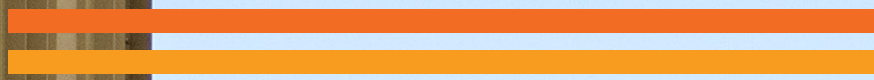




Ársskýrsla 2024

Brynja leigufélag ses.





Ávarp stjórnarformanns

Á árinu 2024 var haldið áfram á þeirri vegferð sem mótuð var í upphafi árs 2022, en þá tók stjórn Brynju ákvörðun um að stækka eignasafn félagsins um 320 íbúðir á árunum 2022 til 2026 og nýta til þess stofnframlög ríkis og sveitarfélaga. Einnig var tekin ákvörðun um að endurskipuleggja og styrkja rekstur félagsins. Vegferðin hefur gengið vel og var afkoma Brynju góð á árinu 2024, auk þess sem íbúðum hefur fjölgað um 216 eða 26% á þessum fyrstu þremur árum þessa áhersluverkefnis.

Í upphafi árs 2024 tók Aðalsteinn Leifsson sæti í stjórn Brynju í stað Þórarins Þórhallssonar sem gekk úr stjórn efir sjö ára setu. Þá gekk Hafsteinn Dan Kristjánsson úr stjórn í ágúst og tók Höskuldur Eiríksson hans sæti í desember.

Brynja átti 1.046 fasteignir í lok ársins og fjölgaði þeim um 53 á árinu. Um 82% af eignasafninu eru á höfuðborgarsvæðinu og 18% á landsbyggðinni. Við störfum í krefjandi umhverfi um þessar mundir þar sem íbúðaverð hefur hækkað verulega og vextir af lánum sömuleiðis, en við vinnum samt ótrauð að því áfram að fjölga íbúðum í eignasafni félagsins, til hagsbóta fyrir öryrkja á Íslandi. Ánægjulegt er sjá að verðbólga fer nú lækkandi þar sem það dregur úr hækkun húsaleigu leigjenda og verðbótum af lánum félagsins.

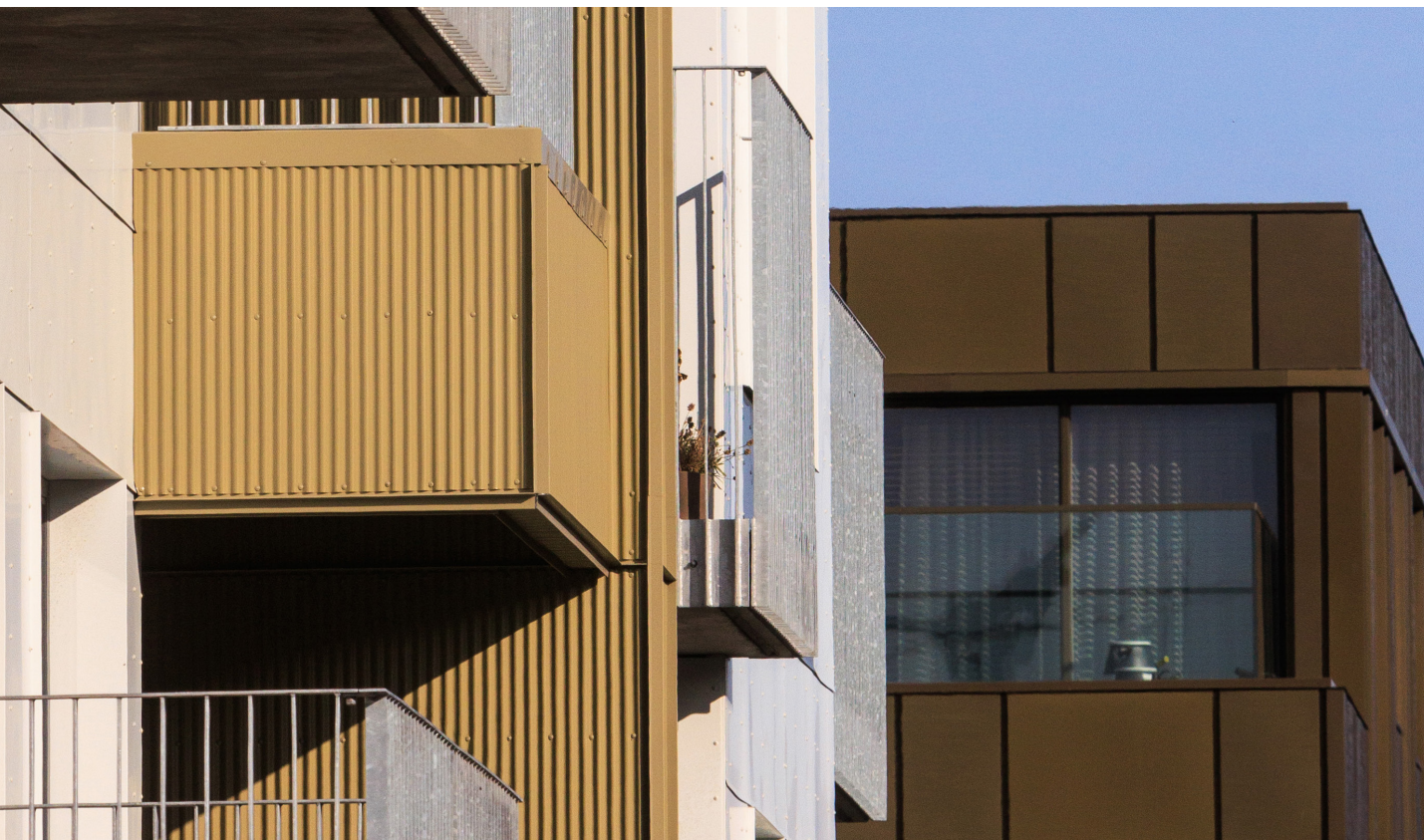
Mikil vöntun er á leiguhúsnæði fyrir öryrkja á hagstæðum kjörum sem sést best á því að í lok apríl 2025 voru 525 umsækjendur á biðlista hjá Brynju. Skiptist biðlistinn þannig að 397 eða 76% bíða eftir íbúð á höfuðborgarsvæðinu en 128 eða 24% á landsbyggðinni. Í lok árs 2023 var 261 umsækjandi á biðlista félagsins og hefur fjöldinn því tvöfaldast á þessum 16 mánuðum. Leigusamningar voru gerðir við 130 nýja leigjendur á árinu og má því gera ráð fyrir að biðtími eftir íbúð hjá Brynju geti orðið þrjú til fjögur ár. Fjöldmennur hópur öryrkja leigir á almennum markaði þar sem leiguverð er hátt og fer hækkandi, en algengt er að öryrkjar nái að auka ráðstöfunartekjur sínar um allt að 100 þúsund krónur á mánuði við það að komast af almennum leigumarkaði yfir til Brynju.

Stjórn, starfsfólk og fulltrúaráð Brynju vann á árinu að stefnumótun félagsins til ársins 2030 og var niðurstaðan lögð fyrir fulltrúaráðsfund í lok nóvember til samþykktar. Stefnan inniheldur sjö stefnumarkandi áherslur og er ein þeirra fjölgun íbúða um allt að 600 á árunum 2025 til 2030, eða fjölgun um að jafnaði 100 íbúðir á ári.

Guðbrandur Sigurðsson var ráðinn framkvæmdastjóri Brynju í nóvember 2021. Hann hefur nú sagt upp störfum frá og með lokum maímánaðar af heilsufarsástæðum. Í þau rúmlega þrjú ár sem Guðbrandur hefur starfað hjá Brynju hefur hann lyft grettistaki í að breyta rekstri félagsins og erum við öll ánægð með árangurinn. Ég vil þakka Guðbrandi fyrir frábært og óeigingjarnt starf fyrir Brynju og ánægjulegt samstarf og óska honum velfarnaðar í framtíðinni.

Að lokum vil ég þakka stjórn og starfsfólki Brynju fyrir gott samstarf og vel unnin störf á liðnu starfsári og þá sérstaklega Ernu Eiríksdóttur fjármálastjóra sem verið hefur starfandi framkvæmdastjóri í fjarveru Guðbrands frá því í byrjun desember. Hjá Brynju starfar samhentur hópur sem býr yfir metnaði fyrir húsnæðismálum öryrkja og þjónustu við þá. Einnig vil ég þakka ríki og sveitarfélögum fyrir gott samstarf á liðnu ári. Ljóst er að mikið mun mæða á opinberum aðilum við að byggja upp leiguhúsnæði fyrir lágtekjufólk í náginni framtíð og erum við hjá Brynju reiðubúin til áframhaldandi samstarfs, með hag öryrkja að leiðarljósi.

Virðingarfyllst,
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 getspar sem ÖBÍ réttindasamtök hafa 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 1.046 eignir í lok árs 2024.

Markmið og gildi

Brynja hefur sett sér þrjú yfirmarkmið í starfi sínu:

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

Gildi félagsins eru:

Virðing

Við sýnum þeim sem við eigum í samskiptum við tillitssemi, heiðarleika og jafnræði

Samvinna

Góð samskipti sem byggja á gagnkvæmri virðingu og virkri hlustun

Húsnæðisöryggi

Öruggt langtímahúsnæði á hóflegu verði

Starfsemi og uppbygging félagsins tekur mið af öllum þessum þáttum.

Rekstur og efnahagur

Rekstur Brynju gengur vel og endurspeglar verulegur tekjuvöxtur fjölgun íbúða í eignasafni félagsins.

