



Ársskýrsla 2025

Brynja leigufélag ses.





Ávarp stjórnarformanns

Fyrir rúmum fjórum árum var undirrituðum, ásamt nýrri stjórn, falið að taka við rekstri Brynju leigufélags, sem þá starfaði undir nafninu Brynja - hússjóður Öryrkjabandalagsins. Frá þeim tíma hefur félagið tekið miklum og jákvæðum breytingum. Með sameiginlegu átaki fulltrúaráðs, stjórnar, stjórnenda og starfsfólks hefur tekist að styrkja rekstur og móta framtíðarsýn sem þjónar vel markmiðum félagsins og þeim sem það þjónar.

Ein af stærstu stefnumótandi ákvörðunum síðustu ára var að stækka eignasafn Brynju með því að nýta stofnframlög ríkis og sveitarfélaga. Í lok árs 2025 átti félagið alls 1.096 eignir, þar af voru 1.066 í útleigu og 30 í byggingu. Stærstur hluti eignasafnsins er á höfuðborgarsvæðinu, eða 81%, en 19% eru á landsbyggðinni. Þessi árangur er skýr birtingarmynd markvissrar uppbyggingar og góðs samstarfs við opinbera aðila.

Biðlisti eftir íbúðum hjá Brynju var opnaður að nýju í desember 2022 eftir rúmlega fjögurra ára lokun. Frá þeim tíma hefur umsóknum fjölgað jafnt og þétt og í lok apríl 2026 voru umsækjendur orðnir 604. Þessi þróun staðfestir þá miklu þörf sem er fyrir húsnæði á vegum Brynju og mikilvægi þess hlutverks sem félagið gegnir.

Á árinu 2025 var farið af stað með metnaðarfullt samstarfsverkefni Brynju og ÖBÍ réttindasamtaka þar sem keyptar voru fjórar íbúðir á Heklureit fyrir nemendur Hring sjár. Fimm íbúðum hefur svo verið bætt við nú á árinu 2026. Verkefnið er tilraunaverkefni sem hefur gefið góða raun og vakið ánægju.

Í kjölfar breytinga á lögum um dýrahald í fjölbýli voru reglur Brynju endurskoðaðar. Nýjar reglur tóku gildi þann 1. mars 2026 og gera leigjendum kleift að sækja um leyfi til að halda gæludýr, í samræmi við lög og skýrar reglur félagsins. Með því er leitast við að mæta þörfum leigjenda með ábyrgum og sanngjörnum hætti.

Brynja hlaut á árinu 2025 viðurkenningu Creditinfo sem eitt af Framúrskarandi fyrirtækjum ársins. Viðurkenningin er mikilvæg staðfesting á traustum rekstri, góðum stjórnarháttum og ábyrgri fjármálastjórn.

Á árinu urðu breytingar á framkvæmdastjórn félagsins. Jónas Páll Jakobsson tók við starfi framkvæmdastjóra í ágúst eftir að Guðbrandur Sigurðsson lét af störfum. Á meðan á þeirri breytingu stóð gegndi Erna Eiríksdóttir, fjármálastjóri félagsins, jafnframt stöðu starfandi framkvæmdastjóra. Ég vil þakka Ernu sérstaklega fyrir mikilvægt framlag, fórnfýsi og fagmennsku sem hún sýndi þegar mest á reyndi.

Fyrirhugaðar eru breytingar á stjórn félagsins á komandi aðalfundi. Halldór Sævar Guðbergsson stjórnarformaður, Halldóra Alexandersdóttir varaformaður og Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan stjórnarmaður hafa öll ákveðið að gefa ekki kost á sér til áframhaldandi stjórnarsetu. Þá lætur Jón Heiðar Daðason einnig af störfum sem varamaður í stjórn. Ég vil þakka þeim öllum innilega fyrir gott samstarf, mikilvægt framlag og þann tíma og þá þekkingu sem þau hafa lagt Brynju til í störfum sínum.

Að lokum vil ég þakka stjórn, stjórnendum og starfsfólki Brynju fyrir ánægjulegt og árangursríkt samstarf á árinu 2025, sem og ríki og sveitarfélögum fyrir gott og traust samstarf við uppbyggingu eignasafnsins. Þrátt fyrir áskoranir er ég bjartsýnn á framtíðina og fullviss um að árið 2026 verði áfram gott ár 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 í Reykjavík, þar sem í lok árs 2025 voru 183 íbúðir.

Fjárhagsleg staða félagsins breyttist mikið þegar Brynja fór að fá hlutdeild í hagnaði Íslenskrar getspár 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 1.096 eignir í lok árs 2025.

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 hefur gengið vel á undanförunum árum og endurspeglar verulegur tekjuvöxtur þá fjölgun íbúða sem orðið hefur í eignasafni félagsins.

Rekstrartekjur ársins 2025 námu 2.804,1 milljón króna samanborið við 2.336,2 milljónir króna árið áður og hækkuðu um 20,0%. Leigutekjur námu 2.120,8 milljónum króna og jukust um 15,3% sem skýrist aðallega af auknum fjölda eigna í útleigu. Auk þess nam hækkan vísitölu neysluverðs til verðtryggingar 3,7% á árinu, en leigutekjur félagsins taka breytingum mánaðarlega í samræmi við þróun þeirrar vísitölu. Framlög frá ÖBÍ réttindasamtökum hækkuðu verulega á milli ára og námu 421,1 milljón króna samanborið við 287,5 milljónir króna árið áður. Aðrar tekjur námu 234,9 milljónum króna og hækkuðu um 12,0% á milli ára, en þar er að mestu leyti um að ræða húsfélagsgjöld sem innheimt eru í tengslum við leigusamninga félagsins.

Rekstrargjöld námu 1.615,1 milljón króna og hækkuðu um 327,4 milljónir króna eða 25,4% á milli ára. Þar af nam rekstur fasteigna 1.351,5 milljónum króna og jókst um 326,3 milljónir króna á milli ára, eða 31,8%. Hækkunin skýrist að hluta til af 174,6 milljónum króna utanhússframkvæmdum fasteigna Brynju í Hátúni og á Sléttuvegi á árinu. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 244,5 milljónir króna og hækkaði um 15,2 milljónir króna eða 6,6%.

Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði nam 1.189,0 milljónum króna í samanburði 1.048,5 milljónir króna árið 2024 sem er hækkan um 140,5 milljónir króna á milli ára eða 13,4%.

Uppbygging eignasafns Brynju á árinu leiddi til aukinnar skuldsetningar. Vaxtagjöld ársins námu 491,2 milljónum króna samanborið við 378,7 milljónir króna árið áður. Þar af voru greiddir vextir 484,1 milljón króna samanborið við 369,6 milljónir króna árið áður, eins og fram kemur í sjóðstreymi. Áfallnar verðbætur af langtímalánum hækkuðu lítillega á milli ára og námu 595,2 milljónum króna samanborið við 584,1 milljón króna á árinu 2024. Áfallnar verðbætur dreifast á þann lánstíma sem eftir er af lánum og hafa því ekki áhrif á sjóðstreymi félagsins á árinu. Hrein fjármagnsgjöld námu 1.044,9 milljónum króna og hækkuðu um 93,7 milljónir króna á milli ára. Vaxtakjör lánasafns Brynju voru 2,89% í lok árs 2025 samanborið við 2,74% árið áður. Vaxtakjörin byggja á vegnu meðaltali einstakra lánaflokka miðað við vaxtakjör og uppgreiðsluvirði lána.



Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 144,1 milljón króna samanborið við 97,4 milljónir króna árið 2024. Matsbreyting fjárfestingareigna endurspeglar hækkun fasteignamats á milli ára og nam hún 4.170,3 milljónum króna á árinu 2025 samanborið við 488,6 milljónir króna árið áður. Rekstrarafkoma ársins 2025 var því 4.314,5 milljónir króna samanborið við 586,0 milljónir króna árið 2024.

Eignir Brynju námu alls 64.525,7 milljónum króna í lok árs 2025 samanborið við 56.530,7 milljónir króna árið áður. Stafar þessi 7.995,0 milljóna króna vöxtur á milli ára af verulegri hækkun fasteignamats fjárfestingareigna félagsins á árinu, auk nýrra fjárfestingareigna og fasteigna í byggingu sem bættust við eignasafnið á árinu. Handbært fé í árslok 2025 nam 555,7 milljónum króna samanborið við 594,9 milljónir króna árið áður. Eigið fé nam 44.621,7 milljónum króna í árslok og jókst um 5.477,9 milljónir króna á milli ára. Skuldir félagsins námu 19.904,0 milljónum króna í árslok og jukust um 2.517,2 milljónir króna frá árslokum 2024. Eiginfjárlutfall var 69,2% í árslok 2025 og var óbreytt frá fyrra ári.

