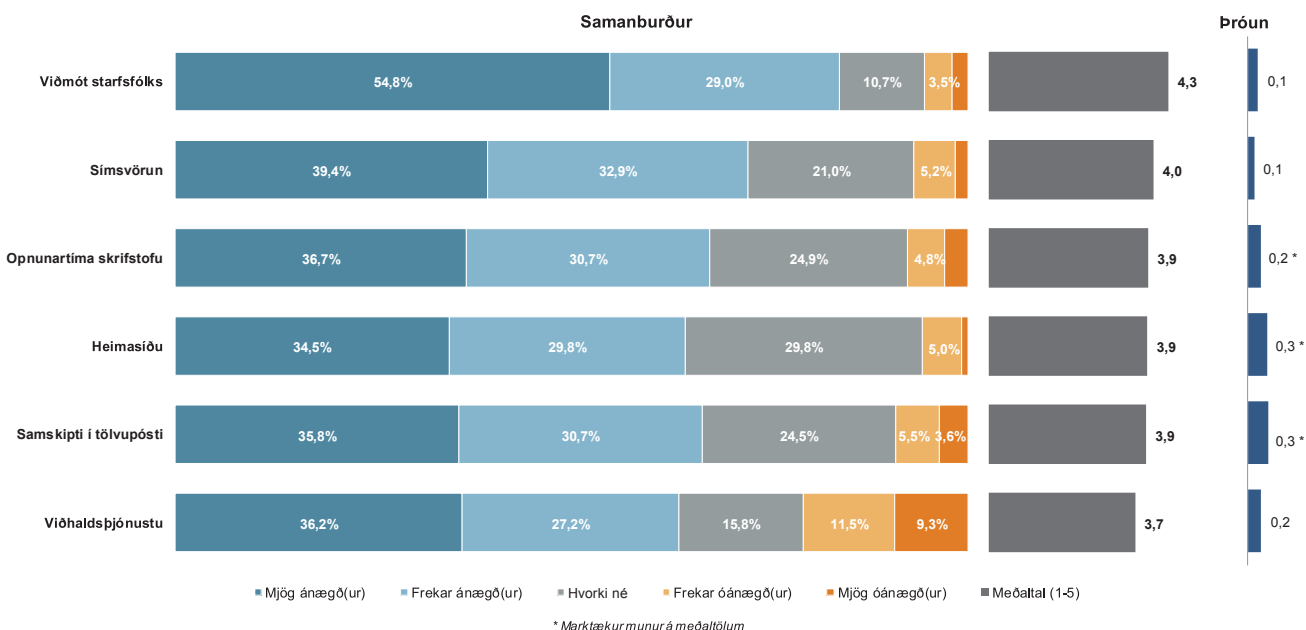


Þjónustukannanir

Brynja hefur gert þjónustukannanir meðal leigjenda félagsins á tveggja til þriggja ára fresti undanfarin ár. Í mars 2024 gerði Gallup slíka þjónustukönnun og var úrtak könnunarinnar 760 leigjendur, 18 ára og eldri. Fjöldi svarenda var 377 eða um 50%. Ánægjulegt var að sjá að félagið er að bæta sig í öllum þáttum er lúta að þjónustu við leigjendur.

Mynd 4 – Niðurstöður þjónustukönnunar í mars 2024 í samanburði við árið 2022

Hversu ánægð(ur) eða óánægð(ur) ertu með eftirfarandi þætti í starfsemi Brynju?



Þá var tækifærið notað og spurst fyrir um ýmsa aðra þætti sem skipta máli fyrir rekstur félagsins og þjónustu þess við leigjendur. Þannig var spurt um það hvort leigjendur Brynju hefðu áhuga á leigu þjónustuíbúða fyrir eldri borgara í framtíðinni. 64% svarenda sögðust hafa mikinn áhuga á slíku úrræði.

Ástæðan fyrir því að þessi spurning var sett fram er að um helmingur leigjenda hjá Brynju er 60 ára og eldri og stækkar þessi hópur hratt með öldrun þjóðarinnar. Þá hefur þróun síðastliðinna 10 ára verið sú að þeir aldurshópar meðal öryrkja sem hafa stækkað mest eru elstu hóparnir, þ.e. fólk á aldrinum 50 til 67 ára. Það er því mikilvægt fyrir félagið að skoða vel hentug úrræði fyrir þennan hóp sem gæti jafnhliða orðið til þess að hægt væri að losa um íbúðir í dreifðu eignarhaldi sem henta betur yngri aldurshópum.