Rekstrartekjur félagsins hækkuðu um 18,2% á milli ára og námu 2.336,2 milljónum króna samanborið við 1.977,1 milljón króna árið áður. Leigutekjur námu 1.839,1 milljón króna og jukust um 20,6% sem skýrist aðallega af auknum fjölda eigna í útleigu. Auk þess nam hækkun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar 4,8% á árinu, en leigutekjur félagsins taka breytingum mánaðarlega í samræmi við þróun þeirrar vísitölu. Framlög frá ÖBÍ réttindasamtökum námu 287,5 milljónum króna samanborið við 275,2 milljónir króna árið áður. Aðrar tekjur námu 209,6 milljónum króna og hækkuðu um 18,5% á milli ára, en þar er að mestu leyti um að ræða húsfélagsgjöld sem innheimt eru í tengslum við leigusamninga félagsins.

Rekstrargjöld námu 1.287,7 milljónum króna og hækkuðu um 96,5 milljónir króna eða 8,1% á milli ára. Rekstur fasteigna nam 1.025,3 milljónum króna og jókst um 52,5 milljónir króna eða 5,4% á milli ára. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 229,2 milljónir króna og hækkaði um 44,1 milljón króna eða 23,8%, en yfir helmingur þeirrar hækkunar skýrist af mikilli aðkeyptri sérfræðipjónustu á árinu.

Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði nam 1.048,5 milljónum króna í samanburði 785,9 milljónir króna árið 2023 sem er hækkun um 262,6 milljónir króna á milli ára eða 33,4%.

Endurfjármögnun lána á árinu 2023 og lækkun verðbólgu á árinu 2024 skiluðu sér í lækkuðum vaxtagjöldum og verðbótum á árinu 2024, þrátt fyrir uppbyggingu eignasafns félagsins og aukna skuldsetningu, og námu fjármagnsgjöld ársins 962,9 milljónum króna samanborið við 1.010,0 milljóna króna fjármagnsgjöld árið áður. Þar af voru greiddir vextir samkvæmt sjóðstreymi 369,6 milljónir króna samanborið við 277,4 milljónir króna árið 2023 og námu gjaldfærðar áfallnar verðbætur af langtímalánum 584,1 milljón króna samanborið við 732,4 milljónir króna árið áður. 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 951,2 milljónum króna og lækkuðu um 36,5 milljónir króna á milli ára. Vaxtahlutfall allra lána Brynju var 2,74% í lok árs 2024 samanborið við 2,54% árið áður, en hlutfallið samsvarar vegnu meðaltali viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör og uppgreiðsluvirði lána.



Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna var jákvæð um 97,4 milljónir króna samanborið við 201,7 milljóna króna neikvæða rekstrarafkomu árið 2023. Skýrist þessi viðsnúningur að fjárhæð 299,1 milljón króna aðallega af hækkun rekstrartekna félagsins vegna fjölgunar fasteigna í útleigu.

Matsbreyting fjárfestingareigna endurspeglar hækkun fasteignamats á milli ára og nam hún 488,6 milljónum króna á árinu 2024 samanborið við 4.358,5 milljónir króna árið áður. Rekstrarafkoma ársins 2024 var því 586,0 milljónir króna samanborið við 4.156,8 milljónir króna árið 2023.

Eignir Brynju námu alls 56.530,7 milljónum króna í lok árs 2024 samanborið við 51.893,5 milljónir króna árið áður. Stafar þessi 4.637,2 milljóna króna vöxtur á milli ára aðallega af nýjum fjárfestingareignum og fasteignum í byggingu sem bættust við eignasafn félagsins á árinu, en einnig af litilli hækkun fasteignamats fjárfestingareigna félagsins á árinu. Handbært fé í árslok 2024 nam 594,9 milljónum króna samanborið við 159,0 milljónir króna árið áður. Eigið fé nam 39.143,8 milljónum króna í árslok og jókst um 2.636,4 milljónir króna á milli ára. Skuldir félagsins námu 17.386,9 milljónum króna í árslok og jukust um 2.000,8 milljónir króna frá árslokum 2023. Eignfjárhlutfall var 69,2% í lok ársins samanborið við 70,4% í árslok 2023.

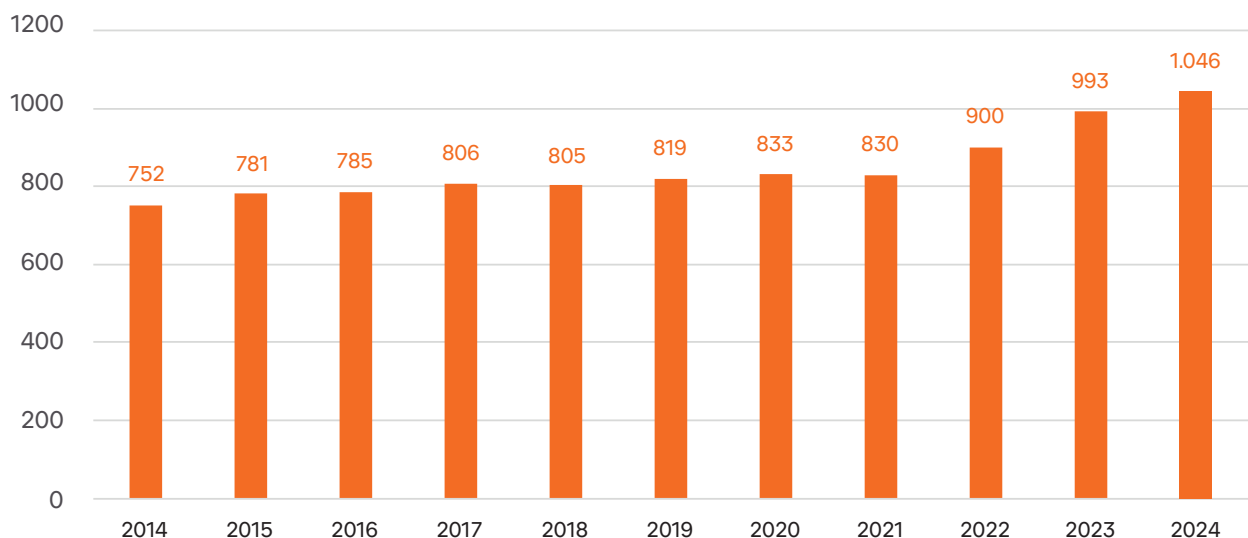
Eignasafn

Í lok árs 2024 samanstóð eignasafn Brynju af 1.046 eignum og er safnið byggt upp af nokkrum eignaflokkum:

- 1) Íbúðaklasar í Hátúni 10 og á Sléttuvegi 7 og 9. Í tengslum við þessi úræði 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. Viðkomandi sveitarfélag hefur þá gjarnan eina íbúð á leigu sem nýtt er fyrir starfsmenn
- 3) Stærsti hluti safnsins er venjulegar íbúðir í dreifðu eignasafni sem kemur til móts við sjónarmið um félagslega dreifingu húsnæðis öryrkja.

Eignum í eignasafni Brynju fjölgaði um 297 á árunum 2014 til 2024 og er það 40% aukning á tímabilinu. Þar af bættust 216 íbúðir við á síðustu þremur árum sem er 26% aukning á því tímabili.

Mynd 1 – Fjöldi íbúða í árslok 2014 til 2024



Af þeim 1.046 eignum sem félagið átti í árslok 2024 voru 54 í byggingu samanborið við 79 íbúðir í byggingu í árslok 2023.

Tafla 1 sýnir hvernig eignasafnið skiptist niður á sveitarfélög og eftir íbúðagerð. Af heildarfjöldanum eru 860 eignir eða 82% staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og 186 eða 18% á landsbyggðinni.



Tafla 1 – Skipting eignasafns Brynju eftir sveitarfélögum og íbúðagerð í lok árs 2024

Sveitarfélag		Fjöldi eigna 31.12.2024					Fjöldi eigna 31.12.2023
		1-2ja	3ja	4ra	5+		
Reykjavík	Íbúðir	634	494	102	25	13	584
	Atvinnuhúsnæði	6					6
	Samtals	640	494	102	25	13	590
Hafnarfjörður		104	59	35	6	4	104
Kópavogur		69	39	24	5	1	69
Akureyri		59	47	8	4		55
Reykjanesbær		35	26	9			39
Garðabær		28	14	9	4	1	28
Árborg		26	15	8	2	1	24
Akranes		24	17	4	2	1	24
Mosfellsbær		16	7	6	2	1	14
Múlaþing		15	13	2			15
Borgarbyggð		12	11			1	12
Ísafjörður		4	4				4
Norðurþing		4	1	1	1	1	4
Grindavík		3	1	1	1		3
Seltjarnarnes		3	3				3
Fjallabyggð							1
Fjarðabyggð		1	1				1
Hornafjörður		1	1				1
Hveragerði		1		1			1
Suðurnesjabær		1			1		1
		1.046	753	210	53	24	993
Hlutfall eftir stærð íbúða			72%	20%	5%	2%	

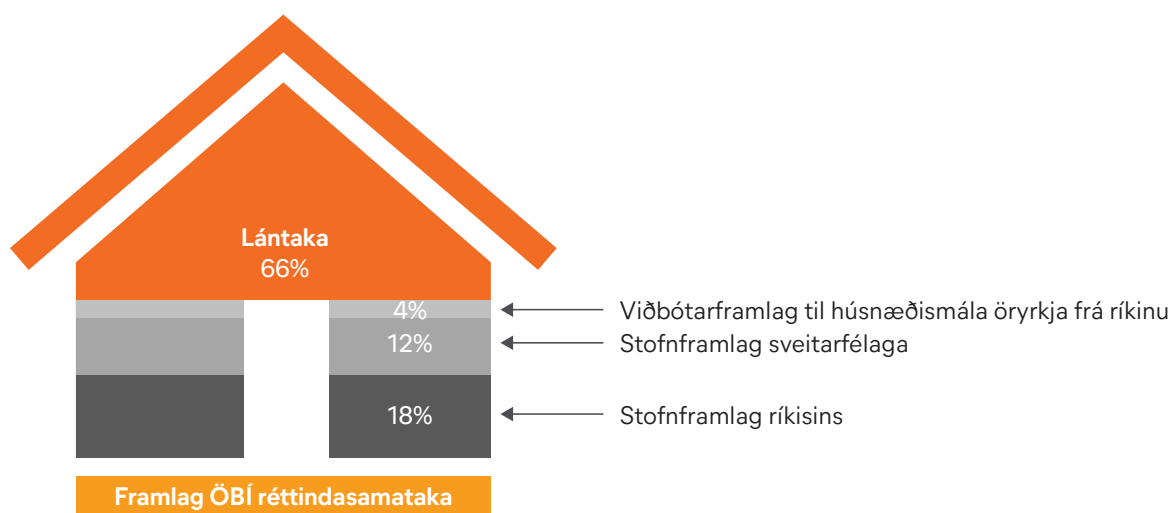
Uppbygging eignasafns með stofnframlögum

Árin 2022 til 2024 einkenndust af vinnu við uppbyggingu í samræmi við þá ákvörðun stjórnar að bæta 320 íbúðum við eignasafn Brynju á árunum 2022 til 2026. Sú uppbygging hefur gengið vel og fjölgaði eignum félagsins um 216 á fyrstu þremur árum áhersluverkefnisins, eða um 26%. Slíkur vöxtur er mögulegur með því að nýta stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, samhliða langtímasamstarfi við sveitarfélög og öfluga byggingarverktaka. Árlegur stuðningur ÖBÍ réttindasamtaka við starfsemi Brynju er félaginu einnig mjög mikilvægur.

Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga eru veitt í samræmi við lög nr. 52/2016. Fyrirkomulagið hentar Brynju vel því þrátt fyrir að félagið hafi sterkan efnahag, hátt eiginfjárlutfall og traustan rekstur þá býr það ekki yfir miklu lausu fé.

Opið er fyrir umsóknir um stofnframlög nokkrum sinnum á ári og fer það ferli fram í gegnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, HMS. Samhliða því þarf að ná samkomulagi við viðkomandi sveitarfélög. Eins og fram kemur á mynd 2 er skipting stofnframlaga þannig að ríkið leggur til 18% af stofnvirði íbúðar og sveitarfélögin 12%. Mögulegt er að sækja um 4% viðbótarframlag frá ríkinu vegna húsnæðis sem ætlað er öryrkjum.

Mynd 2 – Stofnframlög og framlag ÖBÍ réttindasamtaka



Það eru í raun sveitarfélögin sem hafa ákvörðunarvald um hvort stofnframlög séu veitt og því er mikilvægt fyrir Brynju að rækta vel samstarfið við þau, báðum aðilum til hagsbóta. Vegna 12% hlutar sveitarfélaga 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 öryrkjar í sveitarfélaginu eru í tryggu leiguhúsnæði sem leigt er á hóflegu verði. Í nokkrum tilfellum hefur Brynja gengið frá viljayfirlýsingu við sveitarfélög þar sem horft er til mögulegrar uppbyggingar til næstu ára.

Áætlanir félagsins gera ráð fyrir að viðbætur við eignasafn Brynju verði 136 íbúðir á árinu 2025, 85 íbúðir 2026 og 79 íbúðir 2027 eða samtals 300 íbúðir.



Leiguverð

Brynja leigir húsnæði bæði til einstaklinga og lögaðila. Þegar gerður er nýr leigusamningur við einstakling er byrjað á 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 hægt sé að endurskoða leiguverð á þriggja ára fresti, á grundvelli húsaleigulaga nr. 36/1994.

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

Á árinu 2024 var leiguverð eldri leigusamninga Brynju endurskoðað. Eldri leigusamningar höfðu dregist aftur úr nýjum samningum hvað leiguverð varðar vegna þess að kostnaðarliðir sem byggja á fasteignamati og þróun launa hafa til lengri tíma hækkað mun meira en vísitala neysluverðs til verðtryggingar sem leigusamningar Brynju eru bundnir við. Í tengslum við endurskoðunina var þeim leigusamningum sem leiðréttu þarf sagt upp síðastliðið sumar með eins árs uppsagnarfresti og munu nýir leigusamningar taka gildi frá og með 1. september 2025. Þeir leigjendur sem fá leiðréttingu leiguverðs voru að fullu upplýstir um framkvæmdina síðastliðið sumar.

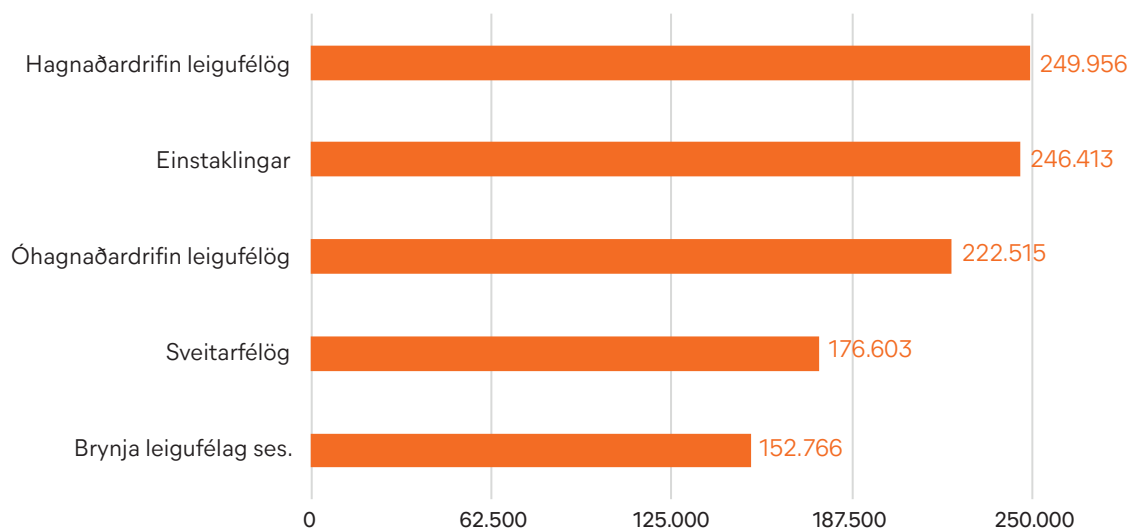
Meðalmánaðarleiga einstaklinga hjá Brynju í apríl 2025 var 152.766 krónur. Meðalíbúðin er 70,6 fermetrar að stærð og er meðalleigan því 2.164 krónur á fermetra.

Leiguverðsjá HMS birtir mælaborð sem meðal annars sýnir leiguverð í krónum á fermetra fyrir mismunandi gerðir íbúða og er hægt að bera leiguverð Brynju saman við þau gögn.

Leiguverðsjáin notar eftirtalda flokka leigusala:

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

Mynd 3 – Samanburður á meðalleiguverði Brynju við aðra í apríl 2025



Mynd 3 ber meðalleiguverð í apríl 2025 á íbúðum í dreifðu eignarhaldi hjá Brynju saman við meðalleiguverð fyrir flokkana fjóra sem HMS birti fyrir sama mánuð, reiknað miðað við 70,6 fermetra íbúð. Myndin sýnir greinilega hagkvæma leigu Brynju í samanburði við aðra aðila, en þess ber að geta að Brynja telst sem óhagnaðardrifið leigufélag.

Samkvæmt greiningunni er leiguverð sveitarfélaga 16% hærra en leiguverð Brynju og er leiga óhagnaðardriffinna leigufélaga 46% hærri. Leiga á vegum einstaklinga er 61% hærri og er leiguverð hagnaðardriffinna leigufélaga 64% hærra en leiguverð Brynju.

Fjöldi íbúða í dreifðu eignasafni hjá Brynju var 697 í apríl 2025. Ávinningur þeirra leigjenda miðað við að leigja íbúðir á almennum markaði reiknast um 95 þúsund krónur á mánuði, eða um 1.140 þúsund krónur á ári, sem skilar sér í hærri ráðstöfunartekjum fyrir þennan hóp en ella. Samfélagslegur ávinningur af starfi Brynju fyrir þessa 697 leigjendur reiknast því um 795 milljónir króna á ári og ef horft er til annarra eigna í eigu Brynju, á borð við Hátún 10 og íbúðaurræði þar sem sveitarfélög veita mikla þjónustu, má fullyrða að ávinningur öryrkja af starfi Brynju leigufélags sé ríflega 1 milljarður króna á ársgrundvelli.

Miklar hækkanir á fasteignamarkaði ásamt hækkandi vöxtum á langtímalánum á undanförunum árum hefur verið áskorun fyrir Brynju. Eftir sem áður hefur sterk fjárhagsleg staða gert félaginu kleift að bjóða leigjendum upp á hóflegt leiguverð.

Leigumiðlun og biðlisti

Umsækjendur um íbúð hjá Brynju þurfa að skila inn tilteknum gögnum og uppfylla skilyrði um tekju- og eignamörk til að verða samþykktir á biðlista félagsins.

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 2025:

Tafla 2 – Tekju- og eignamörk umsækjenda

Frá 1. janúar 2025			
Einstaklingur	8.686.000 kr. á ári	723.833 kr. á mánuði	
Hjón/sambúðarfólk	12.161.000 kr. á ári	1.013.417 kr. á mánuði	
Hvert barn undir 20 ára aldri	2.172.000 kr. á ári	181.000 kr. á mánuði	
Eignaviðmið	9.386.000		

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 árslok 2024 voru 438 umsækjendur á biðlista og hafði fjölgað um 177 á árinu.

Í lok apríl 2025 var biðlisti Brynju kominn í 525 umsækjendur og skiptist á eftirfarandi hátt eftir íbúðagerð og sveitarfélögum, sjá töflu 3. Þegar sótt er um gefst umsækjendum kostur á að velja þrjú sveitarfélög og miðast skipting biðlista á sveitarfélög við fyrsta val umsækjenda. Fyrri hluti töflunnar sýnir sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu en síðari hlutinn sýnir sveitarfélög á landsbyggðinni.