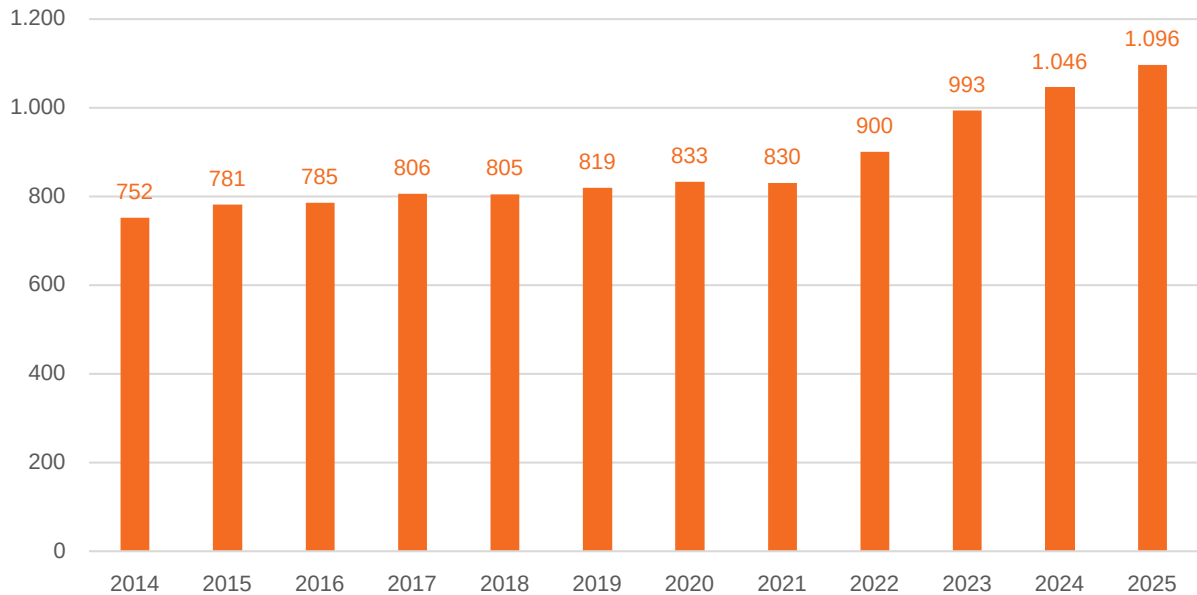
Eignasafn

Eignasafn Brynju samanstóð af 1.096 eignum í lok árs 2025 og er safnið byggt upp af nokkrum eignaflokkum:

- 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 raðhúsi þar sem íbúðirnar eru leigðar beint til leigjenda. Viðkomandi sveitarfélag hefur þá gjarnan aðstöðu á leigu í húsinu 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 347 á árunum 2014 til 2025 og er það 46% aukning á tímabilinu. Þar af bættust 266 íbúðir við á síðustu fjórum árum sem er 32% aukning á því tímabili.

Mynd 1 - Fjöldi eigna í árslok 2014 til 2025



Af þeim 1.096 eignum sem félagið átti í árslok 2025 voru 30 í byggingu, samanborið við 54 íbúðir í byggingu í árslok 2024.



Tafla 1 sýnir hvernig eignasafnið skiptist niður á sveitarfélög og eftir íbúðagerð. Af heildarfjöldanum eru 889 eignir, eða 81%, staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og 207, eða 19%, á landsbyggðinni.

Tafla 1 – Skipting eignasafns Brynju eftir sveitarfélögum og íbúðagerð í lok árs 2025

Sveitarfélag		Fjöldi fasteigna					Fjöldi 31.12.2024
		31.12.2025	1-2ja	3ja	4ra	5+	
Reykjavík	Íbúðir	649	507	104	25	13	630
	Atvinnuhúsnæði	6					6
	Samtals	655	507	104	25	13	636
Hafnarfjörður		111	61	39	6	5	104
Kópavogur		71	41	24	5	1	69
Akureyri		67	52	11	4		59
Reykjanesbær		45	35	10			39
Garðabær		31	17	9	4	1	28
Árborg		28	17	8	2	1	26
Akranes		25	17	5	2	1	24
Mosfellsbær		18	8	6	3	1	16
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
Fjarðabyggð		1	1				1
Hornafjörður		1	1				1
Hveragerði		1		1			1
Suðurnesjabær		1			1		1
		1.096	790	221	54	25	1.046
Hlutfall eftir íbúðagerð			72%	20%	5%	2%	

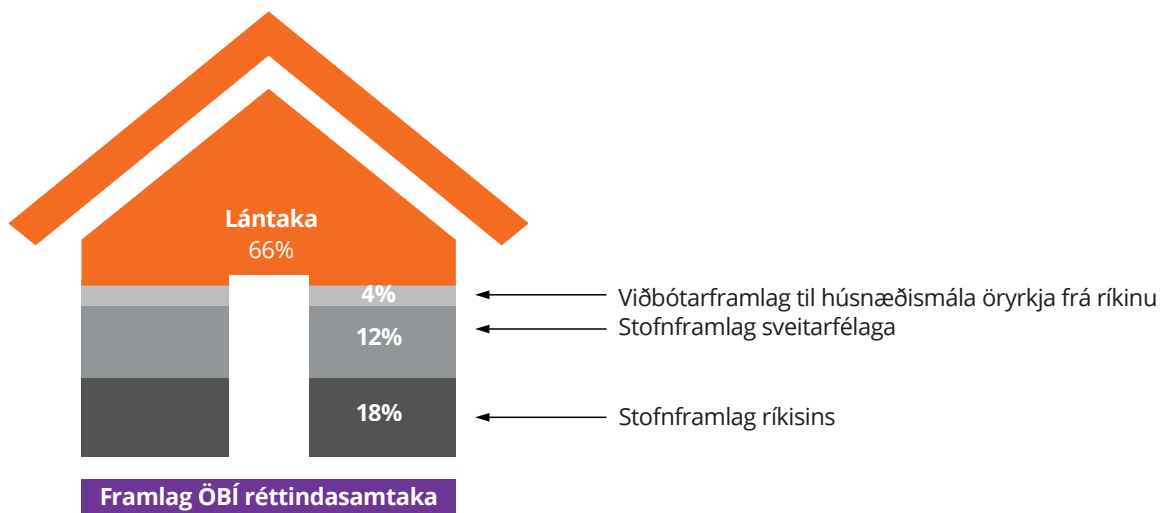
Uppbygging eignasafns með stofnframlögum

Árin 2022 til 2025 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 266 á fyrstu fjórum árum áhersluverkefnisins, eða um 32%. Slíkur vöxtur er mögulegur með því að nýta stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, samhliða langtímasamstarfi við ríki, 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-, mannvirkja- og skipulagsstofnun, 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



Sveitarfélögin hafa í raun 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 tryggju leiguhúsnæði sem leigt er á hóflegu verði.

Áætlun félagsins sem kynnt var í nóvember 2025 gerir ráð fyrir að viðbætur við eignasafn Brynju verði 142 eignir á árinu 2026, 60 á árinu 2027 og 60 eignir árið 2028, eða samtals 262 eignir á þessum þremur árum.



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.

Meðalmánaðarleiga einstaklinga hjá Brynju í mars 2026 var 170.217 krónur. Meðalíbúðin er 70,6 fermetrar að stærð og er leigan því að meðaltali 2.411 krónur á fermetra. Til samanburðar var leiguverð 2.164 krónur á fermetra í apríl 2025. Hækkun á milli ára var 11,4%, en að teknu tilliti til 4,2% hækkunar vísitölu neysluverðs til verðtryggingar á tímabilinu var meðaltalshækkun leiguverðs 6,9%. Skýrist sú hækkun bæði af því að leiguverð er hærra á nýjum íbúðum en í leigusamningum vegna íbúða í eldra eignasafni og einnig þeirri leiguverðsleiðréttingu sem fram fór þann 1. september 2025.

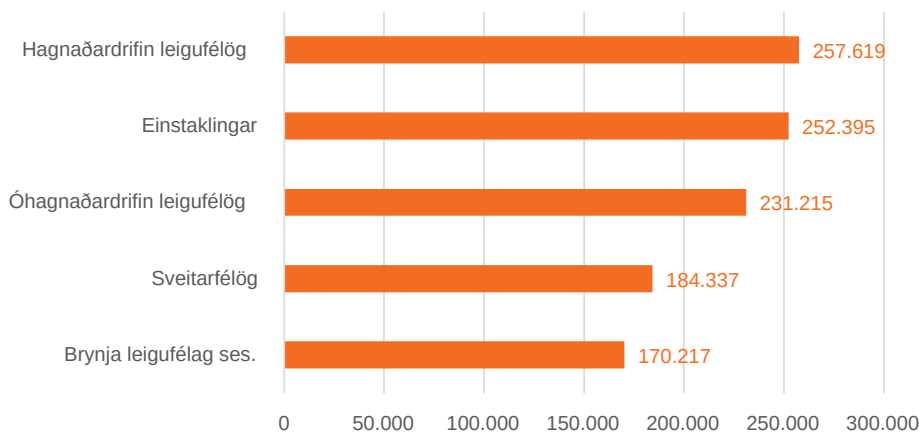
Sú leiðrétting var byggð á endurskoðun á leiguverði eldri leigusamninga Brynju sem fram fór á árinu 2024. Eldri leigusamningar höfðu dregist aftur úr nýjum samningum hvað leiguverð varðar þar sem kostnaðarliðir sem byggja á fasteignamati og þróun launa höfðu til lengri tíma hækkað mun meira en vísitala neysluverðs til verðtryggingar sem leigusamningar Brynju eru bundnir við. Í tengslum við endurskoðunina var þeim leigusamningum sem leiðréttá þurfti sagt upp sumarið 2024 með eins árs uppsagnarfresti og tóku nýir leigusamningar gildi frá og með 1. september 2025. Voru þeir leigjendur sem fengu leiðréttingu leiguverðs að fullu upplýstir um framkvæmdina sumarið 2024. Leiðréttingunni var skipt í tvennt og mun síðari hlutinn koma til framkvæmda 1. september 2026.