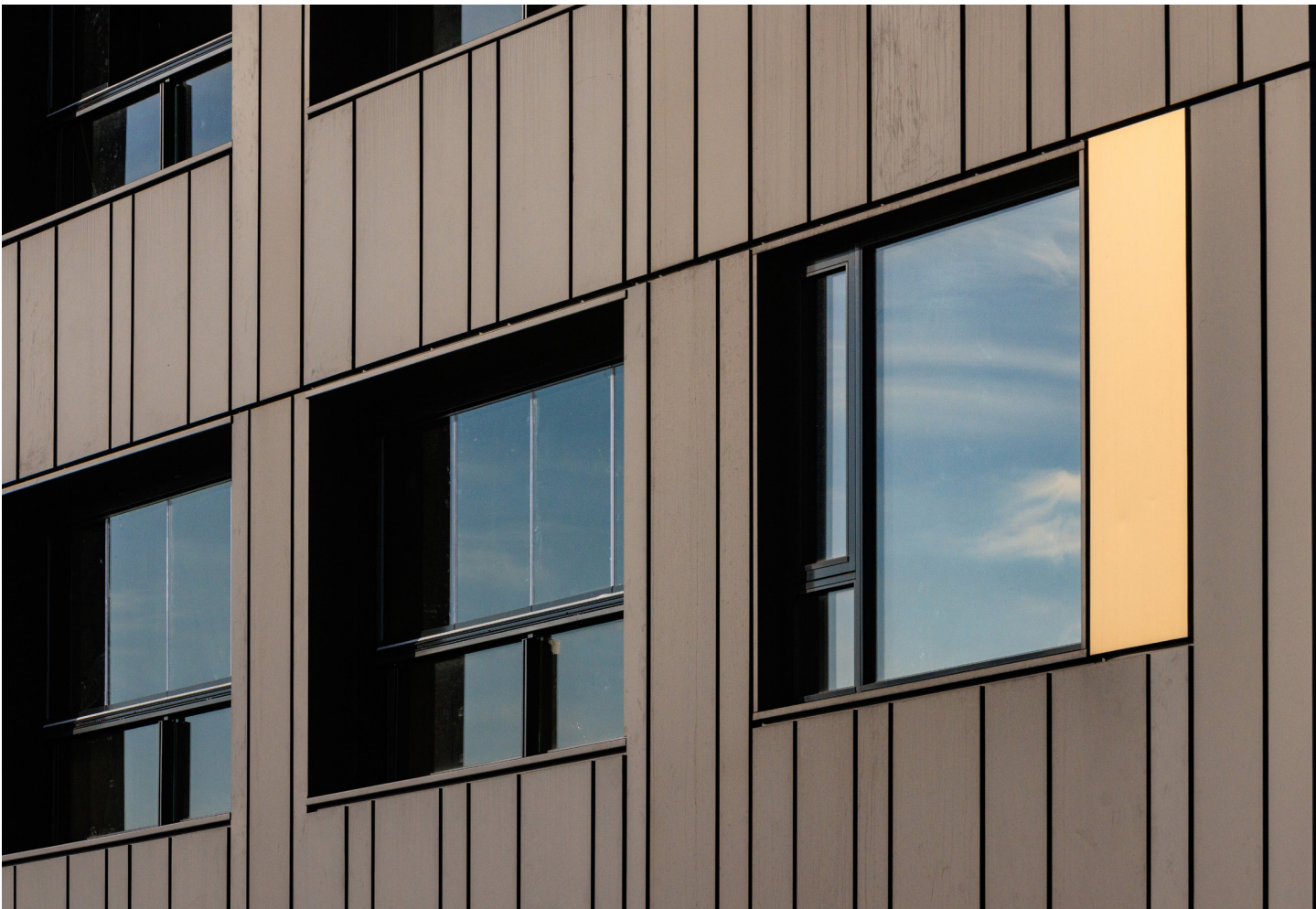
Fulltrúaráð

Árið 2022 var gerð mikilvæg breyting á samþykktum Brynju sem var tilkoma 25 manna fulltrúaráðs sem fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við viðeigandi lög, samþykktir og starfsreglur fulltrúaráðs. Skipunartími fulltrúa er tvö ár og miðast við áramót.

Skipun fulltrúa er á hendi eftirfarandi aðila:

Stjórn ÖBÍ	19 fulltrúar
Leigjendur hjá Brynju, skipaðir af málefnaþóp ÖBÍ um húsnæðismál	2 fulltrúar
Samband íslenskra sveitarfélaga	2 fulltrúar
Ráðherra sem fer með málefni fatlaðs fólks	1 fulltrúi
Ráðherra sem fer með húsnæðismál	1 fulltrúi

Formaður ÖBÍ er formaður fulltrúaráðs Brynju, stýrir fundum og skipuleggur starfsemi fulltrúaráðsins í samráði við stjórnarformann Brynju.



Tafla 4 – Fulltrúar í fulltrúaráði Brynju í árslok 2023

Tilnefningaraðili	Nafn
1. ÖBÍ	Alma Ýr Ingólfssdóttir, formaður
2. ÖBÍ	Bergur Þorri Benjamínsson
3. ÖBÍ	Bergþór Heimir Þórðarson
4. ÖBÍ	Eiður Welding
5. ÖBÍ	Fríða Bragadóttir
6. ÖBÍ	Guðni Sigmundsson
7. ÖBÍ	Guðrún Barbara Tryggvadóttir
8. ÖBÍ	Hrönn Stefánsdóttir
9. ÖBÍ	Ingibjörg Snjólaug Snorra Hagalín
10. ÖBÍ	Jón Heiðar Jónsson
11. ÖBÍ	Margrét Lilja Aðalsteinsdóttir
12. ÖBÍ	María Magdalena Birgisdóttir Olsen
13. ÖBÍ	María Pétursdóttir
14. ÖBÍ	Ólafur Jóhann Borgþórsson
15. ÖBÍ	Sif Hauksdóttir
16. ÖBÍ	Sigríður Halla Magnúsdóttir
17. ÖBÍ	Sigþór Unnsteinn Hallfreðsson
18. ÖBÍ	Snævar Ívarsson
19. ÖBÍ	Vilhjálmur Hjálmarsson
20. Leigjendur Brynju	Ágústa Dröfn Guðmundsdóttir
21. Leigjendur Brynju	Svavar Kjarrval Lúthersson
22. Samband íslenskra sveitarfélaga	Aðalbjörg Traustadóttir
23. Samband íslenskra sveitarfélaga	Gústav Aron Gústavsson
24. Félagsmálaráðherra	Stefanía Traustadóttir
25. Innviðaráðherra	Unnur Þöll Benediktsdóttir

Stjórn og skipulag

Stjórn

Stjórn Brynju er skipuð fimm aðalmönnum og tveimur varamönnum og er skipunartími þeirra 1. janúar 2024 til og með 31. desember 2025.

Aðalmenn

Halldór Sævar Guðbergsson, stjórnarformaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Aðalsteinn Leifsson
Hafsteinn Dan Kristjánsson
Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan

Varamenn

Fríða Bragadóttir
Jón Heiðar Daðason

Stjórn Brynju hittist að jafnaði einu sinni í mánuði. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur og styðjast þær við 6. útgáfu leiðbeininga um góða stjórnarhætti sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Þá metur stjórn árlega störf sín og framkvæmdastjóra.

Stjórnendur og skipulag

Skipulag Brynju skiptist í þrjú svið:

Fjármál og skrifstofa
Leiguumsjón og sérverkefni
Fasteignaumsjón

Stjórnendur félagsins

Guðbrandur Sigurðsson hefur verið framkvæmdastjóri Brynju frá því í nóvember 2021. Guðbrandur hefur sinnt ýmsum framkvæmdastjórastörfum frá árinu 1991 og hefur viðamikla reynslu af fasteignarekstri sem framkvæmdastjóri Heimavalla og sem stjórnarmaður hjá Reitum.

Erna Eiríksdóttir er fjármálastjóri Brynju og hóf störf í maí 2022. Erna er viðskiptafræðingur og hefur áratuga reynslu í fjármálum og stjórnun. Hún hefur meðal annars starfað sem stjórnandi hjá Eimskip, Landsvirkjun og Borgarplasti. Erna er staðgengill framkvæmdastjóra.

Sævar Sigurðsson kom til starfa sem yfirmaður fasteignaumsjónar í nóvember 2022. Sævar er rafvirki og starfaði áður sem framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs hjá Íslenska gámafélaginu um 16 ára skeið.

Skipurit Brynju var eftirfarandi í árslok 2023:



Verkefnin framundan

Eins og fram hefur komið hefur félagið hafið stefnumótunarvinnu þar sem horft er til markmiða Brynju og þeirra gilda sem félagið starfar eftir. Í stefnumótunarvinnunni er lögð áhersla á að skoða hvernig félagið getur haft sem mest og best áhrif á húsnæðisöryggi og kjör öryrkja á Íslandi.

Brynja gerir ráð fyrir að um 20% öryrkja á leigumarkaði séu leigjendur hjá félaginu en að um 40% öryrkja séu á almennum leigumarkaði þar sem leigan er mun hærri en hjá Brynju og húsnæðisöryggi lítið.

Eitt af stóru verkefnum ársins 2024 verður að ljúka vinnu við stefnumótun félagsins þar sem horft er til ársins 2030 og mikilvægt að breið sátt og samstaða muni ríkja um þá stefnu sem félagið mótar og leggur fyrir fulltrúaráð í nóvember 2024.

Ríflega helmingur af rekstrarkostnaði leiguíbúða er fjármagnskostnaður og því má segja að eitt af stærstu verkefnum félagsins á hverjum tíma sé að leita leiða til að lækka vexti sem skilar sér í hagkvæmara leiguverði en ella. Félagið hefur náð góðum árangri í beinum samningum við lífeyrissjóði og er áhugasamt um að skoða samstarf við önnur óhagnaðardrifin leigufélög um útgáfu langra verðtryggðra skuldabréfa með veði í fasteignum sem gæti orðið áhugaverð viðbót á fjármálamarkaði á Íslandi.

