



BRYNJA Hússjóður ÖBÍ

Ársreikningur 2020

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

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3 - 4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6 - 7
Sjóðstreymi	8
Skýringar	9 - 18

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

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi sjóðsins

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun sem er opin öllum öryrkjum. Hlutverk sjóðsins er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði um land allt.

Starfsemin á árinu

Rekstur sjóðsins var með svipuðu móti á árinu 2020 og árið á undan. Heildarvelta sjóðsins 2020 nam kr. 1.112,1 milljón og jókst um 6,3% á milli ára. Rekstrarhalli ársins nam kr. 180,8 milljón í samanburði við kr. 140,4 milljóna halla á árinu 2019. Meðalfjöldi starfa á árinu 2020 var 18 á móti 16 árið á undan. Fjöldi íbúða í eigu sjóðsins í árslok 2020 var 833 (2019: 821). Í lok árs 2020 voru samþykkt kauptilboð fyrir 29 íbúðir.

COVID-19 faraldurinn hefur ekki haft veruleg áhrif á fjárhag og starfsemi sjóðsins. Helstu áhrifin á árinu tengdust samkomutakmörkunum og öðrum aðgerðum stjórnvalda.

Það er álit stjórnar sjóðsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu sjóðsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun, komi fram í ársreikningnum.

Framtíðaráform

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

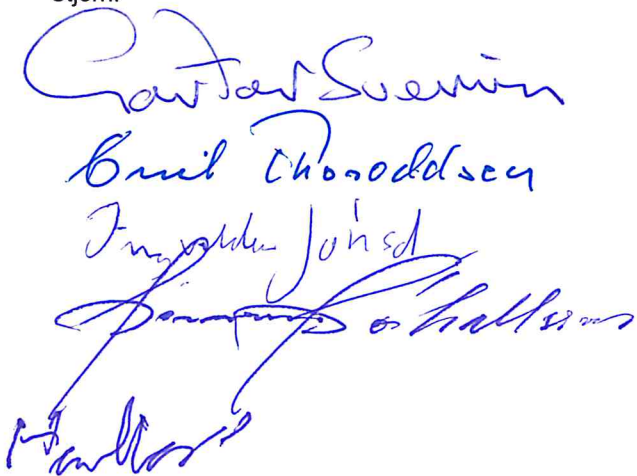
Jöfnun taps

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi jöfnun taps.

Stjórn BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2020 með áritun sinni.

Reykjavík, 25. maí 2021

Stjórn:


Cavtar Sveinsson
Briat Þoroddsson
Frjóska Jónsdóttir
Páll Ólafsson
Hanna

Framkvæmdastjóri:


Ólafur Arnarson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning BRYNJU hússjóðs ÖBÍ fyrir árið 2020, að undanskilinni skýrslu stjórnar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2020, efnahag þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar.
 - Rekstrarreikning ársins 2020.
 - Efnahagsreikning 31. desember 2020.
 - Sjóðstreymi ársins 2020.
 - Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.
- Skýrsla stjórnar 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reykjavík, 25. maí 2021.

PricewaterhouseCoopers ehf.


Bryndís Björk Guðjónsdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	11	1.102.368.853	1.043.438.502
Aðrar tekjur	12	1.207.626	2.460.022
Hagnaður af sölu fasteigna		8.541.819	363.659
		<u>1.112.118.298</u>	<u>1.046.262.183</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna	13	580.899.497	532.189.140
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	14	94.763.300	86.632.784
Afskrifaðar útistandandi kröfur		263.894	1.094.623
		<u>675.926.691</u>	<u>619.916.547</u>
Rekstrarafgangur fyrir afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna		436.191.607	426.345.637
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	3	<u>(534.273.332)</u>	<u>(484.469.965)</u>
Rekstrarhalli fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		(98.081.725)	(58.124.328)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		682.602	867.738
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur		(323.247.809)	(274.919.929)
Fjármagnstekjuskattur		(150.117)	(190.582)
		<u>(322.715.324)</u>	<u>(274.242.773)</u>
Rekstrarhalli fyrir framlög frá ÖBÍ		(420.797.049)	(332.367.101)
Framlög			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands	15	240.000.000	191.999.996
Rekstrarhalli ársins		<u><u>(180.797.049)</u></u>	<u><u>(140.367.105)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