Tafla 3 – Biðlisti Brynju í lok apríl 2025 eftir sveitarfélögum*

Höfuðborgarsvæðið

30.4.2025	Reykjavík	Kópavogur	Hafnar- fjörður	Garðabær	Mosfellsbær	Seltjarnar- nes	Samtals	Hlutfall
Einstaklingsíbúðir	37	7	4		2		50	13%
2ja herbergja íbúðir	153	17	22	9	6	1	208	52%
3ja herbergja íbúðir	69	10	7	5	1	1	93	23%
4ra herbergja íbúðir	30	2	8		6		46	12%
Samtals	289	36	41	14	15	2	397	100%
Hlutfall	55%	7%	8%	3%	3%	0%	76%	

* Fyrsta vali í umsóknum skipt eftir sveitarfélögum

Landsbyggðin

30.4.2025	Akureyri	Akranes	Árborg	Reykjanesbær	Egilsstaðir	Ísafjörður	Samtals	Hlutfall
Einstaklingsíbúðir	4	1	1	8	1		15	12%
2ja herbergja íbúðir	24	11	11	10	1	1	58	45%
3ja herbergja íbúðir	15	7	7	9			38	30%
4ra herbergja íbúðir	7	2	2	6			17	13%
Samtals	50	21	21	33	2	1	128	100%
Hlutfall	10%	4%	4%	6%	0%	0%	24%	

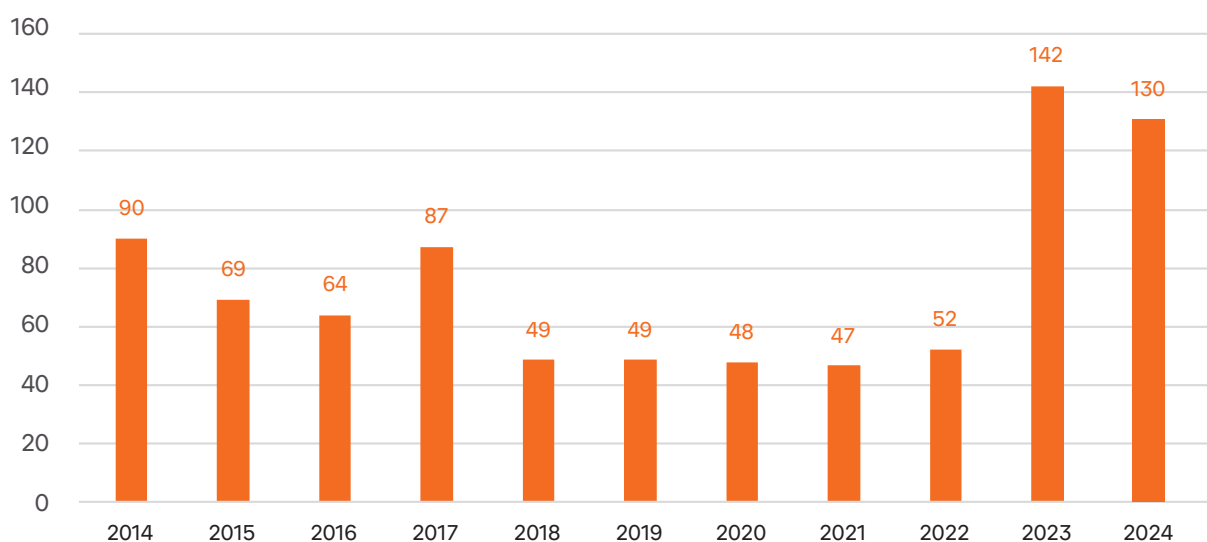
* Fyrsta vali í umsóknum skipt eftir sveitarfélögum

Eins og taflan ber með sér er mesta eftirspurn umsækjenda hjá Brynju eftir tveggja herbergja íbúðum í Reykjavík.

Alls voru gerðir 130 leigusamningar við nýja leigjendur á árinu 2024 eins og fram kemur á mynd 4.

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 2024 voru 54 leigjendur Brynju á biðlista eftir milliflutningi.

Mynd 4 – Leigusamningar við nýja leigjendur 2014 til 2024

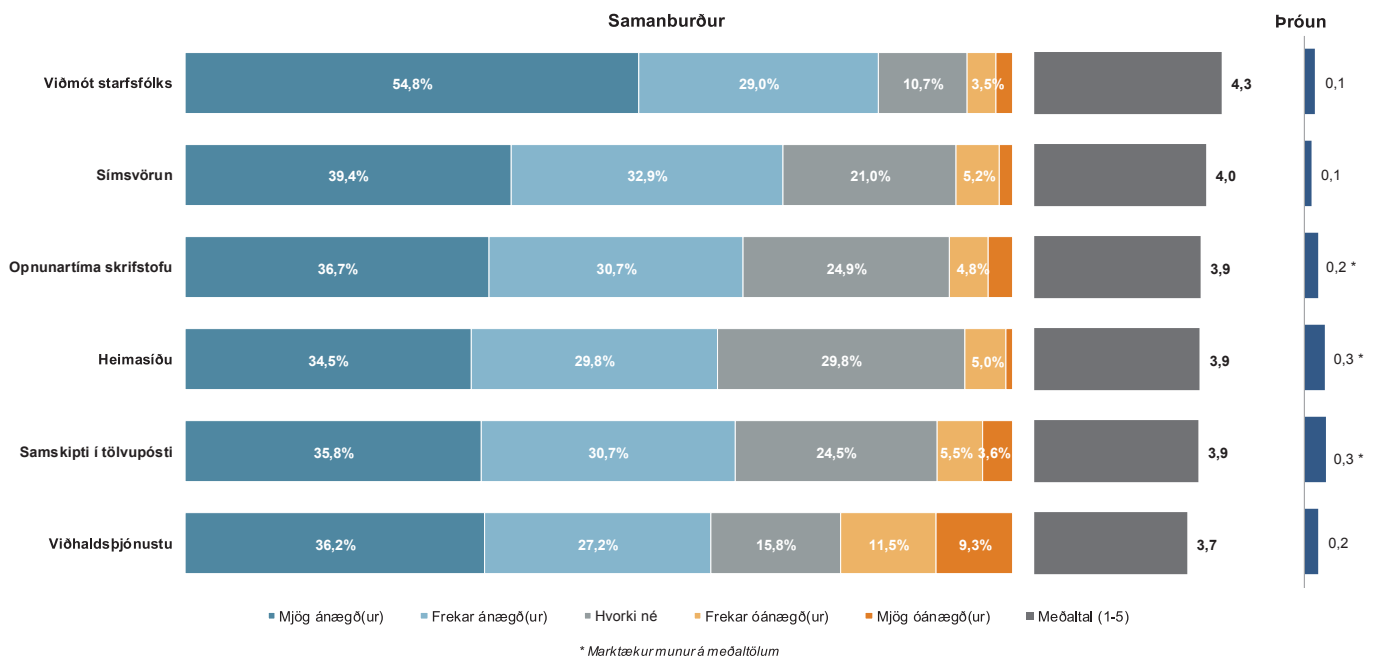


Þjónustukannanir

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 hjá Brynju 18 ára og eldri. Fjöldi svarenda var 377 eða 50%. Ánægjulegt er að sjá að félagið er að bæta sig í öllum þáttum er lúta að þjónustu við leigjendur.

Mynd 5 – Niðurstöður þjónustukönnunar í mars 2024 samanborið við árið 2022

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



Um helmingur leigjenda hjá Brynju er 60 ára og eldri og stækkar þessi hópur hratt með öldrun þjóðarinnar. Þá hefur þróun undanfarinna ára verið sú að þeir aldurshópar meðal öryrkja sem mest hafa stækkað eru elstu hóparnir, þ.e. fólk á aldrinum 50 til 67 ára. Það lá því beinast við að nýta tækifærið og spyrjast fyrir um það í þjónustukönnuninni hvort leigjendur Brynju hefðu áhuga á leigu þjónustuíbúða fyrir eldri borgara í framtíðinni. Niðurstaðan var sú að um 64% svarenda sögðust hafa mikinn áhuga á slíku úrræði.

Í framhaldinu var hafist handa við að kanna möguleika á að bjóða upp á þjónustuíbúðir fyrir eldri öryrkja í Reykjavík, en í byrjun árs 2025 kom í ljós að Reykjavíkurborg mun ekki koma að samstarfi um þjónustu við leigjendur Brynju umfram það að veita einstökum íbúum þjónustu í formi heimahjúkrunar, heimastuðnings og tengdrar þjónustu.

Þrátt fyrir að geta ekki boðið upp á þjónustuíbúðir fyrir eldri öryrkja í Reykjavík mun Brynja skoða hentug úrræði fyrir þennan hóp sem gæti um leið orðið til þess hægt væri að losa um íbúðir í dreifðu eignarhaldi sem henta fyrir yngri aldurshópa öryrkja.

Fulltrúaráð

Árið 2022 var gerð mikilvæg breyting á samþykktum Brynju með tilkomu 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.