Brynja, Sjálfsbjörg og Íþróttafélag fatlaðra hafa undanfarna mánuði unnið saman að því að ganga frá skiptingu sameiginlegu lóðarinnar Hátún 10, 12 og 14 í þrjár lóðir sem búið er að ganga frá. Fyrir liggur að nýir lóðarleigusamningar verði undirritaðir við Reykjavíkurborg á næstunni og er þá búið að ganga frá fullum skiptum á lóðinni á milli þessara aðila. Samhliða hafa allir lóðarhafarnir fengið skipulagsfræðinga og arkitekta á vegum Nordic Office of Architecture til að gera tillögur um framtíðaruppbyggingu á svæðinu. Forsendur að vinnu slíkra tillagna voru ýmsar. Þannig var horft til þess að opna svæðið og að það myndi styðja vel við nærumhverfið. Áhersla er á félagslega blöndun og að á svæðinu væru skjólsæl og sólrík útisvæði fyrir íbúa svæðisins og að allt umhverfi á svæðinu yrði til fyrirmyndar. Fyrir liggja áhugaverðar tillögur um framtíðarþróun svæðisins sem lóðarhafar þurfa að taka afstöðu til og ef allir eru sáttir við þær er næsta skref að óska eftir breytingu á deiliskipulagi á lóðunum Hátúni 10, 12 og 14 í samræmi við tillögurnar. Miðað við fyrirbyggjandi tillögur er gert ráð fyrir nokkurri uppbyggingu á lóðunum sem myndi koma öllum lóðarhöfunum til góða, annað hvort með því að geta nýtt aukinn byggingarrétt til eigin nota eða með því að selja hann og nýta þá fjármuni til uppbyggingar á öðrum stöðum.

Undanfarin tvö ár hefur verið bent á mikilvægi þess að endurskoða leiguverð eldri leigusamninga sem dregist hafa mjög aftur úr nýjum leigusamningum hvað varðar leiguverð. Til lengri tíma litið hækka kostnaðarliðir sem byggja á fasteignamati og þróun launa mun meira en vísitala neysluverðs til verðtryggingar sem leigusamningar Brynju eru bundnir við. Félagið er með í undirbúningi leiðréttingu á leiguverði þessara samninga þar sem þess verður gætt að slík leiðrétting komi til framkvæmda á nokkurra ára tímabili og með eins hóflegum hætti og kostur er.

Einn af þeim þáttum sem verið er að skoða í tengslum við stefnumótun Brynju er hvort félagið ætti að bjóða upp á sérstök íbúðáúrræði fyrir eldri borgara. Ekki liggur fyrir hvernig slík úrræði yrðu skipulögð né hvaða þjónustu yrði boðið upp á, en með þessu móti væri komið til móts við stóran hluta leigjenda sem sýnt hafa þessu áhuga. Úrræðin væru til þess fallin að losa um íbúðir í dreifðu eignarhaldi sem hentað gætu yngra fólki á biðlista.

Verkefnin hjá Brynju eru ærin og mikilvægt fyrir öryrkja að félagið leiti allra leiða til að fjölga sem mest íbúðum samhliða því að viðhalda hóflegu leiguverði.

Ársreikningur 2023
Brynja leigufélag ses.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur og starfsemi

Brynja leigufélag ses. er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Tilgangur félagsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast félagið við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er. Félagið má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

Fulltrúaráð Brynju er skipað 25 fulltrúum og fer það með æðsta vald í málefnum félagsins. Hlutverk fulltrúaráðs er meðal annars að skipa stjórnarmenn og endurskoðanda, fylgjast með rekstri félagsins og samþykkja ársreikninga þess.

Starfsemin á árinu 2023

Snemma á árinu 2022 setti stjórn Brynju fram það markmið að bæta 320 íbúðum við eignsafn félagsins á árunum 2022 til 2026 og nýta í því sambandi eins og kostur er stofnframlög á vegum ríkis og sveitarfélaga. Verkefnið hefur gengið vel og fjölgaði eignum félagsins um 93 á árinu 2023 í samanburði við 70 á árinu 2022. Starfsemin á nýliðnu ári einkenndist af þessari hröðu uppbyggingu eignsafnsins og tengdum verkefnum.

Eignasafn félagsins taldi 993 eignir í árslok 2023 og skiptist það þannig að 808 eignir eða 81% eru á höfuðborgarsvæðinu og 185 eða 19% á landsbyggðinni. Af 993 eignum í árslok 2023 voru 79 í byggingu og koma til afhendingar síðar samanborið við 71 íbúð í byggingu í árslok 2022.

Á árinu 2023 var gengið frá 142 leigusamningum við nýja leigjendur í samanburði við 52 árið áður. Hlutfall íbúða sem losna úr leigu á hverju ári er um 5% af eignasafni félagsins sem samsvarar því að meðalleigutími hjá Brynju sé um 20 ár.

Þann 1. desember 2022 opnaði biðlisti eftir íbúðum hjá Brynju að nýju eftir að hafa verið lokaður í um fjögur ár. Í lok árs 2022 voru 170 einstaklingar á biðlistanum og fjölgaði þeim um 91 á árinu 2023 þannig að í árslok 2023 var 261 aðili á biðlista hjá félaginu. Ljóst er að mikil og vaxandi eftirspurn er eftir húsnæði í eigu Brynju.

Í ljósi vaxandi umsvifa á sviði leigumiðlunar og opunar biðlista kom nýr starfsmaður til starfa í leiguumsjón í febrúar 2023, til viðbótar við einn starfsmann sem hafði bæst við í leigubjónustu og fasteignapróun í lok árs 2022.

Á árinu var meðalfjöldi starfsmanna 19,8 í 18,5 stöðugildum. Til samanburðar var meðalfjöldi starfsmanna 17,6 í 16,0 stöðugildum á árinu 2022.

Rekstur og efnahagur

Rekstur Brynju er traustur og ber þess merki að verið sé að fjölga íbúðum í eignsafni félagsins.

Rekstrartekjur félagsins hækkuðu um 14,3% á milli ára og námu 1.977,1 milljón króna samanborið við 1.730,0 milljónir króna árið áður. Leigutekjur námu 1.525,0 milljónum króna og jukust um 17,6% sem skýrist aðallega af auknum fjölda eigna í útleigu. Auk þess nam hækkun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar 7,9% á árinu, en leigutekjur félagsins taka breytingum mánaðarlega í samræmi við þróun þeirrar vísitölu. Framlög frá ÖBÍ hækkuðu verulega á milli ára og námu 275,2 milljónum króna í samanburði við 200,0 milljónir króna árið áður. Aðrar tekjur námu 176,9 milljónum króna og hækkuðu um 11,6% á milli ára, en þar er að mestu leyti um að ræða húsfélagsgjöld sem innheimt eru í tengslum við leigusamninga félagsins.

Rekstrargjöld námu 1.191,2 milljónum króna og jukust um 78,1 milljón króna eða 7,0% á milli ára. Rekstur fasteigna nam 972,5 milljónum króna og jókst um 33,5 milljónir króna eða 3,6% á milli ára en skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 185,4 milljónir króna og hækkaði um 32,3 milljónir króna eða 21,1% samfara fjölgun starfsmanna og auknum umsvifum í starfsemi félagsins.

Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði nam 785,9 milljónum króna samanborið við 617,0 milljónir króna árið 2022 sem er aukning um 168,9 milljónir króna á milli ára eða 27,4%.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Á árinu 2022 var leitað leiða til að lækka vaxtakjör Brynju og vorið 2023 var gengið til samninga við Birtu lífeyrissjóð um 3,8 milljarða króna endurfjármögnun á 127 lánum sem tekin voru á árunum 2002 til 2017 og báru 3,00% vexti. Um var að ræða veðskuldabréf til 30 ára með 2,60% vöxtum og 40 ára endurgreiðsluferli og fór uppgjör endurfjármögnunarinnar fram í aprílmánuði.

Aukning fjármagnsgjalda endurspeglar aukna skuldsetningu félagsins vegna uppbyggingar eignasafnsins og námu þau 1.010,0 milljónum króna í samanburði við 723,5 milljónir króna árið áður. Þar af voru greiddir vextir 277,4 milljónir króna í samanburði við 163,3 milljónir króna árið 2022 og áfallnar verðbætur af langtímalánum námu 732,4 milljónum króna samanborið við 554,1 milljón króna á fyrra ári. Áfallnar verðbætur langtímalána dreifast á þann lánstíma sem eftir er af lánum og hafa því ekki áhrif á sjóðstreymi félagsins á árinu. Hrein fjármagnsgjöld námu 987,6 milljónum króna og hækkuðu um 271,0 milljón króna á milli ára.

Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna var neikvæð um 201,7 milljónir króna samanborið við 99,7 milljóna króna neikvæða rekstrarafkomu árið 2022 og skýrist breytingin af aukinni skuldsetningu félagsins og hækkun hreinna fjármagnsgjalda.

Matsbreyting fjárfestingareigna endurspeglar hækkun fasteignamats á milli ára og nam hún 4.358,5 milljónum króna á árinu 2023 samanborið við 6.511,3 milljónir króna árið áður. Hagnaður Brynju var 4.156,8 milljónir króna á árinu 2023 samanborið við 6.411,6 milljónir króna árið 2022.

Eignir Brynju námu alls 51.893,5 milljónum króna í lok árs 2023 samanborið við 41.807,6 milljónir króna árið áður. Þessi vöxtur á milli ára er annars vegar vegna mikillar hækkunar á fasteignamati fjárfestingareigna félagsins og hins vegar vegna nýrra eigna sem keyptar voru á árinu. Handbært fé í árslok 2023 nam 159,0 milljónum króna samanborið við 653,2 milljónir króna árið áður. Eigið fé nam 36.507,4 milljónum króna í árslok og jókst um 5.777,6 milljónir króna á milli ára. Skuldir félagsins námu 15.386,1 milljón króna í árslok og jukust um 4.308,3 milljónir króna frá árslokum 2022. Eiginfjárhlutfall var 70,4% í lok ársins samanborið við 73,5% í árslok 2022.

Atburðir eftir reikningsskiladag

Þann 10. nóvember 2023 urðu miklir atburðir í Grindavík í jarðfræðilegu tilliti sem varð til þess að bærinn var rýmdur og er enn ekki útséð með þá hrun jarðelda, jarðskjálfta og jarðsigs sem orðið hefur á svæðinu. Brynja á þrjár leiguíbúðir í Grindavík og var strax haft samband við leigjendur íbúðanna og þeim gefinn kostur á að flytja í annað leiguhúsnæði félagsins sem allir leigjendur þáðu og hafa íbúðir félagsins í Grindavík ekki verið í leigu frá þeim tíma. Eftir lagasetningu í febrúar 2024 stendur einstaklingum í Grindavík til boða að selja eignir sínar til Fasteignafélagsins Þórkötlu sem er í eigu ríkisins og tók til starfa þann 27. febrúar 2024. Ekki liggur enn fyrir hvort og þá hvernig komið verður til móts við þá lögaðila sem eiga íbúðarhúsnæði í Grindavík og því ríkir óvissa um mat eigna félagsins í bænum. Fasteignamat þeirra þriggja íbúða sem Brynja á í Grindavík nam í lok árs 2023 alls 165,5 milljónum króna og var brunabótamat þeirra 159,2 milljónir króna. Uppgreiðsluvirði lána vegna eignanna nam 83,9 milljónum króna í árslok.

Framtíðaráform

Mikil eftirspurn er eftir íbúðum Brynju og vinnur félagið í samræmi við þá stefnu að bæta 320 íbúðum við eignasafn félagsins á árunum 2022 til 2026. Rekstraráætlun félagsins gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 75 á árinu 2024 og um 64 hvort ár 2025 og 2026.

Brynja hefur eins og aðrir hér á landi þurft að glíma við hátt vaxtastig og mikla verðbólgu undanfarin misseri, en hvoru tveggja virðist þó vera í hægum lækkunartakti. Eftir snarpa verðhækkun á fasteignaverði árin 2021 og 2022 hefur fasteignaverð að mestu haldið í við verðbólgu síðasta árið. Með lækkandi vöxtum og þar með hærri greiðslugetu einstaklinga mun eftirspurn eftir fasteignum væntanlega aukast sem gæti leitt til hækkunar fasteignaverðs.

Eftir sem áður mun félagið leggja áherslu á stefnumarkandi samstarf við sveitarfélög og trausta verktaka þar sem áhersla er lögð á að tryggja sem besta sýn á stækkun eignasafnsins til hagsbóta fyrir öryrkja. Þá vinnur félagið áfram að því að leita hagkvæmra leiða til að lækka fjármagnskostnað félagsins.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Undanfarin tvö ár hefur verið bent á mikilvægi þess að endurskoða leiguverð eldri leigusamninga sem dregist hafa mjög aftur úr nýjum leigusamningum hvað varðar leiguverð. Til lengri tíma lítið hækka kostnaðarliðir sem byggja á fasteignamati og þróun launa mun meira en vísitala neysluverðs til verðtryggingar sem leigusamningar Brynju eru bundnir við. Félagið er með í undirbúningi leiðréttingu á leiguverði þessara samninga þar sem þess verður gætt að slík leiðrétting komi til framkvæmda á nokkurra ára tímabili og með eins hóflegum hætti og kostur er.

Hlutfall endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu verktaka á verkstað var á miðju ári 2023 lækkað úr 60% í 35% sem leitt hefur til þess að hagkvæmara verður að fjölga iðnaðarmönnum í starfsliði Brynju til að sinna viðhaldi frekar en að kaupa að vinnu verktaka. Gert er ráð fyrir að fjölgað verði um þrjá iðnaðarmenn í starfsliði félagsins á árinu 2024.

Ráðstöfun hagnaðar

Stjórn vísar til ársreikningsins varðandi ráðstöfun hagnaðar.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu þeirra. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingum á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Brynju leigufélags ses. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2023 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. apríl 2024

Stjórn:

Halldór Sævar Guðbergsson, formaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Aðalsteinn Leifsson
Hafsteinn Dan Kristjánsson
Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan

Framkvæmdastjóri:

Guðbrandur Sigurðsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Brynju leigufélags ses.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Brynju leigufélags fyrir árið 2023, að undanskilinni skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra
- Rekstrarreikning ársins 2023
- Efnahagsreikning 31. desember 2023
- Sjóðstreymi ársins 2023
- Skýringar, sem innifela mikilvægar 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 endurskoðenda.