Eignir	Skýr.	2020	2019
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir:			
Fasteignir í útleigu		27.379.759.093	25.944.366.880
Fasteignir í byggingu		395.119.780	350.362.487
Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar		15.040.590	12.055.263
	3	<u>27.789.919.463</u>	<u>26.306.784.630</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	4	31.775.690	10.942.429
Aðrar skammtímakröfur	5	29.417.039	80.329.860
Handbært fé		281.554.943	7.776.025
		<u>342.747.672</u>	<u>99.048.314</u>
Eignir samtals		<u><u>28.132.667.135</u></u>	<u><u>26.405.832.944</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

Eigið fé og skuldir

	Skýr.	2020	2019
Eigið fé			
Endurmatsreikningur		18.825.521.198	18.166.893.335
Skilyrt stofnframlög		524.244.363	149.832.469
Óskilyrt stofnframlög		48.890.853	44.903.853
Óráðstafað eigið fé		<u>2.314.217.448</u>	<u>2.072.205.834</u>
	6	<u>21.712.873.862</u>	<u>20.433.835.491</u>
Skuldir			
Skuldbindingar:			
Lífeyrisskuldbindingar	7	34.034.141	32.346.159
Aðrar skuldbindingar	8	<u>412.561.354</u>	<u>423.180.306</u>
		446.595.495	455.526.465
Langtímaskuldir:			
HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun	9	<u>5.221.182.619</u>	<u>4.890.972.102</u>
		5.221.182.619	4.890.972.102
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir (Bankareikningslán)		148.193.694	145.474.867
Viðskiptaskuldir		291.965.388	131.130.247
Aðrar skammtímaskuldir		190.442.240	233.630.993
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	9	113.222.270	108.156.741
Fyrirfram innheimtar tekjur		<u>8.191.567</u>	<u>7.106.038</u>
		752.015.159	625.498.886
Skuldir samtals		6.419.793.273	5.971.997.453
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>28.132.667.135</u></u>	<u><u>26.405.832.944</u></u>

Aðrar upplýsingar

10

Sjóðstreymi ársins 2020

Rekstrarhreyfingar		2020	2019
Hreint veltufé frá rekstri:			
Rekstrarhalli ársins		(180.797.049)	(140.367.105)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	3	534.273.332	484.469.965
Verðbætur langtímalána		176.850.580	132.382.810
Söluhagnaður varanlegra rekstarfjármuna		(8.541.819)	(363.659)
Lífeyrisskuldbinding - breyting	7	3.380.218	2.369.593
		<u>525.165.262</u>	<u>478.491.604</u>
Hækkun rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		30.079.560	(12.794.828)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		118.731.917	53.343.314
Lífeyrisskuldbinding	7	(1.692.236)	(1.486.060)
Handbært fé frá rekstri		<u>672.284.503</u>	<u>517.554.030</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fasteignir og endurbætur	3	(622.693.088)	(531.302.712)
Seldar fasteignir		90.001.819	107.713.659
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu	3	(394.180.351)	(156.282.667)
Keyptar innréttingar, skrifstofuáhöld og tæki	3	(11.177.152)	(8.185.463)
		<u>(938.048.772)</u>	<u>(588.057.183)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		268.350.000	119.381.065
Afborganir langtímalána		(109.924.534)	(105.006.545)
Fengin stofnframlög á árinu	6	378.398.894	51.237.401
Skammtímalán, breyting		2.718.827	7.158.841
		<u>539.543.187</u>	<u>72.770.763</u>
Hækkun á handbæru fé		<u>273.778.918</u>	<u>2.267.610</u>
Handbært fé í byrjun tímabils		7.776.025	5.508.415
Handbært fé í árslok		<u><u>281.554.943</u></u>	<u><u>7.776.025</u></u>
Aðrar upplýsingar			
Greiddir vextir		143.506.317	135.524.011
Innborgaðar vaxtatekjur		532.485	677.156
Fasteignir í byggingu		0	(49.200.000)