Eftirtaldir aðilar tilnefna fulltrúa:

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



Tafla 5 – Fulltrúaráð í apríl 2025

Tilnefningaraðili	Fulltrúi
1. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Alma Ýr Ingólfssdóttir, formaður
2. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Bergur Þorri Benjamínsson
3. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Dóra Ingvadóttir
4. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Eiður Welding
5. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Elín Ýr Arnar Hafðísardóttir
6. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Geirdís Hanna Kristjánsdóttir
7. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Guðrún Barbara Tryggvadóttir
8. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Hrönn Stefánsdóttir
9. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Ingibjörg Snjólaug Snorra Hagalín
10. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Jón Heiðar Jónsson
11. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Margrét Lilja Aðalsteinsdóttir
12. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	María Magdalena Birgisdóttir Olsen
13. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	María Pétursdóttir
14. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Ólafur Jóhann Borgþórsson
15. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Sif Hauksdóttir
16. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Sigþór Unnsteinn Hallfreðsson
17. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Svavar Kjarrval Lúthersson
18. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Telma Sigtryggsdóttir
19. Stjórn ÖBÍ réttindasamtaka	Vilhjálmur Hjálmarsson
20. Málefnaþópur ÖBÍ um húsnæðismál	Ágústa Dröfn Guðmundsdóttir
21. Málefnaþópur ÖBÍ um húsnæðismál	Jón Stefánsson
22. Samband íslenskra sveitarfélaga	Aðalbjörg Traustadóttir
23. Samband íslenskra sveitarfélaga	Einar Brandsson
24. Félags- og húsnæðismálaráðherra	Unnur Þöll Benediktsdóttir
25. Félags- og húsnæðismálaráðherra	Stefanía Traustadóttir

Stjórn og skipulag

Stjórn

Stjórn Brynju er skipuð fimm aðalmönnum og tveimur til vara. Stjórnarmenn skulu skipaðir til tveggja ára í senn og hefst stjórnartími 1. janúar og stendur til 31. desember að tveimur árum liðnum. Löglegur fulltrúaráðsfundur getur afturkallað skipun stjórnarmanns hvenær sem er innan stjórnartíma og skipað annan í hans stað. Sé stjórnarmaður skipaður í stað annars skal stjórnartími hans standa til loka yfirstandandi stjórnartíma.

Aðalmenn

Halldór Sævar Guðbergsson, stjórnarformaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Aðalsteinn Leifsson
Höskuldur Eiríksson
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.

Skipulag og stjórnendur

Skipurit Brynju skiptir starfsemi félagsins í eftirtalin þrjú svið:

Fjármál og skrifstofa
Leiguumsjón og sérverkefni
Fasteignaumsjón

Stjórnendur

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 fasteignafélagi. Guðbrandur hefur sagt upp störfum af heilsufarsástæðum frá og með lokum maímánaðar 2025.

Erna Eiríksdóttir er fjármálastjóri Brynju og hóf störf í maí 2022. Erna er viðskiptafræðingur og hefur áratuga reynslu í fjármálum og stjórnun. Áður starfaði hún lengst af sem stjórnandi hjá Eimskip og Landsvirkjun. Erna er staðgengill framkvæmdastjóra.

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

Hjá Brynju starfar samstilltur hópur fólks sem vinnur vel saman, en á fámennum vinnustað eins og Brynju skiptir máli að valinn maður sé í hverju rúmi. Á árinu störfuðu að meðaltali 22,3 starfsmenn hjá félaginu í 20,5 stöðugildum.

Skipurit Brynju 31. desember 2024



Stefnumótun

Í upphafi ársins 2024 ákvað stjórn Brynju að ráðast í vinnu við stefnumótun félagsins með aðstoð utanaðkomandi ráðgjafa og skilgreindi stjórnin í upphafi þá meginþætti sem vinna skyldi með.

Stjórn, fulltrúaráð og hluti starfsmanna Brynju tóku þátt í stefnumótunarvinnunni, en henni lauk með stefnu félagsins 2025 til 2030 sem kynnt var og samþykkt á haustfundi fulltrúaráðs þann 27. nóvember 2024.

Stefna Brynju 2025 til 2030 inniheldur sjö stefnumarkandi áherslur:

1. Fjölgun íbúða

Bætum við 600 íbúðum á árunum 2025 til 2030, eða allt að 100 íbúðum að meðaltali á ári. Stefnt er að 1.600 leigueiningum árið 2030.

2. Félagsleg dreifing

Áfram er lögð áhersla á félagslega dreifingu. Íbúðaklasar fyrir eldri borgara og ungmenni með félagslega blöndun.

3. Hóflegt leiguverð

Hófleg skuldsetning, að hámarki 45%, og frumkvæði að stofnun á lánasjóði óhagnaðardrífinna leigufélaga til að bæta vaxtakjör.

4. Íbúðir fyrir eldri öryrkja

Öldrun þjóðarinnar kallar á nýjar lausnir. Aukin þjónusta þriðja aðila ásamt félagslegri blöndun.

5. Betri byggð á Hátúnsreit

Aukin félagsleg blöndun og bætt ímynd fyrir svæðið. Innleysum verðmæti í formi byggingarréttar.

6. Sjálfbær rekstur

Framlegð rekstrar sé jákvæð að frádregnum greiddum vöxtum og afborgunum lána.

7. Samstarf

Áhersla á gott samstarf við alla en þó sérstaklega ríki og sveitarfélög til að tryggja sem best stöðu öryrkja á leigumarkaði.



Verkefnin framundan

Mikil eftirspurn er eftir íbúðum Brynju og hefur verið unnið í samræmi við áðurnefnda stefnu frá árinu 2022 um að bæta 320 íbúðum við eignasafn félagsins fram til ársins 2026.

Í framhaldi af niðurstöðu stefnumótunar Brynju í lok ársins 2024 liggur fyrir stefnumarkandi áhersla um fjölgun íbúða um allt að 600 á árunum 2025 til 2030, eða að meðaltali allt að 100 íbúðir á ári. Rekstraráætlun félagsins gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 136 á árinu 2025, um 85 árið 2026 og 79 árið 2027, eða samtals 300 íbúðir á þessum þremur árum. Ljóst er því að megináherslan í rekstri Brynju á komandi árum verður á fjölgun íbúða, með áherslu á félagslega dreifingu og íbúðaklasa fyrir eldri öryrkja.

Fasteignamarkaðurinn hefur verið nokkuð krefjandi undanfarin misseri, bæði hvað varðar hækkun íbúðaverðs en einnig varðandi minnkandi framboð af íbúðum í hentugum stærðum fyrir eignasafn Brynju. Því þarf að leggja meiri vinnu en áður í það að finna hentugar eignir fyrir félagið.

Fjármagnskostnaður vegur þungt í rekstri Brynju og hefur félagið, eins og aðrir, þurft að glíma við hátt vaxtastig og mikla verðbólgu undanfarin ár. Verðbólga er nú í hægum lækkunartakti, en í því krefjandi vaxtaumhverfi sem ríkir hér á landi mun áfram verða leitað leiða til að lækka fjármagnskostnað félagsins á hverjum tíma. Er það lykilatriði svo áfram megi tryggja hóflega leigu til leigjenda Brynju.

Brynja, Sjálfsbjörg og Íþróttafélag fatlaðra hafa unnið saman að því að ganga frá skiptingu sameiginlegu lóðarinnar Hátún 10, 12 og 14 í þrjár lóðir. Áfram verður unnið í málinu með Reykjavíkurborg með áherslu á að leiða málið til lykta sem fyrst.

Samhliða vinnunni við skiptingu lóðarinnar fengu lóðarhafarnir skipulagsfræðinga og arkitekta á vegum Nordic Office of Architecture til að gera tillögur um framtíðaruppbyggingu á svæðinu þar sem áhersla er lögð á félagslega blöndun og bætta ímynd svæðisins. Lóðarhafar myndu geta innleyst verðmæti í formi byggingarréttar. Tillögurnar voru sendar til Reykjavíkurborgar í september 2024 og fengust loks viðbrögð í lok mars 2025. Voru viðbrögðin jákvæð og gefið grænt ljós á að halda áfram með verkefnið, en Reykjavíkurborg hefur óskað eftir fundi með lóðarhöfum um framhaldið.

Snemma á árinu 2025 var ákveðið að ráðast í framkvæmdir vegna viðgerða og málunar á fasteignum Brynju í Hátúni og á Sléttuvegi í sumar, en húsin voru síðast máluð á árunum 2006 til 2009. Í rekstraráætlun næstu þriggja ára var gert ráð fyrir að framkvæmdir í Hátúni færu fram sumarið 2025 og á Sléttuvegi sumarið 2026. Hins vegar var ákveðið að bjóða bæði verkin út fyrir á þessu ári og vegna hagstæðra tilboða sem bárust var ákveðið að vinna bæði verkin í sumar og eru framkvæmdir hafnar á báðum stöðum. Tilboðum lægstbjóðanda var tekið og mun heildarkostnaður samkvæmt þeim nema um 150 milljónum króna.

Fyrirliggjandi verkefni hjá Brynju eru fjölmörg en mikilvægast er að halda áfram uppbyggingu eignasafnsins á sama tíma og lögð er áhersla á sem hagkvæmasta fjármögnun svo unnt sé að viðhalda hóflegu leiguverði, til hagsbóta fyrir öryrkja á Íslandi.



Ársreikningur 2024

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 2024

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 53 á árinu 2024, 93 á árinu 2023 og 70 á árinu 2022, eða um samtals 216 eignir á þessum fyrstu þremur árum þessa áhersluverkefnis og samsvarar það 26% fjölgun. Einkennist starfsemin á árinu af þessari hröðu uppbyggingu eignsafnsins og tengdum verkefnum.

Eignasafn félagsins taldi 1.046 eignir í árslok 2024 og skiptist þannig að 860 eignir eða 82% eru á höfuðborgarsvæðinu og 186 eða 18% á landsbyggðinni. Af 1.046 eignum í árslok 2024 voru 992 í útleigu en 54 í byggingu og koma til afhendingar síðar, samanborið við 914 eignir í útleigu og 79 í byggingu í árslok 2023.

Á árinu 2024 var gengið frá 130 leigusamningum við nýja leigjendur samanborið við 142 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 og 177 á árinu 2024 þannig að í árslok 2024 samanstóð biðlistinn af 438 umsækjendum. Í lok mars 2025 var fjöldinn kominn í 500 umsækjendur og því ljóst að mikil og vaxandi eftirspurn er eftir húsnæði í eigu Brynju.