Óháði

Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðaregla 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 siðaregla.

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. Aðrar upplýsingar eru jafnframt ársskýrsla félagssins. Ársskýrsla liggur ekki fyrir við áritun okkar á ársreikninginn en við búumst við að fá hana afhenta til yfirferðar áður en hún verður gefin út. Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga, þ.m.t. skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra og við staðfestum þær 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 álit 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 álit 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 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 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 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, 30. apríl 2024

PricewaterhouseCoopers ehf.

Bryndís Björk Guðjónsdóttir
lögiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	3	1.525.019	1.296.880
Framlög frá ÖBÍ	4	275.180	200.000
Aðrar tekjur	5	176.853	158.471
Hagnaður af sölu eigna		0	74.622
		<u>1.977.052</u>	<u>1.729.973</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna	6	972.527	938.980
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	185.355	153.104
Afskriftir rekstrarfjármuna til eigin nota	9	25.241	18.693
Afskrifaðar útistandandi kröfur		3.531	2.232
Tap af sölu eigna		4.499	0
		<u>1.191.153</u>	<u>1.113.008</u>
Rekstrarafkoma fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		785.899	616.965
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		22.345	6.851
Vaxtagjöld og verðbætur		(1.009.990)	(723.543)
	8	<u>(987.646)</u>	<u>(716.692)</u>
Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu		(201.747)	(99.726)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	4.358.533	6.511.285
Rekstrarafkoma ársins		<u><u>4.156.787</u></u>	<u><u>6.411.558</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 33-43 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	2023	2022
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir			
Fasteignir í útleigu		46.603.219	37.075.122
Fasteignir í byggingu		4.823.936	3.834.541
Rekstrarfjármunir til eigin nota		<u>210.345</u>	<u>189.073</u>
	9	51.637.499	41.098.735
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	10	19.786	7.442
Aðrar skammtímakröfur	11	77.147	48.212
Handbært fé		<u>159.032</u>	<u>653.227</u>
		255.964	708.882
Eignir samtals		<u><u>51.893.464</u></u>	<u><u>41.807.617</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 33-43 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2023	2022
Eigið fé			
Skilyrt stofnframlög		2.372.993	905.123
Óskilyrt stofnframlög		195.512	55.553
Endurmat fasteigna til eigin nota		117.791	106.973
Viðhaldssjóður		67.679	51.082
Óráðstafað eigið fé		33.753.408	29.611.079
	12	36.507.382	30.729.810
Skuldir			
Skuldbindingar			
Lífeyrisskuldbinding	13	54.419	49.599
Aðrar skuldbindingar	14	387.599	394.229
		442.018	443.829
Langtímaskuldir			
Lán með fasteignaveðum	15	11.741.565	7.786.678
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa	16	2.805.822	2.498.439
Aðrar viðskiptaskuldir		94.873	85.495
Aðrar skammtímaskuldir		84.812	57.122
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	15	206.430	198.259
Fyrirframinnheimtar tekjur		10.561	7.984
		3.202.499	2.847.299
Skuldir samtals		15.386.081	11.077.806
Eigið fé og skuldir samtals		51.893.464	41.807.617

Skýringar á blaðsíðum 33-43 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta:			
Rekstrarafkoma ársins		4.156.787	6.411.558
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld	8	987.646	716.692
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(4.358.533)	(6.511.285)
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	9	25.241	18.693
Sölutap (söluhagnaður) varanlegra rekstrarfjármuna		4.499	(74.622)
Lífeyrisskuldbinding, breyting	13	7.494	15.365
Niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrkja	14	(10.619)	(10.619)
		812.514	565.783
(Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		(41.278)	185.749
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		346.748	1.895.188
Lífeyrisskuldbinding	13	(2.674)	(2.331)
		302.796	2.078.605
Innborgaðar vaxtatekjur	8	22.345	6.851
Greiddir vextir	8	(277.354)	(163.274)
Handbært fé frá rekstri		860.300	2.487.966
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fasteignir og endurbætur	9	(2.567.884)	(438.598)
Seldar fasteignir		45.330	248.748
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu	9	(3.636.787)	(3.480.476)
Keyptir rekstrarfjármunir til eigin nota	9	(33.686)	(26.319)
		(6.193.026)	(3.696.645)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		6.969.997	1.986.534
Afborganir langtímalána		(3.739.295)	(157.557)
Fengin stofnframlög á árinu	12	1.607.829	203.505
Skammtímalán, breyting		0	(179.295)
		4.838.530	1.853.186
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(494.195)	644.507
Handbært fé í byrjun árs		653.227	8.720
Handbært fé í lok árs		159.032	653.227

Skýringar á blaðsíðum 33-43 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Skipulagsskrá sjálfseignarstofnunarinnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins var samþykkt af forseta Íslands þann 22. febrúar 1966. Í júní 2022 var rekstrarformi Brynju breytt úr sjálfseignarstofnun með staðfesta skipulagsskrá í sjálfseignarstofnun í atvinnurekstri og nafni félagsins breytt í Brynja leigufélag ses. Félagið er með heimilisfesti á Íslandi og er aðsetur þess í Hátúni 10c í Reykjavík.

Tilgangur Brynju er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja.

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 reikningsskila 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

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í upphafi nýs árs. Verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

2.4 Innlaun tekna

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

2.5 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá ÖBÍ eru tekjufærð á grundvelli fyrirbyggjandi samninga. Önnur framlög og styrkir eru tekjufærð þegar Brynja hefur fengið tilkynningu um veitingu þeirra. Undir liðinn aðrar tekjur eru meðal annars færðar tekjur vegna innheimtra húsfélagsgjalda og niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrks frá Velferðarráðuneyti.

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

2.6 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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 ISK á gengi viðskiptadags miðað við skráð gengi Landsbankans. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í árslok.

2.7 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir skiptast í fjárfestingareignir, þ.e. fasteignir í útleigu, fasteignir í byggingu, fasteignir til eigin nota, búnað, hugbúnað og bifreiðar. Fasteignir í útleigu og fasteignir til eigin nota eru færðar á gangvirði en aðrir varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Fasteignir til eigin nota eru afskrifaðar. Mat á gangvirði fasteigna er fasteignamat sem tekur gildi í byrjun nýs árs. Breyting á fasteignamati fasteigna í útleigu er færð á matsbreytingu fjárfestingareigna í rekstrarreikningi en breyting á fasteignamati fasteigna til eigin nota er færð á endurmatsreikning á meðal eiginfjárlíða í lok árs.

Skýringar

2.7 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, framhald

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

Fasteignir til eigin nota (af fasteignamati í upphafi árs)	2%
Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar	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 rekstrartekjum. 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 fasteignir í útleigu og verða færðar á gangvirði.

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 félagsins.

2.9 Handbært fé

Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

2.10 Eigið fé

Á endurmatsreikning er færð gangvirðisbreyting fasteigna til eigin nota 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 eru 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 áætlun eftirlaunaskuldbinding sem hvílir á Brynju vegna aðildar fyrrverandi starfsmanns að Lífeyrissjóði opinberra starfsmanna.