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

Leiguverðsjáin notar eftirtalda flokka leigusala:

- 1) Hagnaðardrifin leigufélög
- 2) Einstaklinga
- 3) Óhagnaðardrifin leigufélög
- 4) Sveitarfélög

Mynd 3 – Samanburður á leiguverði 70,6 fermetra íbúðar í mars 2026



Mynd 3 ber meðalleiguverð í mars 2026 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 að þrátt fyrir leiguverðsleiðréttinguna haustið 2025 er leiguverð hjá Brynju hagkvæmt í samanburði við aðra aðila.

Samkvæmt greiningunni er leiguverð sveitarfélaga um 8% hærra en leiguverð Brynju og er leiga óhagnaðardrifinna leigufélaga 36% hærra. Leiga á vegum einstaklinga er 48% hærra og er leiguverð hagnaðardrifinna leigufélaga um 51% hærra en leiguverð Brynju.

Fjöldi íbúða í dreifðu eignasafni hjá Brynju var 751 í mars 2026. Ávinningur þeirra leigjenda miðað við að leigja íbúðir á almennum markaði reiknast um 87 þúsund krónur á mánuði, eða um 1.049 þúsund krónur á ári, sem skilar sér í hærri ráðstöfunartekjum fyrir þennan hóp en ella. Samfélagslegur ávinningur af starfi Brynju fyrir þennan 751 leigjanda reiknast því um 788 milljónir króna á ári og ef horft er 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 ársgrundvelli.

Miklar hækkanir á fasteignamarkaði ásamt hækkandi vöxtum á langtímalánnum á undanförunum árum hefur verið áskorun fyrir Brynju og verður áfram. 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.

Tekju- og eignamörk eru hækkuð árlega til samræmis við þær reglur sem gilda um íbúðir sem njóta stofnframlaga og eru eftirfarandi frá og með 1. janúar 2026:

Tafla 2 – Tekju- og eignamörk umsækjenda

Frá 1. janúar 2026

Einstaklingur	9.138.000 kr. á ári	761.500 kr. á mánuði
Hjón/sambúðarfólk	13.500.000 kr. á ári	1.125.000 kr. á mánuði
Hvert barn undir 20 ára aldri	2.254.000 kr. á ári	187.833 kr. á mánuði
Eignaviðmið	9.874.000	

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 2025 voru 540 umsækjendur á biðlista og hafði fjölgað um 102 á árinu.

Í lok apríl 2026 var biðlisti Brynju kominn í 604 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 2026 eftir sveitarfélögum*

Höfuðborgarsvæðið

30.4.2026	Reykjavík	Kópavogur	Hafnar- fjörður	Garðabær	Mosfells- bær	Seltjarnar- nes	Samtals	Hlutfall
Einstaklingsíbúðir	42	6	6		3		57	12%
2ja herbergja íbúðir	180	21	29	10	8	2	250	54%
3ja herbergja íbúðir	74	11	11	6	3	1	106	23%
4ra herbergja íbúðir	36	4	11	0	3		54	12%
Samtals	332	42	57	16	17	3	467	100%
Hlutfall	55%	7%	9%	3%	3%	0%	77%	

* Fyrsta vali í umsóknum skipt eftir sveitarfélögum

Landsbyggðin

30.4.2026	Akureyri	Akranes	Árborg	Reykjanes- bær	Egilsstaðir	Ísafjörður	Samtals	Hlutfall
Einstaklingsíbúðir	3	4	3	3	1		14	10%
2ja herbergja íbúðir	30	12	17	13	1	1	74	54%
3ja herbergja íbúðir	18	4	4	6			32	23%
4ra herbergja íbúðir	6	4	1	6			17	12%
Samtals	57	24	25	28	2	1	137	100%
Hlutfall	9%	4%	4%	5%	0%	0%	23%	

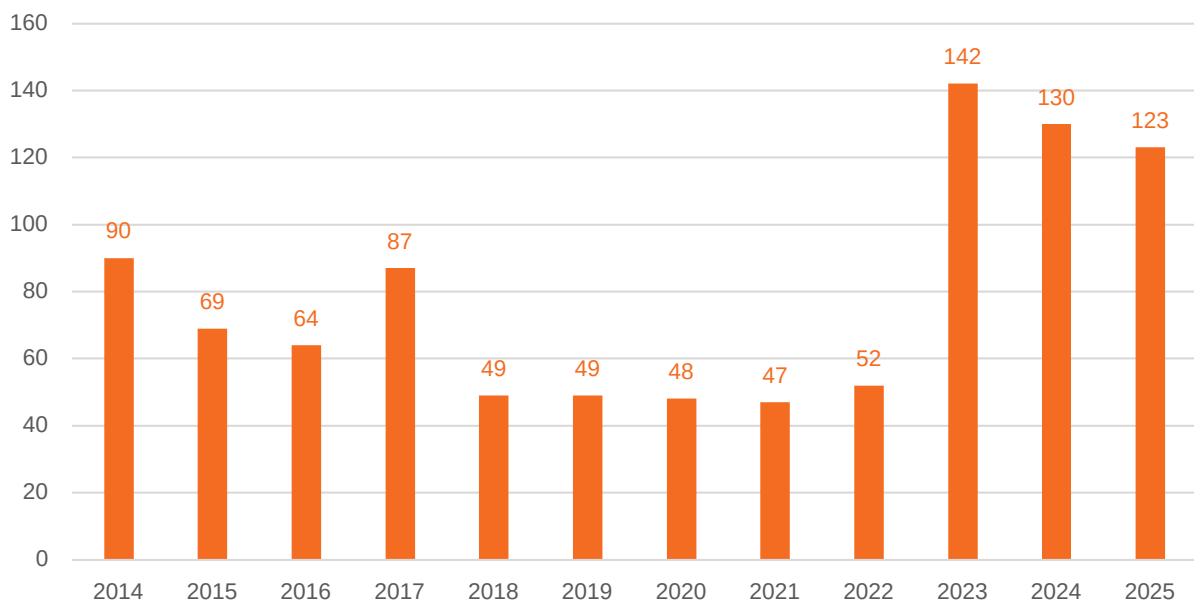
* Fyrsta vali í umsóknum skipt eftir sveitarfélögum

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

Alls voru gerðir 123 leigusamningar við nýja leigjendur á árinu 2025 eins og fram kemur á mynd 4.

Leigjendur 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 2025 voru 66 leigjendur Brynju á biðlista eftir milliflutningi.

Mynd 4 – Leigusamningar við nýja leigjendur 2014 til 2025





Byggingarverkefni

Reykjanesbær og Suðurnesjabær

Brynja vinnur að undirbúningi nýrra byggingarverkefna í Reykjanesbæ og Suðurnesjabæ þar sem lögð er áhersla á hagkvæmar og vel hannaðar íbúðir. Verið er að ljúka hönnun og skipulagi raðhúsa við Álfadal 1-7 í Dalshverfi í Reykjanesbæ og við Straumklöpp 1-13 í Klapparhverfi í Suðurnesjabæ.

Um er að ræða sambærileg raðhús á einni hæð, þar sem hver íbúð er um 68 fermetrar að stærð og hönnuð með þarfir nútímaheimila í huga. Byggingarfélagið Sparri mun annast framkvæmdir fyrir Brynju, en JeES arkitektar sjá um hönnun verkefnisins. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir geti hafist síðari hluta sumars 2026 og að húsin verði tilbúin til afhendingar á fyrri hluta ársins 2028.

Akureyri

Í janúar 2026 undirritaði Brynja samkomulag við Tréverk á Dalvík um byggingu á sex íbúða raðhúsi við Heiðarmóa 10-12 á Akureyri. Verkefnið er hluti af uppbyggingu nýs íbúðahverfis þar sem lögð er áhersla á vandaða og fjölskylduvæna byggð í rólegu og aðlaðandi umhverfi. Staðsetningin býður upp á gott aðgengi að þjónustu, útivistarsvæðum og helstu samgönguleiðum. Íbúðirnar eru um 68 fermetrar að stærð og hannaðar með áherslu á góða nýtingu rýma og tengingu við útisvæði.