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ var stofnaður 1. nóvember 1965. Hlutverk sjóðsins er að eiga og reka íbúðir fyrir öryrkja. Tilgangi sínum nær sjóðurinn með því að kaupa og byggja leiguíbúðir.

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur sjóðsins er að Hátúni 10C, 105

2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

2.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settur fram í íslenskum krónum. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum sem eru þær sömu og árið á undan að öðru leyti en því sem fram kemur hér á eftir. Ársreikningurinn er gerður miðað við áframhaldandi starfsemi.

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

2.2 Samanburðarfjárhæðir

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

2.3 Verð- eða gengistryggðar eignir og skuldir

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á því gengi sem síðast var skráð á árinu. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í ársbyrjun 2021. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstóligna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

2.4 Innlausn tekna

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

Skýringar

2.5 Aðrar rekstrartekjur

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

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

2.6 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru tekjufærðar miðað við upphaflega ávöxtunarkröfu skuldabréfaeignar og áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnstæðna og viðskiptakrafna eru tekjufærðar nema vafi leiki á um innheimtu þeirra.

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í ÍSK á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem og áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í árslok.

2.7 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum nema fasteignir en þær eru bókfærðar á fasteignamati í árslok. Hækkun á fasteignamati innan ársins er færð á endurmatsreikning meðal eiginfjárliða.

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

Fasteignir (af fasteignamati í upphafi árs)	2%
Innréttingar og skrifstofuáhöld	35%

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

Hagnaður og tap af sölu eigna er mismunur á söliverði og bókfærðu verði eigna á söludegi og er hluti af rekstrarhagnaði. Þegar eignir eru seldar sem endurmetnar hafa verið sérstaklega, eru fjárhæðir á sérstöku endurmati meðal eigin fjár sem tilheyra viðkomandi eignum millifærðar á óráðstafað eigið fé.

Kostnaður vegna viðhalds er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann fellur til.

Fasteignir í byggingu

Fasteignir í byggingu eru færðar til eignar á kostnaðarverði. Kostnaðarverð samanstendur af kaupverði þeirra og þeim kostnaði sem hlýst af öflun þeirra og endurbótum. Eignirnar eru ekki í notkun og eru því ekki afskrifaðar. Þegar þær verða teknar í notkun færast þær undir varanlega rekstrarfjármuni og eru afskrifaðar og endurmetnar árlega í skráð fasteignamat.

2.8 Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfum í heild. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bókum sjóðsins.

2.9 Handbært fé

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

Skýringar

2.10 Eigið fé

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

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

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

2.11 Lífeyrisskuldbinding

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

2.12 Aðrar skuldbindingar

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

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

2.13 Langtímalán

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

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

2.14 Skuldir við lánastofnanir

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

2.15 Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

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

2.16 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirfram greiddrar húsaleigu.