2.12 Aðrar skuldbindingar

Félagið færir skuldbindingu þegar það 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. Nánar vísast til skýringar nr. 14 varðandi reikningshaldslega meðferð stofnstyrkja.

Skýringar

2.13 Langtímaskuldir

Lántaka er færð í upphafi á gangvirði að fráðregnum viðskiptakostnaði sem stofnað er til. Lántaka er síðan færð á afskrifuðu kostnaðarverði. Langtímalán sem tekin hafa verið 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 nafnvirði að viðbættum áföllnum vöxtum.

2.16 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirframgreiddrar húsaleigu í lok ársins.

3. Húsaleigutekjur	2023	2022
Hátún 10.....	67.296	61.389
Hátún 10 a.....	67.555	61.365
Hátún 10 b.....	75.309	68.247
Hátún 10, tengiálma.....	25.232	24.882
Sléttuvegur 7.....	51.680	47.370
Sléttuvegur 9.....	30.269	22.393
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	239.152	228.870
Aðrar fasteignir.....	968.526	782.364
	<u>1.525.019</u>	<u>1.296.880</u>
4. Framlög	2023	2022
Framlag frá ÖBÍ.....	215.180	153.000
Viðbótarframlag frá ÖBÍ.....	60.000	47.000
	<u>275.180</u>	<u>200.000</u>
5. Aðrar tekjur	2023	2022
Húsfélagsgjöld.....	164.082	144.305
Niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrkja frá Velferðarráðuneyti.....	10.619	10.619
Tjónabætur.....	1.440	2.386
Biðlistagjald.....	540	0
Atvinnuleysistryggingasjóður.....	171	755
Vinnumálastofnun vegna Covid-19.....	0	406
	<u>176.853</u>	<u>158.471</u>
6. Rekstur fasteigna	2023	2022
Viðhald fasteigna		
Laun.....	67.785	60.175
Launatengd gjöld.....	15.602	14.144
Áfallinn launakostnaður.....	0	(432)
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	371.906	425.939
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	6.259	4.806
	<u>461.552</u>	<u>504.632</u>

Skýringar

6. Rekstur fasteigna, framhald

	2023	2022
Þjónustukostnaður vegna íbúa		
Laun.....	54.355	50.392
Launatengd gjöld.....	11.454	10.580
Ræsting og hreinlætisvörur.....	40.075	34.656
Rafmagn.....	16.526	13.587
Hiti.....	20.767	18.089
Húsgjöld	93.416	74.617
	<u>236.594</u>	<u>201.921</u>
Annar kostnaður		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	241.179	207.367
Vátryggingar.....	21.326	18.587
Sameiginlegur kostnaður vegna fasteigna o.fl.....	1.781	1.277
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	6.661	3.167
Aðkeyptur akstur.....	1.704	847
Viðhald áhalda.....	1.649	911
Ferðakostnaður.....	80	270
	<u>274.381</u>	<u>232.426</u>
Rekstur fasteigna samtals	<u>972.527</u>	<u>938.980</u>

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2023	2022
Laun og launatengd gjöld		
Laun.....	108.048	82.951
Launatengd gjöld.....	24.565	21.761
Áfallinn launakostnaður	0	(9.713)
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	7.494	15.365
	<u>140.107</u>	<u>110.365</u>
Annar kostnaður		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	12.832	10.128
Ýmis rekstrarkostnaður.....	7.677	1.416
Sérfræðiþjónusta.....	9.251	15.486
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	6.602	8.313
Símakostnaður og burðargjöld.....	1.976	1.574
Starfsmannakostnaður.....	6.496	5.709
Gjafir.....	415	112
	<u>45.248</u>	<u>42.739</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>185.355</u>	<u>153.104</u>

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2023	2022
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld ársins greinast þannig:		
Vaxtatekjur og verðbætur	28.647	8.781
Fjármagnstekjuskattur	(6.302)	(1.930)
Fjármunatekjur samtals	<u>22.345</u>	<u>6.851</u>
Vextir af bankalánum og bankakostnaður	(3.885)	(8.275)
Vextir af langtímalánum	(273.750)	(161.165)
Verðbætur af langtímalánum	(732.355)	(554.103)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.009.990)</u>	<u>(723.543)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(987.646)</u>	<u>(716.692)</u>

Skýringar

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, framhald

	2023	2022
Greiddir vextir á árinu:		
Innborgaðar vaxtatekjur	22.345	6.851
Ógreiddir vextir 31.12.2022	(25.201)	(19.035)
Vaxtagjöld ársins	(277.635)	(169.440)
Ógreiddir vextir 31.12.2023	25.482	25.201
Greiddir vextir	(277.354)	(163.274)

9. Varanlegir rekstrarfjármunir

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins eru fasteignir í útleigu. Þær eru færðar til gangvirðis miðað við fasteignamat og eru eignir í lok árs 2023 færðar á fasteignamati ársins 2024. Fjárfestingareignir og greinast þannig:

	2023	2022
Fasteignamat 1/1	37.075.122	29.822.009
Endurbætur eldri fasteigna	232.582	57.687
Keyptar fasteignir á árinu	2.335.301	380.911
Flutt af fasteignum í byggingu	2.647.591	506.414
Selt á árinu	(49.900)	(204.580)
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.358.533	6.511.285
Aðrar breytingar	3.989	1.396
Fasteignamat 31/12	46.603.219	37.075.122

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir í útleigu eignfærðar miðað við fasteignamat	46.603.219	36.191.821	46.603.219

Fasteignir í byggingu

Fasteignir sem eru í byggingu eru eignfærðar miðað við áfallinn kostnað og greinast með eftirfarandi hætti:

	2023	2022
Heildarverð í ársbyrjun	3.834.541	830.025
Viðbót ársins	3.636.987	3.510.930
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu	(2.647.591)	(506.414)
Heildarverð í árslok	4.823.936	3.834.541

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:	2023	2022
Arkarvogur 2, Reykjavík	0	177.518
Arkarvogur 10, Reykjavík	0	133.354
Álælækur 15, Árborg	0	40.498
Áshamar 2-10, Hafnarfjörður	571.862	0
Áshamar 12-14, Hafnarfjörður	404.442	0
Bjarkavellir 1C, Hafnarfjörður	0	53.859
Borgartún 24A og 24B, Reykjavík	363.684	0
Dugguvogur 11, Reykjavík	64.439	0
Dvergaholt 1, Akureyri	1.028	0
Dvergaholt 5, 7 og 9, Akureyri	289.901	0
Grenidalur 2C, Reykjanesbær	0	50.206
Grensásvegur 1D, Reykjavík	0	55.706
Gæfútjörn 10, Reykjavík	74.454	0
Halldóruhagi 1, Akureyri	0	41.054
Hallgerðargata 1, 1A, 11 og 11A, Reykjavík	0	861.130
Holtavegur 29b, Reykjavík	2.700	2.700
Jöfursbás 7A, Reykjavík	0	229.580
Kleppsmýrarvegur 6, Reykjavík	502.247	0
Lambamyri 6, Garðabær	146.678	0
Nónhamar 8B, 8C og 8E, Hafnarfjörður	0	161.504
Nýbýlavegur 10C, Kópavogur	199.647	0
Pósthússtræti 7, Reykjanesbær	203.874	0
Rofabær 7, 110 Reykjavík	0	209.423
Rökkvatjörn 1, Reykjavík	125.459	0
Skipalón 7, Hafnarfjörður	78.133	0
Skipholt 1, Reykjavík	121.626	0
Skógarlundur 7, Akranes	0	6.832
Skyggisbraut 3, Reykjavík	0	57.220
Skyggisbraut 15, Reykjavík	72.308	0
Stapavellir 16-28, Reykjanesbær	0	201.148
Stefnisvogur 6-22, Reykjavík	724.259	773.534
Stefnisvogur 28-36, Reykjavík	695.824	695.859
Súðarvogur 2, Reykjavík	0	41.725
Súðarvogur 3, Reykjavík	61.716	0
Súðarvogur 4, Reykjavík	0	41.688
Tangabryggja 4A og 4B, Reykjavík	119.656	0
	4.823.936	3.834.541

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var 2.215.560 þús.kr. í árslok 2023.