AVH arkitektar sáu um hönnun verkefnisins. Framkvæmdir hefjast í byrjun sumars og er áætlað að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar í lok árs 2027.

Framkvæmdum við byggingu á tíu íbúða fjölbýlishúsi í Dvergaholti 1 á Akureyri miðar vel. Af íbúðunum tíu eru fimm í eigu Brynju. Verkefnið er liður í áframhaldandi uppbyggingu og fjölgun hentugs og aðgengilegs íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Íbúðirnar eru misstórar, um 70-96 fermetrar að stærð, og eru hannaðar með fjölbreyttar búsetuþarfir í huga. Sérstök áhersla er lögð á gott aðgengi fyrir hreyfihamlaða, auk þess sem næg bílastæði fylgja húsinu. Alls eru 13 bílastæði á lóðinni, þar af tvö sérstaklega ætluð hreyfihömluðum. Allar íbúðir eru með svölum og geymslum, auk sameiginlegrar hjóla- og vagnageymslu í kjallara.

Gert er ráð fyrir að íbúðirnar í Dvergaholti verði tilbúnar til afhendingar í október 2026.

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 2026

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

Stjórn og skipulag

Samþykktir

Samþykktir Brynju frá 13. júní 2022 voru endurskoðaðar á árinu 2025 og voru nýjar samþykktir lagðar fram og samþykktar á haustfundi fulltrúaráðs þann 26. nóvember 2025. Ýmsar breytingar voru gerðar á samþykktunum, en veigamesta efnislega breytingin var sú að stjórnarmenn skulu skipaðir til eins árs í senn í stað tveggja ára áður. Þá skal stjórnartími standa yfir frá aðalfundi til næsta aðalfundar í stað þess að vera frá 1. janúar til 31. desember eins og áður hafði verið.

Stjórn

Stjórn Brynju er skipuð fimm aðalmönnum og tveimur til vara. Stjórnarmenn skulu skipaðir til eins árs í senn og hefst stjórnartími á aðalfundi og stendur til næsta aðalfundar. Fulltrúaráði er heimilt að afturkalla skipun stjórnarmanns, eins eða fleiri, hvenær sem er innan stjórnartíma og skipa annan stjórnarmann í hans stað. Sé stjórnarmaður skipaður með þessum hætti skal skipunartími hans standa til loka yfirstandandi stjórnartíma þess stjórnarmanns sem gekk úr stjórn. Samfelldur skipunartími stjórnarmanns skal að hámarki vera átta ár. Stjórnarmanni er heimilt að segja sig úr stjórn á skipunartíma hans. Tveir varamenn eru kosnir árlega, til eins árs í senn.

Aðalmenn

Halldór Sævar Guðbergsson, stjórnarformaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Aðalsteinn Lúther 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

Jónas Páll Jakobsson hefur gegnt starfi framkvæmdastjóra Brynju frá ágúst 2025. Hann er menntaður viðskiptafræðingur með MBA-gráðu og býr yfir víðtækri reynslu á sviði fjármála, reksturs og stjórnunar fyrirtækja. Jónas starfaði um árabíl í fjármálageiranum þar sem hann kom að fjármögnun fasteigna- og byggingarverkefna, sem og endurskipulagningu fjölda fyrirtækja. Áður en hann hóf störf hjá Brynju gegndi hann stöðu framkvæmdastjóra Örtækni ehf.

Erna Eiríksdóttir er fjármálastjóri Brynju og hóf störf í maí 2022. Erna er viðskiptafræðingur með MBA-gráðu og hefur áratuga reynslu í fjármálum og stjórnun. Áður starfaði hún lengst af sem stjórnandi hjá Eimskip og Landsvirkjun. Erna er staðgengill framkvæmdastjóra Brynju og gegndi stöðu starfandi framkvæmdastjóra samhliða starfi fjármálastjóra frá desember 2024 til ágúst 2025.

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 fámönnum vinnustað eins og Brynju skiptir máli að valinn maður sé í hverju rúmi. Á árinu störfuðu að meðaltali 23,8 starfsmenn hjá félaginu í 20,7 stöðugildum.

Skipurit Brynju í árslok 2025



Stefnumótun

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 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 leigugeiningum árið 2030.

2. Félagsleg dreifing

Áfram er lögð áhersla á félagslega dreifingu.

3. Hóflegt leiguverð

Hagkvæm fjármögnun og hófleg skuldsetning, að hámarki 45%.

4. Íbúðir fyrir eldri öryrkja

Öldrun þjóðarinnar kallar á nýjar lausnir og leiðir.

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

Eftirspurn eftir íbúðum Brynju er áfram mikil og ljóst að félagið gegnir mikilvægu hlutverki í að mæta húsnæðisþörf öryrkja á Íslandi.

Í kjölfar stefnumótunar sem lauk í nóvember 2024 hefur Brynja mótað skýra stefnumarkandi áherslu á áframhaldandi stækkun eignasafnsins með félagslega dreifingu að leiðarljósi. Uppbygging eignasafnsins verður áfram meginþáttur í starfsemi félagsins og lykilmörk þess að mæta vaxandi þörf og styðja við sjálfstætt og öruggt búsetuform leigjenda Brynju.

Þróun á fasteignamarkaði hefur á síðustu misserum einkenst af hægari verðhækkunum en áður, þar sem raunverð íbúða hefur lækkað samhliða háu vaxtastigi, þrengri lánaskilyrðum og breyttu lánaframboði. Framboð íbúða til sölu hefur aukist og sölutími lengst, einkum á nýjum íbúðum, sem endurspeglar hægari gang á markaðnum. Þessi þróun felur í sér bæði áskoranir og tækifæri fyrir Brynju þar sem aukið framboð og lengri sölutími getur auðveldað aðgengi að hentugum eignum, á sama tíma og óvissa um þróun vaxta og fjármögnun setur uppbyggingunni skýrari ramma.

Fjármagnskostnaður er áfram einn veigamesti áskorunarpáttur í rekstri Brynju. Þrálát verðbólga og háir vextir hafa umtalsverð áhrif á rekstrargrundvöll félagsins og fjármögnun nýrra verkefna. Í þessu krefjandi rekstrarumhverfi mun Brynja áfram leggja ríka áherslu á vandaðan undirbúning, hagkvæmstu mögulegu fjármögnunarleiðir hverju sinni og skýra forgangsröðun verkefna.

Á árinu 2026 verður áfram unnið að þróun uppbyggingar á lóðunum við Hátún 10, 12 og 14 í samstarfi við Sjálfsbjörg og Íþróttafélag fatlaðra í Reykjavík. Skipting sameiginlegu lóðarinnar í þrjár sjálfstæðar lóðir er í ferli í samstarfi við Reykjavíkurborg. Á grundvelli jákvæðra viðbragða borgarinnar við skipulagstillögum frá Nordic Office of Architecture verður næsta skref að vinna málið áfram með það að markmiði að nýta byggingarrétt svæðisins, stuðla að félagslegri blöndun og bæta ásýnd og virkni hverfisins.

Viðhald og framkvæmdir eru áfram einn stærsti útgjaldaliður Brynju sem endurspeglar bæði umfang reksturs félagsins og þá miklu áherslu sem lögð er á gæði og langtíma viðhald eignasafnsins. Viðhald og endurbætur á fasteignum félagsins verða áfram lykilverkefni á komandi árum. Áhersla er lögð á skilvirka afgreiðslu viðhaldsbeiðna, markvisst kostnaðaraðhald og nauðsynlegar endurbætur, með það að markmiði að tryggja gæði eigna, bæta ásýnd húsnæðisins og viðhalda góðum og öruggum búsetuskilyrðum fyrir leigjendur Brynju.

Verkefni Brynju eru bæði fjölbreytt og umfangsmikil. Meginmarkmiðið er skýrt: að halda áfram markvissri uppbyggingu eignasafnsins, tryggja hagkvæma og sjálfbæra fjármögnun og styrkja þannig grundvöll félagsins til að bjóða öryrkjum á Íslandi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði.

Ársreikningur 2025

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 samþykka ársreikninga þess.

Starfsemin á árinu 2025

Á undanförunum árum hefur uppbygging eignasafns Brynju verið eitt af meginviðfangsefnum félagsins. Í kjölfar ákvörðunar stjórnar snemma árs 2022 var sett fram langtímamarkmið um verulega fjölgun íbúða á tímabilinu 2022-2026, með áherslu á að nýta þau tækifæri sem felast í stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga. Árangur þessa verkefnis hefur verið eftirtektarverður en á árinu 2022 bættust 70 eignir við safnið, 93 árið 2023, 53 árið 2024 og 50 árið 2025. Heildarfjölgun eignasafnsins nemur því 266 íbúðum á fyrstu fjórum árum verkefnisins, sem jafngildir 32% vexti. Starfsemi ársins bar þess skýr merki að megináhersla var lögð í þessa umfangsmiklu uppbyggingu, sem og undirbúning, framkvæmd og eftirfylgni tengdra verkefna.