Á árinu 2024 var leiguverð eldri leigusamninga endurskoðað. Eldri leigusamningar höfðu dregist aftur úr nýjum samningum hvað varðar leiguverð vegna þess að kostnaðarliðir sem byggja á fasteignamati og þróun launa hafa til lengri tíma hækkað mun meira en vísitala neysluverðs til verðtryggingar sem leigusamningar Brynju eru bundnir við. Í tengslum við endurskoðunina var þeim leigusamningum sem leiðréttá þarf sagt upp síðastliðið sumar með eins árs uppsagnarfresti og munu nýir leigusamningar taka gildi frá og með 1. september 2025. Þeir leigjendur sem fá leiðréttingu leiguverðs voru að fullu upplýstir um framkvæmdina síðastliðið sumar.

Í upphafi árs 2024 ákvað stjórn Brynju að ráðast í vinnu við stefnumótun félagsins með aðstoð utanaðkomandi ráðgjafa og skilgreindi stjórnin í upphafi þá meginþætti sem vinna skyldi með. Stjórn, fulltrúaráð og hluti starfsmanna Brynju tóku þátt í stefnumótunarvinnunni, en henni lauk með stefnu félagsins 2025 til 2030 sem kynnt var og samþykkt á haustfundi fulltrúaráðs í lok nóvember 2024. Var þar meðal annars samþykkt markmið um að fjölga íbúðum um allt að 100 á ári að meðaltali.

Sumarið 2024 voru ráðnir tveir rafvirkjar til félagsins sem áður voru starfsmenn rafverktaka sem unnið hafði í fjölda ára fyrir Brynju. Verktakinn ákvað að hætta starfsemi og lá því beinast við þeir starfsmenn hans sem unnið höfðu fyrir Brynju bættust við starfsmannahóp félagsins. Þessi breyting er hagkvæm fyrir félagið, ekki síst í ljósi þess að á miðju ári 2023 var hlutfall endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu verktaka á verkstað lækkað úr 60% í 35%.

Á árinu 2024 var meðalfjöldi starfsmanna félagsins 22,3 í 20,5 stöðugildum. Til samanburðar var meðalfjöldi starfsmanna 19,8 í 18,5 stöðugildum á árinu 2023.

Framkvæmdastjóri Brynju fór í veikindaleyfi í lok nóvember 2024 og gegnir fjármálastjóri félagsins jafnframt störfum framkvæmdastjóra sem hans staðgengill.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Rekstur og efnahagur

Rekstur Brynju gengur vel og endurspeglar verulegur tekjuvöxtur fjölgun íbúða í eignasafni félagsins.

Rekstrartekjur félagsins hækkuðu um 18,2% á milli ára og námu 2.336,2 milljónum króna samanborið við 1.977,1 milljón króna árið áður. Leigutekjur námu 1.839,1 milljón króna og jukust um 20,6% sem skýrist aðallega af auknum fjölda eigna í útleigu. Auk þess nam hækkan vísitölu neysluverðs til verðtryggingar 4,8% á árinu, en leigutekjur félagsins taka breytingum mánaðarlega í samræmi við þróun þeirrar vísitölu. Framlög frá ÖBÍ réttindasamtökum námu 287,5 milljónum króna samanborið við 275,2 milljónir króna árið áður. Aðrar tekjur námu 209,6 milljónum króna og hækkuðu um 18,5% á milli ára, en þar er að mestu leyti um að ræða húsfélagsgjöld sem innheimt eru í tengslum við leigusamninga félagsins.

Rekstrargjöld námu 1.287,7 milljónum króna og hækkuðu um 96,5 milljónir króna eða 8,1% á milli ára. Rekstur fasteigna nam 1.025,3 milljónum króna og jókst um 52,5 milljónir króna eða 5,4% á milli ára. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 229,2 milljónir króna og hækkaði um 44,1 milljón króna eða 23,8%, en yfir helmingur þeirrar hækkunar skýrist af mikilli aðkeyptri sérfræðipjónustu á árinu.

Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði nam 1.048,5 milljónum króna samanborið við 785,9 milljónir króna árið 2023 sem er hækkan um 262,6 milljónir króna á milli ára eða 33,4%.

Endurfjármögnun lána á árinu 2023 og lækkun verðbólgu á árinu 2024 skiluðu sér í lækkuðum vaxtagjöldum og verðbótum á árinu 2024, þrátt fyrir uppbyggingu eignasafns félagsins og aukna skuldsetningu, og námu fjármagnsgjöld ársins 962,9 milljónum króna samanborið við 1.010,0 milljóna króna fjármagnsgjöld árið áður. Þar af voru greiddir vextir 369,6 milljónir króna samanborið við 277,4 milljónir króna árið 2023 og námu áfallnar verðbætur af langtímalánum 584,1 milljón króna samanborið við 732,4 milljónir króna árið áður. Áfallnar verðbætur langtímalána dreifast á þann lánstíma sem eftir er af lánunum og hafa því ekki áhrif á sjóðstreymi félagsins á árinu. Hrein fjármagnsgjöld námu 951,2 milljónum króna og lækkuðu um 36,5 milljónir króna á milli ára. Vaxtahlutfall allra lána Brynju var 2,74% í lok árs 2024 samanborið við 2,54% árið áður, en hlutfallið samsvarar vegnu meðaltali viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör og uppgreiðsluvirði lána.

Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna var jákvæð um 97,4 milljónir króna samanborið við 201,7 milljóna króna neikvæða rekstrarafkomu árið 2023. Skýrist þessi viðsnúningur að fjárhæð 299,1 milljón króna aðallega af hækkan rekstrartekna félagsins vegna fjölgunar fasteigna í útleigu.

Matsbreyting fjárfestingareigna endurspeglar hækkan fasteignamats á milli ára og nam hún 488,6 milljónum króna á árinu 2024 samanborið við 4.358,5 milljónir króna árið áður. Rekstrarafkoma ársins 2024 var því 586,0 milljónir króna samanborið við 4.156,8 milljónir króna árið 2023.

Eignir Brynju námu alls 56.530,7 milljónum króna í lok árs 2024 samanborið við 51.893,5 milljónir króna árið áður. Stafar þessi 4.637,2 milljóna króna vöxtur á milli ára aðallega af nýjum fjárfestingareignum og fasteignum í byggingu sem bættust við eignasafn félagsins á árinu, en einnig af lítilli hækkan fasteignamats fjárfestingareigna félagsins á árinu. Handbært fé í árslok 2024 nam 594,9 milljónum króna samanborið við 159,0 milljónir króna árið áður. Eigið fé nam 39.143,8 milljónum króna í árslok og jókst um 2.636,4 milljónir króna á milli ára. Skuldir félagsins námu 17.386,9 milljónum króna í árslok og jukust um 2.000,8 milljónir króna frá árslokum 2023. Eiginfjárhlutfall var 69,2% í lok ársins samanborið við 70,4% í árslok 2023.

Framtíðaráform

Mikil eftirspurn er eftir íbúðum Brynju og vinnur félagið í samræmi við áðurnefnda stefnu um að bæta 320 íbúðum við eignasafn félagsins á árunum 2022 til 2026. Í samræmi við stefnumarkandi áherslu um fjölgun íbúða um allt að 600 á árunum 2025 til 2030, sem fulltrúaráð samþykkti á haustfundi sínum 2024, gerir rekstraráætlun félagsins ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 136 á árinu 2025, um 85 árið 2026 og 79 árið 2027, eða samtals 300 íbúðir.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Brynja hefur eins og aðrir hér á landi þurft að glíma við hátt vaxtastig og mikla verðbólgu undanfarin ár. Verðbólgan er í hægum lækkunartakti en þau vaxtakjör sem félagið nýtur hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vegna verðtryggra lána eigna með stofnframlögum hafa hækkað frá því að vera 1,90% í upphafi árs 2022 í 3,85% í upphafi árs 2025 og 4,15% í apríl 2025. Brynja hefur náð hagstæðari vaxtakjörum á lífeyrissjóðslánum frá árinu 2023 og hefur það haft jákvæð áhrif á meðalvexti félagsins. Í því krefjandi vaxtaumhverfi sem ríkir hér á landi mun áfram verða leitað leiða til að lækka fjármagnskostnað félagsins.

Brynja mun áfram leggja áherslu á stefnumarkandi samstarf við sveitarfélög og trausta verktaka þar sem áhersla er lögð á að tryggja stækkun eignasafnsins, til hagsbóta fyrir öryrkja.

Ráðstöfun hagnaðar

Í samræmi við samþykktir Brynju er hagnaði varið til verkefna félagsins sem eru að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Nánar er vísað til ársreiknings og eiginfjárfirlits.

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 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingum á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Brynju leigufélags ses. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2024 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. apríl 2025

Stjórn:

Halldór Sævar Guðbergsson, formaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Höskuldur Eiríksson
Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan
Fríða Bragadóttir

Starfandi framkvæmdastjóri:

Erna Eiríksdóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Brynju leigufélags ses.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Brynju leigufélags fyrir árið 2024, að undanskilinni skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra
 - Rekstrarreikning ársins 2024
 - Efnahagsreikning 31. desember 2024
 - Sjóðstreymi ársins 2024
 - 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 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. Aðrar upplýsingar eru jafnframt ársskýrsla félagsins. 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 2025

PricewaterhouseCoopers ehf.