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Rekstrarfjármunir til eigin nota

Rekstrarfjármunir til eigin nota eru fasteignir til eigin nota, búnaður, hugbúnaður og bifreiðar félagsins. Fasteignir til eigin nota eru í lok árs 2023 bókfærðar á fasteignamati ársins 2024 en aðrir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði. Rekstrarfjármunir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir til eigin nota	Búnaður og hugbúnaður	Bifreiðar	Samtals
Árslok 2022				
Bókfært verð í ársbyrjun	142.054	14.914	4.058	161.026
Viðbót ársins		26.319		26.319
Endurmat ársins	20.421			20.421
Afskriftir	(2.841)	(14.432)	(1.420)	(18.693)
Bókfært verð í árslok	159.633	26.802	2.638	189.073

Bókfært verð í árslok 2022 greinist þannig:

Kostnaðarverð		110.815	8.883	119.698
Afskrifað samtals		(84.013)	(6.245)	(90.258)
Bókfært verð í árslok	159.633	26.802	2.638	189.073

Árslok 2023

Bókfært verð í ársbyrjun	159.633	26.802	2.638	189.073
Viðbót ársins		26.552	7.133	33.686
Selt á árinu		(129)		(129)
Endurmat ársins	12.956			12.956
Afskriftir	(3.193)	(18.629)	(3.420)	(25.241)
Bókfært verð í árslok	169.397	34.597	6.351	210.345

Bókfært verð í árslok 2023 greinist þannig:

Kostnaðarverð		137.239	16.016	153.255
Afskrifað samtals		(102.642)	(9.665)	(112.307)
Bókfært verð í árslok	169.397	34.597	6.351	210.345

Afskriftir rekstrarfjármuna til eigin nota

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema 25.241 þús.kr. og greinast þær þannig:

	2023	2022
Afskriftir búnaðar, hugbúnaðar og bifreiða	22.049	15.852
Afskriftir fasteigna til eigin nota	3.193	2.841
	25.241	18.693

Brunabótamat fasteigna til eigin nota nam 262.945 þús.kr. í lok árs 2023.

10. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2023	2022
Viðskiptakröfur	22.050	10.114
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(2.264)	(2.672)
	19.786	7.442

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins. 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.

11. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2023	2022
ÖBÍ - Öryrkjabandalag Íslands	59.987	10.419
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað	12.604	36.270
Aðrar skammtímakröfur	4.556	1.524
	77.147	48.212

Skýringar

12. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Skilyrt stofnframlög	Óskilyrt stofnframlög	Endurmat og viðhaldssjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hreyfingar 2022					
Staða í ársbyrjun	708.280	48.891	88.280	23.248.875	24.094.326
Móttekin stofnframlög	196.843	6.662			203.505
Hækkun fasteignamats á árinu			20.421		20.421
Afskrift endurmats			(1.727)	1.727	0
Viðhaldssjóður			51.082	(51.082)	0
Rekstrarafkoma ársins				6.411.558	6.411.558
Staða í árslok	905.123	55.553	158.055	29.611.079	30.729.810
Hreyfingar 2023					
Staða í ársbyrjun	905.123	55.553	158.055	29.611.079	30.729.810
Móttekin stofnframlög	1.467.870	139.959			1.607.829
Hækkun fasteignamats á árinu			12.956		12.956
Afskrift endurmats			(2.139)	2.139	0
Viðhaldssjóður			16.598	(16.598)	0
Rekstrarafkoma ársins				4.156.787	4.156.787
Staða í árslok	2.372.993	195.512	185.470	33.753.408	36.507.382

Stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum

Brynja fær stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum til að kaupa eða byggja íbúðarhúsnæði sem ætlað er leigjendum sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Stofnframlög ríkisins eru allt að 18% af stofnverði íbúðanna og stofnframlög sveitarfélaga allt að 12%, samtals 30%. Mögulegt er að sækja um 4% viðbótarframlög frá ríkinu vegna húsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum. Í lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir er gerð krafa um að stofnframlög ríkis og sveitarfélaga séu færð meðal eiginfjárlíða og séu aðgreind frá öðru stofnfé. Þau stofnframlög sem Brynja hefur fengið eru að langmestu leyti bundin þeim skilyrðum að þau beri að endurgreiða þegar lán vegna íbúðanna hafa verið greidd upp, ef íbúðirnar eru seldar og aðrar til sömu nota eru ekki keyptar og einnig ef hætt er að leigja íbúðir til leigjenda undir tekju- og eignamörkum.

Endurgreiðsla á stofnframlagi skal nema sama hlutfalli af verði almennrar íbúðar við endurgreiðslu og stofnframlag nam af stofnvirði hennar. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skal miða við mat óhlutdrægs aðila á söluvirði íbúðarinnar eða miða við fasteignamat. Viðbótarframlög (4%) koma aldrei til endurgreiðslu.

Á meðal eigin fjár Brynju eru stofnframlögin aðgreind sérstaklega sem skilyrt stofnframlög og óskilyrt stofnframlög og eru þau færð á kostnaðarverði.

Skilyrt stofnframlög eru ekki uppfærð í reikningsskilunum félagsins miðað við fjárhæð mögulegrar endurgreiðslu í framtíðinni vegna óvissu um hvort og hve há sú endurgreiðsla verður. Ef endurgreiða ætti framlögin miðað við 31. desember 2023 væru þau 30% af fasteignamati þeirra íbúða sem keyptar eða byggðar hafa verið fyrir framlögin fram til þess tíma. Fasteignamat þeirra 196 íbúða sem þegið hafa stofnframlög nam samtals 10.705.670 þús.kr. í lok árs 2023 og næmi möguleg endurgreiðsla vegna þeirra því 30% af fjárhæðinni eða 3.211.701 þús.kr.

Endurmat og viðhaldssjóður

Staða endurmats vegna fasteigna til eigin nota í árslok nam 117.791 þús.kr.

Húsnæðissjálfsfseignarstofnun skal reka viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyra. Í lok árs 2022 var Brynja skilgreind sem húsnæðissjálfsfseignarstofnun. Almennar íbúðir eru íbúðir sem þegið hafa stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum. Framlag í viðhaldssjóð skal nema 1% af árlegu endurstofnsverði almennrar íbúðar að frádregnum viðhaldskostnaði vegna íbúðarinnar. Endurstofnsverð almennra íbúða Brynju nam 7.484.431 þús.kr. í árslok 2023 og að frádregnum viðhaldskostnaði vegna almennu íbúðanna nam staða viðhaldssjóðsins 67.679 þús.kr. þann 31.12.2023.