Í lok árs 2025 nam heildarfjöldi eigna í eigu félagsins 1.096. Langstærstur hluti eignasafnsins er á höfuðborgarsvæðinu, eða 889 eignir sem jafngildir 81%, en 207 eignir, eða 19%, eru á landsbyggðinni. Af 1.096 eignum í árslok 2025 voru 1.066 í útleigu en 30 í byggingu, með áætlaða afhendingu síðar. Til samanburðar voru í árslok 2024 samtals 992 eignir í útleigu og 54 eignir í byggingu.

Árið 2025 voru gerðir 123 nýir leigusamningar við leigjendur, sem er lítillega færri en árið áður þegar þeir voru 130 talsins. Veltuhraði eignasafnsins er áfram lítil, en að jafnaði losnar um 5% íbúða úr leigu á hverju ári. Samkvæmt því endurspeglar meðalleigutími hjá Brynju langvarandi búsetu, eða um það bil 20 ár að meðaltali.

Biðlisti eftir íbúðum hjá Brynju var opnaður að nýju 1. desember 2022 eftir að hafa verið lokaður í um fjögur ár. Í árslok 2022 voru 170 umsækjendur skráðir á biðlistann, en þeim fjölgaði um 91 á árinu 2023 og um 177 á árinu 2024 þannig að biðlistinn taldi 438 umsækjendur í lok árs 2024. Þessi þróun hélt áfram á árinu 2025 og í lok þess árs voru umsækjendur orðnir 540 talsins. Þróunin endurspeglar áframhaldandi og vaxandi eftirspurn eftir húsnæði í eigu Brynju.

Á árinu 2025 tóku gildi leiðréttingar á leiguverði eldri leigusamninga í kjölfar endurskoðunar sem ráðist var í á árinu 2024. Ástæða endurskoðunarinnar var sú að leiguverð samkvæmt eldri samningum hafði dregist aftur úr leiguverði nýrri samninga, þar sem kostnaðarliðir sem byggja á fasteignamat, þróun launa og hækkunum opinberra gjalda hafa til lengri tíma hækkað umfram vísitölu neysliverðs sem leigusamningar Brynju eru bundnir við. Í framkvæmd fól þetta í sér að þeim leigusamningum sem þörf var talin á að leiðrétta var sagt upp með eins árs fyrirvara og tóku endurnýjaðir samningar gildi 1. september 2025. Við framkvæmdina var lögð áhersla á gagnsæi og að leigjendur væru upplýstir með fullnægjandi hætti um forsendur og fyrirkomulag breytinganna.

Í kjölfar breytinga á lögum um hunda- og kattahald í fjölbýli voru reglur Brynju endurskoðaðar í samræmi við gildandi lagaumhverfi. Með gildistöku nýrra reglna um dýrahald þann 1. mars 2026 er leigjendum félagsins heimilt að sækja um leyfi til að halda gæludýr. Ákvörðunin var tekin með hliðsjón af þeirri megin stefnu laganna að dýrahald sé almennt heimilt nema annað sé sérstaklega ákveðið og er framkvæmd hennar bundin við almennar reglur Brynju um dýrahald.

Brynja hlaut á árinu 2025 viðurkenningu Creditinfo sem eitt af Framúrskarandi fyrirtækjum ársins. Viðurkenningin er veitt fyrirtækjum sem sýnt hafa fram á traustan rekstur, góða fjárhagsstöðu og ábyrga stjórnarhætti samkvæmt skilgreindum mælikvörðum Creditinfo.

Á árinu var unnið í samræmi við þá stefnu sem mótuð var og samþykkt haustið 2024. Stefnuþróunartíminn fór fram með aðstoð utanaðkomandi ráðgjafa og í samráði við stjórn, fulltrúaráð og hluta starfsmanna og lauk með samþykkt stefnu Brynju fyrir árin 2025-2030. Meðal markmiða stefnunnar er að fjölga íbúðum félagsins um allt að 100 á ári að meðaltali.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Breyting varð á framkvæmdastjórn félagsins á árinu. Guðbrandur Sigurðsson lét af störfum framkvæmdastjóra frá og með lokum maímánaðar af heilsufarsástæðum. Í fjarveru hans, frá því í byrjun desember 2024 og þar til nýr framkvæmdastjóri hóf störf, gegndi Erna Eiríksdóttir, fjármálastjóri félagsins, jafnframt stöðu starfandi framkvæmdastjóra. Jónas Páll Jakobsson tók við starfi framkvæmdastjóra frá og með 12. ágúst 2025.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins árið 2025 var 23,8 í 20,7 stöðugildum. Árið áður var samsvarandi fjöldi 22,3 starfsmenn í 20,5 stöðugildum.

Rekstur og efnahagur

Rekstur Brynju hefur gengið vel á undanförunum árum og endurspeglar verulegur tekjuvöxtur þá fjölgun íbúða sem orðið hefur í eignasafni félagsins.

Rekstrartekjur félagsins hækkuðu um 20,0% á milli ára og námu 2.804,1 milljón króna samanborið við 2.336,2 milljónir króna árið áður. Leigutekjur námu 2.120,8 milljónum króna og jukust um 15,3% sem skýrist aðallega af auknum fjölda eigna í útleigu. Auk þess nam hækkun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar 3,7% á árinu, en leigutekjur félagsins taka breytingum mánaðarlega í samræmi við þróun þeirrar vísitölu. Framlög frá ÖBÍ réttindasamtökum hækkuðu verulega á milli ára og námu 421,1 milljón króna samanborið við 287,5 milljónir króna árið áður. Aðrar tekjur námu 234,9 milljónum króna og hækkuðu um 12,0% á milli ára, en þar er að mestu leyti um að ræða húsfélagsgjöld sem innheimt eru í tengslum við leigusamninga félagsins.

Rekstrargjöld námu 1.615,1 milljón króna og hækkuðu um 327,4 milljónir króna eða 25,4% á milli ára. Rekstur fasteigna nam 1.351,5 milljónum króna og jókst um 326,3 milljónir króna eða 31,8% á milli ára. Af hækkuninni skýrast 174,6 milljónir króna af utanhússframkvæmdum fasteigna Brynju í Hátúni og á Sléttuvegi á árinu. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 244,5 milljónir króna og hækkaði um 15,2 milljónir króna eða 6,6%.

Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði nam 1.189,0 milljónum króna samanborið við 1.048,5 milljónir króna árið 2024, sem er hækkun um 140,5 milljónir króna á milli ára eða 13,4%.

Uppbygging eignasafns Brynju á árinu leiddi til aukinnar skuldsetningar. Vaxtagjöld ársins námu 491,2 milljónum króna samanborið við 378,7 milljónir króna árið áður. Þar af voru greiddir vextir 484,1 milljón króna samanborið við 369,6 milljónir króna árið áður, eins og fram kemur í sjóðstreymi. Áfallnar verðbætur langtímalána hækkuðu lítillega á milli ára og námu 595,2 milljónum króna samanborið við 584,1 milljón króna á árinu 2024. Áfallnar verðbætur dreifast á þann lánstíma sem eftir er af lánunum og hafa því ekki áhrif á sjóðstreymi félagsins á árinu. Hrein fjármagnsgjöld námu 1.044,9 milljónum króna og hækkuðu um 93,7 milljónir króna á milli ára. Vaxtakjör lánasafns Brynju voru 2,89% í lok árs 2025 samanborið við 2,74% árið áður. Vaxtakjörin byggja á vegnu meðaltali einstakra lánaflokka miðað við vaxtakjör og uppgreiðsluvirði lána.

Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 144,1 milljón króna samanborið við 97,4 milljónir króna árið 2024. Matsbreyting fjárfestingareigna endurspeglar hækkun fasteignamats á milli ára og nam hún 4.170,3 milljónum króna á árinu 2025 samanborið við 488,6 milljónir króna árið áður. Rekstrarafkoma ársins 2025 var því 4.314,5 milljónir króna samanborið við 586,0 milljónir króna árið 2024.

Eignir Brynju námu alls 64.525,7 milljónum króna í lok árs 2025 samanborið við 56.530,7 milljónir króna árið áður. Stafar þessi 7.995,0 milljóna króna vöxtur á milli ára af verulegri hækkun fasteignamats fjárfestingareigna félagsins á árinu, auk nýrra fjárfestingareigna og fasteigna í byggingu sem bættust við eignasafnið á árinu. Handbært fé í árslok 2025 nam 555,7 milljónum króna samanborið við 594,9 milljónir króna árið áður. Eigið fé nam 44.621,7 milljónum króna í árslok og jókst um 5.477,9 milljónir króna á milli ára. Skuldir félagsins námu 19.904,0 milljónum króna í árslok og jukust um 2.517,2 milljónir króna frá árslokum 2024. Eiginfjárhlutfall var 69,2% í árslok 2025 og var óbreytt á milli ára.