Bryndís Björk Guðjónsdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	3	1.839.078	1.525.019
Framlög frá ÖBÍ réttindasamtökum	4	287.500	275.180
Aðrar tekjur	5	209.614	176.853
		<u>2.336.191</u>	<u>1.977.052</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna	6	1.025.264	972.723
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	229.234	185.159
Afskriftir rekstrarfjármuna til eigin nota	9	22.511	25.241
Afskrifaðar útistandandi kröfur		2.282	3.531
Tap af sölu eigna		8.363	4.499
		<u>1.287.655</u>	<u>1.191.153</u>
Rekstrarafkoma fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		1.048.537	785.899
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		11.685	22.345
Vaxtagjöld og verðbætur		(962.864)	(1.009.990)
	8	<u>(951.179)</u>	<u>(987.646)</u>
Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu		97.358	(201.747)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	488.606	4.358.533
Rekstrarafkoma ársins		<u><u>585.964</u></u>	<u><u>4.156.787</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 33-43 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	2024	2023
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir			
Fasteignir í útleigu		52.248.949	46.603.219
Fasteignir í byggingu		3.424.469	4.823.936
Rekstrarfjármunir til eigin nota		212.728	210.345
	9	55.886.146	51.637.499
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	10	27.090	19.786
Aðrar skammtímakröfur	11	22.562	77.147
Handbært fé		594.887	159.032
		644.540	255.964
Eignir samtals		56.530.686	51.893.464

Skýringar á blaðsíðum 33-43 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2024	2023
Eigið fé			
Skilyrt stofnframlög		4.190.596	2.372.993
Óskilyrt stofnframlög		416.001	195.512
Endurmat fasteigna til eigin nota		127.824	117.791
Viðhaldssjóður		108.352	67.679
Óráðstafað eigið fé		34.301.054	33.753.408
	12	39.143.827	36.507.382
Skuldir			
Skuldbindingar			
Lífeyrisskuldbinding	13	57.716	54.419
Aðrar skuldbindingar	14	378.188	387.599
		435.905	442.018
Langtímaskuldir			
Lán með fasteignaveðum	15	14.784.611	11.741.565
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa	16	1.682.686	2.805.822
Aðrar viðskiptaskuldir		86.237	94.873
Aðrar skammtímaskuldir		118.509	84.812
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	15	259.260	206.430
Fyrirframinnheimtar tekjur		19.652	10.561
		2.166.343	3.202.499
Skuldir samtals		17.386.859	15.386.081
Eigið fé og skuldir samtals		56.530.686	51.893.464

Skýringar á blaðsíðum 33-43 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta:			
Rekstrarafkoma tímabilsins		585.964	4.156.787
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld	8	951.179	987.646
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(488.606)	(4.358.533)
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	9	22.511	25.241
Sölutap (söluhagnaður) varanlegra rekstrarfjármuna		8.363	4.499
Lífeyrisskuldbinding, breyting	13	6.255	7.494
Niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrkja	14	(10.619)	(10.619)
		<u>1.075.047</u>	<u>812.514</u>
(Hækkun) lækkun rekstartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		47.280	(41.278)
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		(1.098.055)	346.748
Lífeyrisskuldbinding	13	(2.958)	(2.674)
		<u>(1.053.733)</u>	<u>302.796</u>
Innborgaðar vaxtatekjur	8	11.685	22.345
Greiddir vextir	8	(369.646)	(277.354)
Handbært fé (til) frá rekstri		(336.646)	860.300
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fasteignir og endurbætur	9	(1.670.545)	(2.567.884)
Seldar fasteignir		125.247	45.330
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu	9	(2.222.955)	(3.636.987)
Keyptir rekstrarfjármunir til eigin nota	9	(12.666)	(33.686)
Seldir rekstrarfjármunir til eigin nota	9	3.600	200
		<u>(3.777.319)</u>	<u>(6.193.026)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		2.716.167	6.969.997
Afborganir langtímalána		(204.439)	(3.739.295)
Móttekin stofnframlög á árinu	12	2.038.092	1.607.829
		<u>4.549.820</u>	<u>4.838.530</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		435.855	(494.195)
Handbært fé í byrjun árs		159.032	653.227
Handbært fé í lok árs		<u>594.887</u>	<u>159.032</u>

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 reikningsskilaanna 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 Innlausn tekna

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

2.5 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá ÖBÍ réttindasamtökum eru tekjufærð á grundvelli fyrirliggjandi 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 fasteignir í útleigu (fjárfestingareignir), 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%
Bífreiðar og hleðslustöðvar	20%
Búnaður og hugbúnaður	25%

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 bóku 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 færðar 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 frádregnum 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	2024	2023
Hátún 10.....	76.182	67.296
Hátún 10 a.....	80.097	67.555
Hátún 10 b.....	83.525	75.309
Hátún 10, tengiálma.....	27.230	25.232
Sléttuvegur 7.....	54.472	51.680
Sléttuvegur 9.....	46.098	30.269
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	237.953	239.152
Aðrar fasteignir.....	1.233.522	968.526
	<u>1.839.078</u>	<u>1.525.019</u>
4. Framlög	2024	2023
Framlag frá ÖBÍ réttindasamtökum.....	227.500	215.180
Viðbótarframlag frá ÖBÍ réttindasamtökum.....	60.000	60.000
	<u>287.500</u>	<u>275.180</u>
5. Aðrar tekjur	2024	2023
Húsfélagsgjöld.....	194.314	164.082
Niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrkja frá Velferðarráðuneyti.....	10.619	10.619
Tjónabætur.....	3.741	1.440
Biðlistagjald.....	940	540
Atvinnuleysistryggingasjóður.....	0	171
	<u>209.614</u>	<u>176.853</u>
6. Rekstur fasteigna	2024	2023
Viðhald fasteigna		
Laun.....	82.037	67.896
Launatengd gjöld.....	21.373	15.602
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	323.900	371.906
Viðhald á lyftum og eftirlit.....	5.531	6.259
	<u>432.840</u>	<u>461.663</u>

Skýringar

6. Rekstur fasteigna, framhald

	2024	2023
Þjónustukostnaður vegna íbúa		
Laun.....	56.582	54.440
Launatengd gjöld.....	12.076	11.454
Ræsting og hreinlætisvörur.....	38.720	40.075
Rafmagn.....	18.169	16.526
Hiti.....	23.956	20.767
Húsgjöld	123.454	93.416
	<u>272.957</u>	<u>236.679</u>
Annar kostnaður		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	291.410	241.179
Vátryggingar.....	15.533	21.326
Sameiginlegur kostnaður vegna fasteigna o.fl.....	3.674	1.781
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	7.194	6.661
Aðkeyptur akstur.....	109	1.704
Viðhald áhalda.....	1.445	1.649
Ferðakostnaður.....	101	80
	<u>319.467</u>	<u>274.381</u>
Rekstur fasteigna samtals	<u>1.025.264</u>	<u>972.723</u>

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2024	2023
Laun og launatengd gjöld		
Laun.....	115.836	108.620
Launatengd gjöld.....	28.068	24.565
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	6.255	7.494
	<u>150.159</u>	<u>140.678</u>
Annar kostnaður		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	16.804	12.832
Ýmis rekstrarkostnaður.....	13.071	7.677
Sérfræðipjónusta.....	33.489	9.251
Endurskoðun og önnur þjónusta.....	5.724	6.602
Símakostnaður og burðargjöld.....	2.475	1.976
Starfsmannakostnaður.....	6.910	5.728
Gjafir.....	603	415
	<u>79.075</u>	<u>44.481</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>229.234</u>	<u>185.159</u>

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld ársins greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur og verðbætur	14.970	28.647
Fjármagnstekjuskattur	(3.285)	(6.302)
Fjármunatekjur samtals	<u>11.685</u>	<u>22.345</u>
Vextir af bankalánum og bankakostnaður	(33.794)	(3.885)
Vextir af langtímalánum	(344.921)	(273.750)
Verðbætur af langtímalánum	(584.148)	(732.355)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(962.864)</u>	<u>(1.009.990)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(951.179)</u>	<u>(987.646)</u>

Skýringar

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, framhald

Greiddir vextir á árinu:	2024	2023
Innborgaðar vaxtatekjur	11.685	22.345
Ógreiddir vextir í ársbyrjun	(25.482)	(25.201)
Vaxtagjöld ársins	(378.715)	(277.635)
Ógreiddir vextir í árslok	34.552	25.482
Greiddir vextir	(369.646)	(277.354)

9. Varanlegir rekstrarfjármunir

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins eru fasteignir í útleigu. Þær eru færðar til gangvirkis miðað við fasteignamat og eru eignir í lok árs 2024 færðar á fasteignamati ársins 2025. Fjárfestingareignir og greinast þannig:

	2024	2023
Fasteignamat í ársbyrjun	46.603.219	37.075.122
Endurbætur eldri fasteigna	248.216	232.582
Keyptar fasteignir á árinu	1.422.329	2.335.301
Flutt af fasteignum í byggingu	3.622.422	2.647.591
Selt á árinu	(137.050)	(49.900)
Matsbreyting fjárfestingareigna	488.606	4.358.533
Aðrar breytingar	1.208	3.989
Fasteignamat í árslok	52.248.949	46.603.219

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir í útleigu eignfærðar miðað við fasteignamat	52.248.949	41.848.570	52.248.949

Fasteignir í byggingu

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

	2024	2023
Heildarverð í ársbyrjun	4.823.936	3.834.541
Viðbót ársins	2.222.955	3.636.987
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu	(3.622.422)	(2.647.591)
Heildarverð í árslok	3.424.469	4.823.936

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

	2024	2023
Áshamar 2-10, Hafnarfjörður	0	571.862
Áshamar 12-14, Hafnarfjörður	0	404.442
Borgartún 24A og 24B, Reykjavík	0	363.684
Brekkuhús 3, Reykjavík	113.939	0
Dugguvogur 11, Reykjavík	0	64.439
Dvergaholt 1, Akureyri - undirbúningskostnaður	1.250	1.028
Dvergaholt 5, 7 og 9, Akureyri	95.545	289.901
Gæfútjörn 10, Reykjavík	0	74.454
Hallgerðargata 26, Reykjavík	50.671	0
Hátúnslóð, Reykjavík - þróunarkostnaður	4.768	0
Heiðarmói 10, 12 og 14, Akureyri - undirbúningskostnaður	1.512	0
Holtavegur 29b, Reykjavík - byggingarréttur	2.700	2.700
Kleppsmýrarvegur 6, Reykjavík	559.035	502.247
Lambamýri 6, Garðabær	0	146.678
Nýbýlavegur 10C, Kópavogur	0	199.647
Pósthússtræti 7, Reykjanesbær	0	203.874
Rökkvatjörn 1, Reykjavík	0	125.459
Selásbraut 98, Reykjavík	194.304	0
Skipalón 7, Hafnarfjörður	0	78.133
Skipholt 1, Reykjavík	0	121.626
Skyggisbraut 15, Reykjavík	0	72.308
Sólvallagata 79, Reykjavík	698.610	
Stefnisvogur 6-22, Reykjavík	0	724.259
Stefnisvogur 28-34, Reykjavík	765.088	695.824
Stefnisvogur 28 og 34, Reykjavík	198.190	0
Stefnisvogur 38-46, Reykjavík	738.858	0
Súðarvogur 3, Reykjavík	0	61.716
Tangabryggja 4A og 4B, Reykjavík	0	119.656
	<u>3.424.469</u>	<u>4.823.936</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var 1.839.970 þús.kr. í árslok 2024.