Skýringar

13. Lífeyrisskuldbinding

Lífeyrisskuldbinding félagsins hefur verið reiknuð miðað við tryggingafræðilegar forsendur og 2% ársvexti og færð til skuldar í efnahagsreikningi. Reiknuð hækkun skuldbindingarinnar að fjárhæð 7.494 þús.kr. er færð til gjalda meðal skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar. Stafar hækunin á árinu aðallega af uppfærðri spá um launahækkanir. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2023 greinist þannig:

	2023	2022
Lífeyrisskuldbinding í upphafi árs	49.599	36.565
Reiknuð hækkun skuldbindingar á árinu	7.494	15.365
Greitt vegna skuldbindingar	(2.674)	(2.331)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	54.419	49.599

14. Aðrar skuldbindingar

Stofnstyrkir frá Velferðarráðuneyti

Með vísan í samkomulag Brynju og Velferðarráðuneytis vegna styrkja að fjárhæð 530.948 þús.kr. til kaupa á íbúðum fyrir einstaklinga með geðfötlun, hefur félagið skuldbundið sig til að leigja íbúðirnar til fatlaðs fólks. Komi til þess að íbúðirnar verði seldar skal félagið endurgreiða ráðuneytinu styrkina í sama hlutfalli af söluverði og hann nam af kaupverði íbúðanna.

	2023	2022
Staða í ársbyrjun	369.869	380.488
Lækkun á skuldbindingu á árinu	(10.619)	(10.619)
Staða í árslok	359.250	369.869

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

	2023	2022
Staða í ársbyrjun	24.361	22.965
Breyting vegna hækkunar fasteignamats	3.989	1.396
Staða í árslok	28.350	24.361
Aðrar skuldbindingar samtals	387.599	394.229

Samkomulög um kaup á íbúðum

Í lok árs 2023 hafði félagið gert samkomulög við 11 aðila um kaup á 143 íbúðum sem afhentar verða á komandi árum og síðar verða gerðir kaupsamningar um. Vænt heildarkaupverð íbúðanna er 8.613.287.675 þús.kr.

15. Langtímaskuldir

Langtímaskuldir greinast þannig:	2023	2022
HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun, vextir 2,50%	7.943.741	7.984.938
Aðrir lánveitendur, vextir 2,60%	4.004.253	0
	11.947.995	7.984.938

Framangreint vaxtahlutfall HMS samsvarar vagnu meðaltali viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör og uppgreiðsluvirði lána í árslok 2023. Vaxtahlutfall allra lána félagsins var 2,54% í lok árs.

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í árslok 2023 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2024	206.430
Árið 2025	217.371
Árið 2026	226.718
Árið 2027	234.880
Árið 2028	243.335
Síðar	10.819.261
	11.947.995

Skýringar

15. Langtímaskuldir, framhald

Langtímaskuldir samtals 11.947.995 þús.kr. koma þannig fram í efnahagsreikningi:

2023

Afborganir ársins 2024, færðar meðal skammtímaskulda	206.430
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	11.741.565
	<u>11.947.995</u>

Veðsetningar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að uppgreiðsluvirði 11.947.995 þús.kr. í árslok 2023.

16. Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa

Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa samsvara því sem ógreitt er af kaupsamningum vegna kaupa á fasteignum. Í árslok 2023 voru 24 kaupsamningar ógreiddir að hluta.

	2023	2022
Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa	2.805.822	2.498.439

17. Laun, launatengd gjöld og starfsmannafjöldi

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:

	2023	2022
Laun og bifreiðastyrkur	230.188	193.519
Launatengd gjöld	51.621	46.485
	<u>281.810</u>	<u>229.859</u>

Meðalfjöldi starfsmanna	19,8	17,6
Meðalfjöldi stöðugilda	18,5	16,0

Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:

Viðhald fasteigna	83.387	73.887
Þjónustukostnaður vegna íbúa	65.809	60.972
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	132.613	94.999
	<u>281.810</u>	<u>229.859</u>

Laun og hlunnindi stjórnenda félagsins:

Framkvæmdastjóri	24.224	20.958
Fulltrúaráð og stjórn	8.425	8.578
	<u>32.649</u>	<u>29.535</u>

Í fulltrúaráði sitja 25 manns og fá þeir greidda þóknun í samræmi við mætingu á fundi fulltrúaráðs. Stjórnarmenn eru fimm, stjórnarformaður og fjórir meðstjórnendur. Laun stjórnarformanns jafngilda tvöföldum launum meðstjórnanda.

18. Aðrar upplýsingar

Viðskipti við tengda aðila

Tengdir aðilar Brynju eru ÖBÍ, fulltrúaráð Brynju, stjórn og lykilstjórnendur.

Engin viðskipti eru við tengda aðila að frátöldum framlögum frá ÖBÍ sem fram koma meðal tekna í rekstrarreikningi og í skýringu 4. Einnig er vísað til skýringar 17 þar sem fram koma upplýsingar um laun og hlunnindi til stjórnenda félagsins.

Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda félagsins, PricewaterhouseCoopers ehf., greinist þannig:

	2023	2022
Endurskoðun ársreiknings	6.232	6.226
Önnur þjónusta	3.804	2.298
	<u>10.036</u>	<u>8.524</u>

Skýringar

18. Aðrar upplýsingar, framhald

Skattamál

Í samþykktum Brynju eru ákvæði þess efnis að jákvæðri afkomu af starfsemi félagsins skuli varið til eflingar starfseminnar í samræmi við hlutverk þess og með vísan til þeirra ákvæða hefur félagið fengið undanþágu frá skattlagningu. Félagið er því ekki tekjuskattskyldur lögaðili og greiðir þar með ekki tekjuskatt af rekstri sínum þótt um jákvæða afkomu sé að ræða.

19. Atburðir eftir reikningsskiladag

Brynja á þrjár íbúðir í Grindavík og hafa þær ekki verið í útleigu frá 10. nóvember 2023 þegar Grindavíkurbær var rýmdur vegna jarðhræringa. Leigjendum var boðið að flytja í annað leiguhúsnæði félagsins sem allir þáðu. Eftir lagasetningu í febrúar 2024 stendur einstaklingum í Grindavík til boða að selja eignir sínar til Fasteignafélagsins Þórkötlum sem er í eigu ríkisins og tók til starfa þann 27. febrúar 2024. Ekki liggur enn fyrir hvort og þá hvernig komið verður til móts við þá lögaðila sem eiga íbúðarhúsnæði í Grindavík og því ríkir óvissa um mat eigna félagsins í bænum. Fasteignamat þeirra þriggja íbúða sem Brynja á í Grindavík nam í lok árs 2023 alls 165.450 þús.kr. og var brunabótamat þeirra 159.210 þús.kr. Uppgreiðsluvirði lána vegna eignanna nam 83.883 þús.kr. í árslok.



Brynja leigufélag ses.

Kt: 420369-6979

Hátún 10c

105 Reykjavík