Framtíðaráform

Eftirspurn eftir íbúðum Brynju er áfram mikil og starfar félagið í samræmi við þá stefnu að fjölga íbúðum í eignasafni sínu á næstu árum. Í samræmi við stefnumarkandi áherslu um fjölgun íbúða, sem fulltrúaráð samþykkti á haustfundi sínum í nóvember 2024, gerir rekstraráætlun félagsins ráð fyrir áframhaldandi stækkun eignasafnsins á árunum 2025 til 2030. Áhersla verður lögð á að framkvæmdum verði hagað með ábyrgum hætti og í takti við aðstæður á húsnæðis- og fjármálamarkaði hverju sinni.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Brynja hefur á undanförunum árum, líkt og aðrir á húsnæðismarkaði, glímt við hátt vaxtastig og viðvarandi verðbólgu. Töluverð óvissa ríkir um þróun verðbólgu og mótast hún meðal annars af ytri aðstæðum, ekki síst framvindu átaka í Evrópu og Mið-Austurlöndum. Gert er ráð fyrir frekari hækkun stýrivaxta áður en lækkunarferli hefst að nýju, sem áfram setur svip sinn á rekstrarumhverfi félagsins.

Horfur benda jafnframt til hægari verðþróunar á íbúðamarkaði á næstu misserum. Framboð nýrra íbúða til sölu hefur aukist og við þær aðstæður kunna minni verðhækkanir, ásamt prálátum háum raunstýrivöxtum og óvissu um vaxtastig, að skapa aukinn þrýsting á verðaðlögun hjá verktökum fremur en að halda óseldum íbúðum til lengri tíma.

Eftir sem áður mun félagið leggja áherslu á stefnumarkandi samstarf við ríki, sveitarfélög og trausta verktaka, þar sem markmiðið er að tryggja sem besta sýn á uppbyggingu og stækkun eignasafnsins til hagsbóta fyrir öryrkja. Við mat á nýjum verkefnum verður lögð áhersla á hagkvæmni, áhættustýringu og traustan rekstrargrundvöll, þannig að félagið sé vel í stakk búið til að mæta áframhaldandi óvissu á húsnæðis- og fjármálamarkaði.

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 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingum á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Brynju leigufélags ses. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2025 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. apríl 2026

Stjórn:

Halldór Sævar Guðbergsson, formaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Aðalsteinn Lúther Leifsson
Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan
Fríða Bragadóttir

Framkvæmdastjóri:

Jónas Páll Jakobsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Brynju leigufélags ses.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Brynju leigufélags fyrir árið 2025, að undanskilinni skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra
 - Rekstrarreikning ársins 2025
 - Efnahagsreikning 31. desember 2025
 - Sjóðstreymi ársins 2025
 - 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.

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 uppfylfum 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 álitum okkar. Nægjanleg víska er mikil víska en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

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

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

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

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

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi félagsins eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi þess. Ef við teljum að veruleg óvíska ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram 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 fyrirbyggjandi færslum og atburðum og gefi glöggja mynd samanber álitum okkar.

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

Reykjavík, 30. apríl 2026

PricewaterhouseCoopers ehf.

Bryndís Björk Guðjónsdóttir
lögilltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	3	2.120.751	1.839.078
Framlög frá ÖBÍ réttindasamtökum	4	421.091	287.500
Aðrar tekjur	5	234.855	209.614
Hagnaður af sölu eigna		27.406	0
		<u>2.804.103</u>	<u>2.336.191</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna	6	1.351.546	1.025.264
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	244.465	229.234
Afskriftir rekstrarfjármuna til eigin nota	9	16.584	22.511
Afskrifaðar útistandandi kröfur		2.509	2.282
Tap af sölu eigna		0	8.363
		<u>1.615.103</u>	<u>1.287.655</u>
Rekstrarafkoma fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		1.188.999	1.048.537
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		41.493	11.685
Vaxtagjöld		(491.169)	(378.715)
Verðbætur		(595.185)	(584.148)
	8	<u>(1.044.861)</u>	<u>(951.179)</u>
Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu		144.139	97.358
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	4.170.317	488.606
Rekstrarafkoma ársins		<u><u>4.314.456</u></u>	<u><u>585.964</u></u>

Skýringar á bls. 33-42 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	2025	2024
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir			
Fasteignir í útleigu		61.536.105	52.248.949
Fasteignir í byggingu		1.914.752	3.424.469
Rekstrarfjármunir til eigin nota		<u>212.898</u>	<u>212.728</u>
	9	<u>63.663.755</u>	<u>55.886.146</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	10	21.871	27.090
Aðrar skammtímakröfur	11	284.386	22.562
Handbært fé		<u>555.717</u>	<u>594.887</u>
		861.974	644.540
Eignir samtals		<u><u>64.525.729</u></u>	<u><u>56.530.686</u></u>

Skýringar á bls. 33-42 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2025	2024
Eigið fé			
Skilyrt stofnframlög		5.197.942	4.190.596
Óskilyrt stofnframlög		559.491	416.001
Endurmat fasteigna til eigin nota		137.866	127.824
Viðhaldssjóður		119.744	108.352
Óráðstafað eigið fé		<u>38.606.675</u>	<u>34.301.054</u>
	12	44.621.717	39.143.827
Skuldir			
Skuldbindingar			
Lífeyrisskuldbinding	13	62.522	57.716
Aðrar skuldbindingar	14	<u>369.048</u>	<u>378.188</u>
		431.571	435.905
Langtímaskuldir			
Lán með fasteignaveðum	15	17.402.901	14.784.611
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa	16	1.519.600	1.682.686
Aðrar viðskiptaskuldir		75.409	86.237
Aðrar skammtímaskuldir		162.425	118.509
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	15	297.600	259.260
Fyrirframinnheimtar tekjur		<u>14.506</u>	<u>19.652</u>
		2.069.540	2.166.343
Skuldir samtals		19.904.011	17.386.859
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>64.525.729</u></u>	<u><u>56.530.686</u></u>

Skýringar á bls. 33-42 eru óaðskiljanlegur hluti þessa ársreiknings

Sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta:			
Rekstrarafkoma tímabilsins		4.314.456	585.964
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld	8	1.044.861	951.179
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(4.170.317)	(488.606)
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	9	16.584	22.511
(Söluhagnaður) sölutap varanlegra rekstrarfjármuna		(27.406)	8.363
Lífeyrisskuldbinding, breyting	13	8.320	6.255
Niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrkja	14	(10.619)	(10.619)
		<u>1.175.878</u>	<u>1.075.047</u>
(Hækkun) lækkun rekstartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		(256.604)	47.280
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		(142.198)	(1.098.055)
Lífeyrisskuldbinding	13	<u>(3.514)</u>	<u>(2.958)</u>
		(402.316)	(1.053.733)
Innborgaðar vaxtatekjur	8	41.493	11.685
Greiddir vextir	8	<u>(484.115)</u>	<u>(369.646)</u>
Handbært fé frá (til) rekstrar		330.941	(336.646)
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fasteignir og endurbætur	9	(2.475.041)	(1.670.545)
Seldar fasteignir		118.706	125.247
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu	9	(1.221.902)	(2.222.955)
Keyptir rekstrarfjármunir til eigin nota	9	(4.155)	(12.666)
Seldir rekstrarfjármunir til eigin nota	9	<u>0</u>	<u>3.600</u>
		(3.582.392)	(3.777.319)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		2.332.485	2.716.167
Afborganir langtímalána		(271.040)	(204.439)
Móttekin stofnframlög á árinu	12	<u>1.150.836</u>	<u>2.038.092</u>
		3.212.281	4.549.820
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		(39.170)	435.855
Handbært fé í byrjun árs		594.887	159.032
Handbært fé í lok árs		<u>555.717</u>	<u>594.887</u>

Skýringar á bls. 33-42 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 útgefna reikninga.

2.5 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá ÖBÍ réttindasamtökum 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 af varanlegum rekstrarfjármunum er reiknaður sem mismunur á söluverði og bókfærðu verði eigna á söluþegi.

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 endurmatreikning á meðal eiginfjárlíða í lok árs.

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

Fasteignir til eigin nota (af fasteignamati í upphafi árs)	2%
Bifreiðar og hleðslustöðvar	20%
Búnaður og hugbúnaður	25%

Þegar bókfært verð eigna er hærra en endurheimtanlegt verð þeirra eru eignirnar færðar niður í endurheimtanlegt verð.