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 2024 bókfærðar á fasteignamati ársins 2025 en aðrir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði. Rekstrarfjármunir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir til eigin nota	Búnaður og hugbúnaður	Bifreiðar	Samtals
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

Árslok 2024

Bókfært verð í ársbyrjun	169.397	34.597	6.351	210.345
Viðbót ársins		12.666		12.666
Selt á árinu		(161)		(161)
Endurmat ársins	12.389			12.389
Afskriftir	(3.388)	(17.038)	(2.086)	(22.511)
Bókfært verð í árslok	178.398	30.064	4.265	212.728

Bókfært verð í árslok 2024 greinist þannig:

Kostnaðarverð		149.744	16.016	165.760
Afskrifað samtals		(119.680)	(11.751)	(131.430)
Bókfært verð í árslok	178.398	30.064	4.265	212.728

Afskriftir rekstrarfjármuna til eigin nota

Á árinu 2024 var mat líftíma og hrakvirðis uppfært sem leiðir til nokkurrar lækkunar á afskriftum ársins.

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema 22.511 þús.kr. og greinast þær þannig:

	2024	2023
Afskriftir búnaðar, hugbúnaðar og bifreiða	19.123	22.049
Afskriftir fasteigna til eigin nota	3.388	3.193
	22.511	25.241

Brunabótamat fasteigna til eigin nota nam 270.629 þús.kr. í lok árs 2024.

10. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2024	2023
Viðskiptakröfur	29.192	22.050
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(2.102)	(2.264)
	27.090	19.786

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.

Skýringar

11. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2024	2023
ÖBÍ réttindasamtök	0	59.987
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað	18.281	12.604
Aðrar skammtímakröfur	4.281	4.556
	<u>22.562</u>	<u>77.147</u>

12. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Skilyrt stofnframlög	Óskilyrt stofnframlög	Endurmat og viðhaldssjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
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	<u>2.372.993</u>	<u>195.512</u>	<u>185.470</u>	<u>33.753.408</u>	<u>36.507.382</u>
Hreyfingar 2024					
Staða í ársbyrjun	2.372.993	195.512	185.470	33.753.408	36.507.382
Móttekin stofnframlög	1.817.602	220.489			2.038.092
Hækkun fasteignamats á árinu			12.389		12.389
Afskrift endurmats			(2.356)	2.356	0
Viðhaldssjóður			40.673	(40.673)	0
Rekstrarafkoma ársins				585.964	585.964
Staða í árslok	<u>4.190.596</u>	<u>416.001</u>	<u>236.175</u>	<u>34.301.054</u>	<u>39.143.827</u>

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. Viðbótarframög (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.

Í samræmi við gildandi lög eru skilyrt stofnframlög ekki uppfærð í reikningsskilum félagsins. Ef endurgreiða ætti framlögin miðað við 31. desember 2024 væru þau 30% af fasteignamati þeirra íbúða sem keyptar eða byggðar hafa verið fyrir framlögin fram til þess tíma. Fasteignamat þeirra 284 íbúða sem þegið hafa stofnframlög nam samtals 16.185.070 þús.kr. í lok árs 2024 og næmi möguleg endurgreiðsla vegna þeirra því 30% af fjárhæðinni eða 4.855.521 þús.kr.

Endurmat og viðhaldssjóður

Staða endurmats vegna fasteigna til eigin nota í árslok nam 127.824 þús.kr.

Húsnæðissjálfsseignarstofnun 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 húsnæðissjálfsseignarstofnun. 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 11.512.047 þús.kr. í árslok 2024 og að frádregnum viðhaldskostnaði vegna almennu íbúðanna nam staða viðhaldssjóðsins 108.352 þús.kr. þann 31.12.2024.

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 6.255 þús.kr. er færð til gjalda meðal skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar. Stafar hækkunin á árinu aðallega af hækkun fastra launa opinberra starfsmanna. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2024 greinist þannig:

	2024	2023
Lífeyrisskuldbinding í upphafi árs	54.419	49.599
Reiknuð hækkun skuldbindingar á árinu	6.255	7.494
Greitt vegna skuldbindingar	(2.958)	(2.674)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	57.716	54.419

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.

	2024	2023
Staða í ársbyrjun	359.250	369.869
Lækkun á skuldbindingu á árinu	(10.619)	(10.619)
Staða í árslok	348.631	359.250

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.

	2024	2023
Staða í ársbyrjun	28.350	24.361
Breyting vegna hækkunar fasteignamats	1.208	3.989
Staða í árslok	29.558	28.350
Aðrar skuldbindingar samtals	378.188	387.599

Samkomulög um kaup á íbúðum

Í lok árs 2024 hafði félagið gert samkomulög eða kaupsamninga við átta aðila um kaup á 113 íbúðum sem áætlað er að verði afhentar á árunum 2025 til 2027. Vænt heildar kaupverð íbúðanna er 6.569.441 þús.kr.

15. Langtímaskuldir

Langtímaskuldir greinast þannig:

	2024	2023
HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun, vextir 2,62%	8.841.390	7.943.741
Aðrir lánveitendur, vextir 2,91%	6.202.481	4.004.253
	15.043.871	11.947.995

Framangreint vaxtahlutfall HMS samsvarar vegnu meðaltali viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör og uppgreiðsluvirði lána í árslok 2024. Vaxtahlutfall allra lána félagsins var 2,74% í lok árs.

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í árslok 2024 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2025	259.260
Árið 2026	268.853
Árið 2027	277.725
Árið 2028	286.890
Árið 2029	296.357
Síðar	13.654.787
	15.043.871

Skýringar

15. Langtímaskuldir, framhald

Langtímaskuldir samtals 15.043.871 þús.kr. koma þannig fram í efnahagsreikningi:

2024

Afborganir ársins 2025, færðar meðal skammtímaskulda	259.260	
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	14.784.611	
	<u>15.043.871</u>	

Veðsetningar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að uppgreiðsluvirði 15.043.871 þús.kr. í árslok 2024.

16. Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa

Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa samsvara því sem ógreitt er af kaupsamningum vegna kaupa á fasteignum. Í árslok 2024 voru átta kaupsamningar ógreiddir að hluta en árið áður voru 24 kaupsamningar ógreiddir að hluta.

2024

2023

Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa	<u>1.682.686</u>	<u>2.805.822</u>
---	------------------	------------------

17. Laun, launatengd gjöld og starfsmannafjöldi

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:

2024

2023

Laun og bifreiðastyrkur	254.455	230.956
Launatengd gjöld	<u>61.517</u>	<u>51.621</u>
	<u>315.972</u>	<u>282.577</u>

Meðalfjöldi starfsmanna	22,3	19,8
Meðalfjöldi stöðugilda	20,5	18,5

Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:

Viðhald fasteigna	103.409	83.498
Þjónustukostnaður vegna íbúa	68.658	65.894
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	<u>143.904</u>	<u>133.185</u>
	<u>315.972</u>	<u>282.577</u>

Laun og hlunnindi stjórnenda félagsins:

Framkvæmdastjóri	24.367	24.224
Fulltrúaráð og stjórn	<u>9.274</u>	<u>8.425</u>
	<u>33.641</u>	<u>32.649</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, auk tveggja varamanna. Laun stjórnarformanns jafngilda tvöföldum launum meðstjórnanda.

18. Aðrar upplýsingar

Viðskipti við tengda aðila

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

Engin viðskipti eru við tengda aðila að frátöldum framlögum frá ÖBÍ réttindasamtökum 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:

2024

2023

Endurskoðun ársreiknings	4.374	6.232
Önnur þjónusta	<u>3.889</u>	<u>3.804</u>
	<u>8.264</u>	<u>10.036</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.

Íbúðir Brynju í Grindavík

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 stóð einstaklingum í Grindavík til boða að selja eignir sínar til Fasteignafélagsins Þórkötlum sem er í eigu ríkisins og tók til starfa í lok febrúar 2024. Grindavíkurnefnd, sem er framkvæmdanefnd um málefni Grindavíkur, meðal annars á sviði húsnæðismála, hefur verið í sambandi við Brynju varðandi mögulegt samstarf um úrlausn mála vegna húsnæðis fyrir öryrkja sem áður áttu lögheimili í bænum. Ekki liggur fyrir hvenær og með hvaða hætti af slíku samstarfi gæti orðið og því ríkir enn óvissa um mat eigna félagsins í bænum.

Fasteignamat þeirra þriggja íbúða sem Brynja á í Grindavík nam í lok árs 2024 alls 166.200 þús.kr. og var brunabótamat þeirra 167.730 þús.kr. Uppgreiðsluvirði lána vegna eignanna nam 87.137 þús.kr. í árslok.

19. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem hafa áhrif á fjárhagsstöðu Brynju og upplýsingar í ársreikningi.



Brynja leigufélag ses.

Kt: 420369-6979

Hátún 10c

105 Reykjavík