Skýringar

3. Varanlegir rekstrarfjármunir

Fasteignir í útleigu

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

	2020	2019	
Fasteignamat 1/1	25.944.366.880	23.837.188.429	
Endurbætur eldri fasteigna	29.622.062	2.398.602	
Keyptar íbúðir á árinu	593.071.026	528.904.108	
Flutt af fasteignum í byggingu	349.423.058	168.739.931	
Selt á árinu	(81.460.000)	(107.350.000)	
Endurmat fasteigna í fasteignamat	1.081.436.526	2.003.083.423	
Afskrift ársins	(536.700.459)	(488.597.613)	
Fasteignamat 31/12	<u>27.379.759.093</u>	<u>25.944.366.880</u>	
	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat	27.379.759.000	23.158.886.000	27.379.759.093

Fasteignir í byggingu

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

	2020	2019
Heildarverð í ársbyrjun	350.362.487,45	313.619.751
Viðbót ársins	394.180.351,00	205.482.667
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu	(349.423.058,00)	(168.739.931)
Heildarverð í árslok	<u>395.119.780</u>	<u>350.362.487</u>
Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:		
Íbúðir í Hátúni 10, Reykjavík	0	20.904.956
Hallgerðargata 20, Reykjavík	255.304.705	233.863.906
Haukahlíð 3, Reykjavík	83.091.664	0
Holtavegur 29b, Reykjavík	2.700.431	2.700.431
Hólmasund 2, Reykjavík	0	5.676.902
Kristjánshagi 4, Akureyri	0	49.200.000
Kristjánshagi 6, Akureyri	50.960.400	0
Norðurtún 13, 15, Fljótscaldshéraði	0	37.953.712
Sléttuvegur 9, Reykjavík	62.580	62.580
Stapavellir 16 a-g, Reykjanesbæ	3.000.000	0
	<u>395.119.780</u>	<u>350.362.487</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var kr. 64.040.000 í árslok 2020.

Skýringar

3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar

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

	Búnaður og hugbúnaður	Bifreiðar	Samtals
Árslok 2019:			
Bókfært verð í ársbyrjun	10.025.264	335.840	10.361.104
Viðbót ársins	8.185.463	0	8.185.463
Afskriftir	(6.373.760)	(117.544)	(6.491.304)
Bókfært verð í árslok	11.836.967	218.296	12.055.263
Bókfært verð í árslok 2019 greinist þannig:			
Kostnaðarverð	70.804.278	4.453.000	75.257.278
Afskrifað samtals	(58.967.311)	(4.234.704)	(63.202.015)
Bókfært verð í árslok	11.836.967	218.296	12.055.263
Árslok 2020			
Bókfært verð í ársbyrjun	11.836.967	218.296	12.055.263
Viðbót ársins	11.177.152	0	11.177.152
Afskriftir	(8.115.421)	(76.404)	(8.191.825)
Bókfært verð í árslok	14.898.698	141.892	15.040.590
Bókfært verð í árslok 2020 greinist þannig:			
Kostnaðarverð	81.981.430	4.453.000	86.434.430
Afskrifað samtals	(67.082.732)	(4.311.108)	(71.393.840)
Bókfært verð í árslok	14.898.698	141.892	15.040.590

Afskriftir

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 534.273.332 og greinast þær þannig:	2020	2019
Afskrift innréttinga, skrifstofuáhalda og tækja	8.191.825	6.491.304
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins, skýring 8	(10.618.952)	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna, 2% af fasteignamati í árslok	536.700.459	488.597.613
	<u>534.273.332</u>	<u>484.469.965</u>

4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	2020	2019
Viðskiptakröfur	50.099.003	30.944.622
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(18.323.313)	(20.002.193)
	<u>31.775.690</u>	<u>10.942.429</u>

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign sjóðsins. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða heldur er myndaður niðurfærslureikningur sem mæta á þeim kröfum sem kunna að tapast og er hann dreginn frá eignfærðum viðskiptakröfum í efnahagsreikningi. Breyting niðurfærslureikningsins á árinu greinist þannig:

Frá fyrra ári	20.002.193	18.907.570
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(1.942.774)	0
Framlag í afskriftareikning	263.894	1.094.623
	<u>18.323.313</u>	<u>20.002.193</u>

Skýringar

5. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2020	2019
Öryrkjabandalag Íslands	9.738.367	71.347.273
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað	19.660.843	8.921.309
Aðrar skammtímakröfur	17.829	61.278
	<u>29.417.039</u>	<u>80.329.860</u>