Skýringar

2.7 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, framhald

Hagnaður og tap af sölu eigna er mismunur á söluverði og bókfærðu verði eigna á söluvegi og er hluti af rekstrartekjum og rekstrargjöldum, eftir því hvort um söluhagnað eða sölutap er að ræða. Þegar eignir eru seldar sem endurmetnar hafa verið sérstaklega, eru fjárhæðir á sérstöku endurmati meðal eigin fjár sem tilheyrta 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 áætluð 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 styrkirnir færðir í rekstrarreikning á væntum líftíma viðkomandi eignar í stað þess að tekjufæra þá að fullu við móttöku. Skuldbindingingin er þannig færð niður um 2% af upphaflegri fjárhæð styrkjanna. Nánar vísast til skýringar nr. 14 varðandi reikningshaldslega meðferð stofnstyrkja.

2.13 Langtímaskuldir

Lántaka er færð í upphafi á gangvirði að frádregnum viðskiptakostnaði sem stofnað er til. Lántaka er síðan færð á afskrifuðu kostnaðarverði. Langtímalán sem tekin hafa verið 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 nafnverði að teknu tilliti til áfallinna vaxta. Skammtímafjármögnum hjá bönkum er til að fjármagna öflun íbúða.

Skýringar

2.15 Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

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

2.16 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirframgreiddrar húsaleigu í lok ársins.

3. Húsaleigutekjur	2025	2024
Hátún 10.....	81.411	76.182
Hátún 10A.....	86.765	80.097
Hátún 10B.....	93.583	83.525
Hátún 10, tengiálma.....	29.122	27.230
Sléttuvegur 7.....	59.517	54.472
Sléttuvegur 9.....	51.803	46.098
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	248.934	237.953
Aðrar fasteignir.....	1.469.616	1.233.522
	<u>2.120.751</u>	<u>1.839.078</u>

4. Framlög	2025	2024
Framlag frá ÖBÍ réttindasamtökum.....	200.000	177.500
Viðbótarframlag frá ÖBÍ réttindasamtökum.....	221.091	110.000
	<u>421.091</u>	<u>287.500</u>

5. Aðrar tekjur	2025	2024
Húsfélagsgjöld.....	219.006	194.314
Niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrkja frá Velferðarráðuneyti.....	10.619	10.619
Tjónabætur.....	3.683	3.741
Biðlistagjald.....	1.548	940
	<u>234.855</u>	<u>209.614</u>

6. Rekstur fasteigna	2025	2024
Viðhald fasteigna		
Laun.....	87.634	82.037
Launatengd gjöld.....	22.937	21.373
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	572.417	323.900
Viðhald á lyftum og eftirlit.....	6.172	5.531
	<u>689.160</u>	<u>432.840</u>
Þjónustukostnaður vegna íbúa		
Laun.....	63.780	56.582
Launatengd gjöld.....	9.535	12.076
Ræsting og hreinlætisvörur.....	42.595	38.720
Rafmagn.....	20.337	18.169
Hiti.....	27.172	23.956
Húsgjöld.....	147.356	123.454
	<u>310.775</u>	<u>272.957</u>
Annar kostnaður		
Fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld.....	273.734	257.894
Brunatryggingar.....	42.192	33.516
Vátryggingar.....	18.246	15.533
Sameiginlegur kostnaður vegna fasteigna o.fl.	4.481	3.674
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	10.524	7.194
Aðkeyptur akstur.....	346	109
Viðhald áhalda.....	2.015	1.445
Ferðakostnaður.....	71	101
	<u>351.611</u>	<u>319.467</u>
Rekstur fasteigna samtals	<u>1.351.546</u>	<u>1.025.264</u>

Skýringar

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2025	2024
Laun og launatengd gjöld		
Laun.....	133.446	115.836
Launatengd gjöld.....	31.006	28.068
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	8.320	6.255
	<u>172.772</u>	<u>150.159</u>
Annar kostnaður		
Tölvukostnaður.....	27.678	14.440
Sérfræðipjónusta.....	15.274	33.489
Endurskoðun og önnur þjónusta.....	6.020	5.724
Skrifstofuvörur, símakostnaður og burðargjöld.....	3.609	4.839
Starfsmannakostnaður.....	7.248	6.910
Gjafir.....	526	603
Ýmis rekstrarkostnaður.....	11.338	13.071
	<u>71.693</u>	<u>79.075</u>
 Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>244.465</u>	<u>229.234</u>

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld ársins greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur og verðbætur	53.189	14.970
Fjármagnstekjuskattur	(11.695)	(3.285)
Fjármunatekjur samtals	<u>41.493</u>	<u>11.685</u>
 Vextir af bankalánum og bankakostnaður	(6.824)	(33.794)
Vextir af langtímalánum	(484.345)	(344.921)
Verðbætur af langtímalánum	(595.185)	(584.148)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.086.354)</u>	<u>(962.864)</u>
 Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.044.861)</u>	<u>(951.179)</u>
 Greiddir vextir á árinu:	2025	2024
Innborgaðar vaxtatekjur	<u>41.493</u>	<u>11.685</u>
Ógreiddir vextir í ársbyrjun	(34.552)	(25.482)
Vaxtagjöld ársins	(491.169)	(378.715)
Ógreiddir vextir í árslok	41.607	34.552
Greiddir vextir	<u>(484.115)</u>	<u>(369.646)</u>

9. Varanlegir rekstrarfjármunir

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins eru fasteignir í útleigu. Þær eru færðar til gangvirðis miðað við fasteignamat og eru eignir í lok árs 2025 færðar á fasteignamati ársins 2026. Fjárfestingareignir og greinast þannig:

	2025	2024
Fasteignamat í ársbyrjun	52.248.949	46.603.219
Endurbætur eldri fasteigna	240.419	248.216
Keyptar fasteignir á árinu	2.234.622	1.422.329
Flutt af fasteignum í byggingu	2.731.619	3.622.422
Selt á árinu	(91.300)	(137.050)
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.170.317	488.606
Aðrar breytingar	1.479	1.208
Fasteignamat í árslok	<u>61.536.105</u>	<u>52.248.949</u>

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir í útleigu eignfærðar miðað við fasteignamat	61.536.105	47.254.850	61.536.105

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Fasteignir í byggingu

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

	2025	2024
Heildarverð í ársbyrjun	3.424.469	4.823.936
Viðbót ársins	1.221.902	2.222.955
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu	(2.731.619)	(3.622.422)
Heildarverð í árslok	<u>1.914.752</u>	<u>3.424.469</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

	2025	2024
Brekkuhús 3, 112 Reykjavík	0	113.939
Bolholt 7-9, 105 Reykjavík	277.313	0
Breiðhöfði 17, 110 Reykjavík	182.066	0
Dvergaholt 1, 603 Akureyri	315.749	1.250
Dvergaholt 5, 7 og 9, 603 Akureyri	0	95.545
Eirhöfði 7A og 7D, 110 Reykjavík	228.140	0
Hallgerðargata 26, 105 Reykjavík	0	50.671
Hátúnslóð, 105 Reykjavík - þróunarkostnaður	5.850	4.768
Heiðarmói 10-12, 603 Akureyri - undirbúningskostnaður	3.101	1.512
Holtavegur 29B, 104 Reykjavík - byggingarréttur	2.700	2.700
Kleppsmýrarvegur 6, 104 Reykjavík	0	559.035
Risadalur 4B og 4C, 260 Reykjanesbær	98.541	0
Selásbraut 98, 110 Reykjavík	0	194.304
Sólvallagata 79, 101 Reykjavík	0	698.610
Stefnisvogur 28-34, 104 Reykjavík	0	765.088
Stefnisvogur 28 og 34, 104 Reykjavík	0	198.190
Stefnisvogur 38-46, 104 Reykjavík	738.858	738.858
Þverholt 27, 270 Mosfellsbær	62.434	0
	<u>1.914.752</u>	<u>3.424.469</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var kr. 831.150 þús.kr. í árslok 2025.

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 2025 bókfærðar á fasteignamati ársins 2026 en aðrir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði. Rekstrarfjármunir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir til eigin nota	Búnaður og hugbúnaður	Bifreiðar	Samtals
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	<u>178.398</u>	<u>30.064</u>	<u>4.265</u>	<u>212.728</u>
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	<u>178.398</u>	<u>30.064</u>	<u>4.265</u>	<u>212.728</u>

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Rekstrarfjármunir til eigin nota, framhald

	Fasteignir til eigin nota	Búnaður og hugbúnaður	Bifreiðar	Samtals
Árslok 2025				
Bókfært verð í ársbyrjun	178.398	30.064	4.265	212.728
Viðbót ársins		4.155		4.155
Selt á árinu				0
Endurmat ársins	12.599			12.599
Afskriftir	(3.568)	(11.589)	(1.427)	(16.584)
Bókfært verð í árslok	<u>187.429</u>	<u>22.630</u>	<u>2.839</u>	<u>212.898</u>
Bókfært verð í árslok 2025 greinist þannig:				
Kostnaðarverð		153.899	16.016	169.915
Afskrifað samtals		(131.269)	(13.177)	(144.446)
Bókfært verð í árslok	<u>187.429</u>	<u>22.630</u>	<u>2.839</u>	<u>212.898</u>

Afskriftir rekstrarfjármuna til eigin nota

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 16.584 þús.kr. og greinast þær þannig:

	2025	2024
Afskriftir búnaðar, hugbúnaðar og bifreiða	13.016	19.123
Afskriftir fasteigna til eigin nota	<u>3.568</u>	<u>3.388</u>
	<u>16.584</u>	<u>22.511</u>

Brunabótamat fasteigna til eigin nota nam kr. 286.964 þús.kr. í lok árs 2025.

10. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2025	2024
Viðskiptakröfur	25.137	29.192
Niðurfærsla viðskiptakrafna	<u>(3.266)</u>	<u>(2.102)</u>
	<u>21.871</u>	<u>27.090</u>

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:

	2025	2024
Kröfur á HMS og sveitarfélög vegna stofnframlaga	133.844	0
ÖBÍ réttindasamtök	108.847	0
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað	35.377	18.281
Aðrar skammtímakröfur	<u>6.319</u>	<u>4.281</u>
	<u>284.386</u>	<u>22.562</u>

Skýringar

12. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Skilyrt stofnframlög	Óskilyrt stofnframlög	Endurmat og viðhaldssjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hreyfingar 2024					
Staða í ársbyrjun	2.372.993	195.512	185.470	33.753.408	36.507.382
Móttækin 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	4.190.596	416.001	236.175	34.301.054	39.143.827
Hreyfingar 2025					
Staða í ársbyrjun	4.190.596	416.001	236.175	34.301.054	39.143.827
Móttækin stofnframlög	1.007.346	143.490			1.150.836
Hækkun fasteignamats á árinu			12.599		12.599
Afskrift endurmats			(2.556)	2.556	0
Viðhaldssjóður			11.392	(11.392)	0
Rekstrarafkoma ársins				4.314.456	4.314.456
Staða í árslok	5.197.942	559.491	257.610	38.606.675	44.621.717

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 eiginfjárliða 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 stofnverði hennar. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skal miða við mat óhlutdrægs aðila á söluverði 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.

Í samræmi við gildandi lög eru skilyrt stofnframlög ekki uppfærð í reikningsskilum félagsins. Ef endurgreiða ætti framlögin miðað við 31. desember 2025 væru þau 30% af fasteignamati þeirra íbúða sem keyptar eða byggðar hafa verið fyrir framlögin fram til þess tíma. Fasteignamat þeirra 336 íbúða sem þegið hafa stofnframlög ríkis og sveitarfélaga nam samtals kr. 18.445.750 þús.kr. í lok árs 2025 og næmi möguleg endurgreiðsla vegna þeirra því 30% af fjárhæðinni eða kr. 5.533.725 þús.kr.

Endurmat og viðhaldssjóður

Staða endurmats vegna fasteigna til eigin nota í árslok nam kr. 137.866 þús.kr.

Húsnæðissjálfsfagnarstofnun 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 húsnæðissjálfsfagnarstofnun. 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 kr. 13.968.847 þús.kr. í árslok 2025 og að frádregnum viðhaldskostnaði vegna almennu íbúðanna nam staða viðhaldssjóðsins kr. 119.744 þús.kr. þann 31.12.2025.

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 8.320 þús.kr. er færð til gjalda meðal skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2025 greinist þannig:

	2025	2024
Lífeyrisskuldbinding í upphafi árs	57.716	54.419
Reiknuð hækkun skuldbindingar á árinu	8.320	6.255
Greitt vegna skuldbindingar	(3.514)	(2.958)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	62.522	57.716

Skýringar

14. Aðrar skuldbindingar

Stofnstyrkir frá Velferðarráðuneyti

Með vísan í samkomulag Brynju og Velferðarráðuneytis vegna styrkja að fjárhæð kr. 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.

	2025	2024
Staða í ársbyrjun	348.631	359.250
Lækkun á skuldbindingu á árinu	(10.619)	(10.619)
Staða í árslok	338.012	348.631

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.

	2025	2024
Staða í ársbyrjun	29.558	28.350
Breyting vegna hækkunar fasteignamats	1.479	1.208
Staða í árslok	31.037	29.558
Aðrar skuldbindingar samtals	369.048	378.188

Samkomulög um kaup á íbúðum

Í lok árs 2025 hafði félagið gert samkomulög eða kaupsamninga við átta aðila um kaup á 59 íbúðum sem áætlað er að verði afhentar á árunum 2026 til 2028. Vænt heildarkaupverð íbúðanna er kr. 3.654.486 þús.kr.

15. Langtímaskuldir

Langtímaskuldir greinast þannig:	2025	2024
HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun, vextir 2,84%	10.760.060	8.841.390
Aðrir lánveitendur, vextir 2,98%	6.940.441	6.202.481
	17.700.501	15.043.871

Framangreind vaxtakjör HMS samsvara vegnu meðaltali viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör og uppgreiðsluvirði lána í árslok 2025. Vaxtakjör allra lána félagsins voru 2,89% í lok árs.

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í árslok 2025 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2026	297.600
Árið 2027	308.314
Árið 2028	318.488
Árið 2029	328.998
Árið 2030	339.855
Síðar	16.107.247
	17.700.501

Langtímaskuldir samtals kr. 17.700.501 þús.kr. koma þannig fram í efnahagsreikningi: **2025**

Afborganir ársins 2026, færðar meðal skammtímaskulda	297.600
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	17.402.901
	17.700.501

Veðsetningar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að uppgreiðsluvirði kr. 17.742.108 þús.kr. í árslok 2025.

Skýringar

16. Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa

Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa samsvara því sem ógreitt er af kaupsamningum vegna kaupa á fasteignum. Í árslok 2025 voru 11 kaupsamningar ógreiddir að hluta en árið áður voru átta kaupsamningar ógreiddir að hluta.

	2025	2024
Viðskiptaskuldir vegna fasteignakaupa	1.519.600	1.682.686

17. Laun, launatengd gjöld og starfsmannafjöldi

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2025	2024
Laun og bifreiðastyrkur	284.860	254.455
Launatengd gjöld	63.478	61.517
	<u>348.338</u>	<u>315.972</u>

Meðalfjöldi starfsmanna	23,8	22,3
Meðalfjöldi stöðugilda	20,7	20,5

Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:

Viðhald fasteigna	110.571	103.409
Þjónustukostnaður vegna íbúa	73.315	68.658
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	164.452	143.904
	<u>348.338</u>	<u>315.972</u>

Laun og hlunnindi stjórnenda félagsins:

Framkvæmdastjóri	43.267	24.367
Fulltrúaráð og stjórn	9.371	9.274
	<u>52.638</u>	<u>33.641</u>

Á árinu 2025 urðu breytingar á framkvæmdastjórastöðu Brynju. Fyrri framkvæmdastjóri sagði upp störfum af heilsufarsástæðum og lét af störfum í lok maí eftir nokkurra mánaða veikindaleyfi. Fjármálastjóri gegndi tímabundið jafnframt starfi framkvæmdastjóra þar til nýr framkvæmdastjóri hóf störf um miðjan ágúst 2025. Þessar breytingar skýra þá hækkun sem varð á launum og hlunnindum framkvæmdastjóra á milli ára, þar sem heildarférhæð ársins 2025 endurspeglar launauppgjör til fráfarandi framkvæmdastjóra, ásamt launagreiðslum til starfandi framkvæmdastjóra og nýs framkvæmdastjóra fyrir tímabil þeirra á árinu.

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:	2025	2024
Endurskoðun ársreiknings	5.567	4.374
Önnur þjónusta	453	3.889
	<u>6.020</u>	<u>8.264</u>

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.

Skýringar

18. Aðrar upplýsingar, framhald

Íbúðir Brynju í Grindavík

Brynja á þrjár íbúðir í Grindavík sem ekki hafa veirð í útleigu frá 10. nóvember 2023, þegar bærinn var rýmdur vegna jarðhræringa. Leigjendum var boðið annað leiguhúsnæði á vegum félagsins og þáðu það allir. Á árunum 2024 og 2025 átti Grindavíkurnefnd í samskiptum við Brynju um mögulegt samstarf vegna húsnæðisúrræða fyrir öryrkja sem áður höfðu átt lögheimili í Grindavík. Nú liggur fyrir að ekki verður af því samstarfi.

Íbúðir Brynju eru vel staðsettar og eru í góðu ásigkomulagi. Í mars 2026 birtu Almannavarnir uppfært áhættumat fyrir Grindavík, Svartsengi og nærliggjandi gossvæði og í apríl 2026 var kynnt rammaáætlun um endurreisn Grindavíkur. Brynja fylgist áfram með þróun mála og mun hefja útleigu íbúðanna á ný þegar aðstæður leyfa.

Fasteignamat þeirra þriggja íbúða sem Brynja á í Grindavík nam í lok árs 2025 alls kr. 165.850 þús.kr. og var brunabótamat þeirra kr. 173.780 þús.kr. Uppgreiðsluvirði lána vegna eignanna nam kr. 89.572 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