6. Eigið fé

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

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmats- reikningur	Skilyrt stofnfé	Óskilyrt stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hreyfingar 2019:					
Staða í ársbyrjun	16.570.234.304	115.206.907	28.292.014	1.806.148.547	18.519.881.772
Móttekin stofnframlög		34.625.562	16.611.839		51.237.401
Hækkun fasteignamats á árinu	2.003.083.423				2.003.083.423
Endurmat leyst upp við sölu	(76.449.971)			76.449.971	0
Afskrift endurmats	(329.974.421)			329.974.421	0
Rekstrarhalli ársins				(140.367.105)	(140.367.105)
Staða í árslok	<u>18.166.893.335</u>	<u>149.832.469</u>	<u>44.903.853</u>	<u>2.072.205.834</u>	<u>20.433.835.491</u>
Hreyfingar 2020:					
Staða í ársbyrjun	18.166.893.335	149.832.469	44.903.853	2.072.205.834	20.433.835.491
Móttekin stofnframlög		374.411.894	3.987.000		378.398.894
Hækkun fasteignamats á árinu	1.081.436.526				1.081.436.526
Endurmat leyst upp við sölu	(60.583.737)			60.583.737	0
Afskrift endurmats	(362.224.926)			362.224.926	0
Rekstrarhalli ársins				(180.797.049)	(180.797.049)
Staða í árslok	<u>18.825.521.198</u>	<u>524.244.363</u>	<u>48.890.853</u>	<u>2.314.217.448</u>	<u>21.712.873.862</u>

7. Lífeyrisskuldbinding

Lífeyrisskuldbinding sjóðsins hefur verið reiknuð miðað við tryggingafræðilegar forsendur og 2% ársvexti og færð til skuldar í efnahagsreikningi. Reiknuð hækkun skuldbindingarinnar að fjárhæð kr. 3.380.218 er færð til gjalda meðal skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2020 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding í upphafi árs	32.346.159
Reiknuð hækkun skuldbindingar á árinu	3.380.218
Greitt vegna skuldbindingar	(1.692.236)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	<u>34.034.141</u>

Skýringar

8. Aðrar skuldbindingar

Stofnstyrkur frá Velferðarráðuneyti

Með vísan í samkomulag BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ og Velferðarráðuneytis vegna styrkja að fjárhæð 530.947.587 kr. til kaupa á íbúðum fyrir einstaklinga með geðfötlun, hefur sjóðurinn skuldbundið sig til að leigja íbúðirnar til fatlaðra einstaklinga. Komi til þess að íbúðirnar verði seldar skal sjóðurinn endurgreiða ráðuneytinu styrkinn í sama hlutfalli af söluverði og hann nam af kaupverði íbúðanna.

	2020	2019
Staða í ársbyrjun	401.725.406	412.344.358
Lækkun á skuldbindingu á árinu	<u>(10.618.952)</u>	<u>(10.618.952)</u>
Staða í árslok	391.106.455	401.725.406

Skuldbinding vegna Skipholti 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.

	2020	2019
Staða í ársbyrjun	21.454.900	21.454.900
Breyting vegna hækkunar fasteignamats	<u>0</u>	<u>0</u>
Staða í árslok	21.454.900	21.454.900

Aðrar skuldbindingar samtals	<u>412.561.354</u>	<u>423.180.306</u>
------------------------------------	--------------------	--------------------

Skuldbinding um kaup á íbúðum

Í lok árs 2020 undirritaði sjóðurinn samkomulög við þrjá aðila um kaup á 29 íbúðum sem verða til afhendingar á árunum 2021-2023. Samanlagt kaupverð íbúðanna er kr. 1.245 milljónir og kemur til greiðslu að uppfylltum skilyrðum.

9. Langtímaskuldir

HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun, vextir 2,66%	5.334.404.889
---	---------------

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör lána í árslok 2020.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2020 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2021	113.222.270
Árið 2022	116.618.938
Árið 2023	120.117.506
Árið 2024	123.721.031
Árið 2025	127.432.662
Síðar	<u>4.733.292.481</u>
	<u>5.334.404.889</u>

Langtímaskuldir samtals kr. 5.334.404.889, koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir ársins 2021, færðar meðal skammtímaskulda	113.222.270
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	<u>5.221.182.619</u>
	<u>5.334.404.889</u>

Skýringar

10. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði um kr. 5.334 milljónir í árslok 2020.

Á nokkrum fasteignum sem sjóðurinn hefur keypt af byggingaraðilum hvíla ábyrgðarskuldbindingar sem eru sjóðnum óviðkomandi samkvæmt kaupsamningum. Í þeim tilvikum mun sjóðurinn ekki inna af hendi lokagreiðslur fyrr en lokaúttekt byggingarfulltrúa farið fram og í framhaldi af því er skuldbindingum aflétt.

Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2020	2019
Laun og bifreiðastyrkur	162.328.571	154.161.659
Launatengd gjöld	39.162.051	37.404.844
Dagpeningar	0	135.308
	<u>201.490.622</u>	<u>191.701.811</u>
Meðalfjöldi starfa	18	16
Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:	2020	2019
Viðhald fasteigna	90.378.858	78.844.784
Þjónustukostnaður vegna íbúa	41.711.166	49.018.920
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	69.400.598	63.838.107
	<u>201.490.622</u>	<u>191.701.811</u>

Skýringar

	2020	2019
11. Húsaleigutekjur		
Hátún 10.....	46.675.259	45.950.126
Hátún 10 a.....	54.558.130	51.964.706
Hátún 10 b.....	64.421.935	61.415.756
Hátún 10, tengjalma.....	22.296.625	17.618.831
Sléttuvegur 7.....	40.512.070	39.672.411
Sléttuvegur 9.....	23.853.854	20.679.254
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	214.701.068	217.734.181
Aðrar fasteignir.....	635.349.912	589.226.705
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti.....	0	(823.468)
	<u>1.102.368.853</u>	<u>1.043.438.502</u>
12. Aðrar tekjur		
Bætur frá Vátryggingafélagi Íslands vegna tjóna.....	796.866	635.766
Endurgreitt vatns og fráveitugjald.....	0	1.824.256
Vinnumálastofnun vegna Covid-19.....	410.760	0
	<u>1.207.626</u>	<u>2.460.022</u>
13. Rekstur fasteigna		
Viðhald fasteigna		
Laun.....	73.046.200	63.688.751
Launatengd gjöld.....	17.332.658	15.156.033
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	252.185.647	214.655.693
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	5.139.765	6.607.015
	<u>347.704.270</u>	<u>300.107.492</u>
Þjónustukostnaður vegna íbúa		
Laun.....	33.779.474	39.616.776
Launatengd gjöld.....	7.931.692	9.402.144
Ræsting og hreinlætisvörur.....	28.541.469	25.811.766
Rafmagn.....	12.585.129	11.382.084
Hiti.....	17.656.863	14.479.809
Húsgjöld.....	65.093.117	59.717.315
Endurgreitt af leigjendum.....	(130.839.668)	(124.962.552)
	<u>34.748.077</u>	<u>35.447.342</u>
Annar kostnaður		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	176.925.984	167.913.120
Vátryggingar.....	14.490.067	12.140.887
Sameiginlegur kostnaður vegna fasteigna o.fl.....	1.724.801	11.828.453
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	3.783.419	2.392.784
Aðkeyptur akstur.....	677.014	659.695
Viðhald áhalda.....	722.763	1.569.375
Ferðakostnaður.....	123.103	129.992
	<u>198.447.151</u>	<u>196.634.306</u>
Rekstur fasteigna samtals	<u>580.899.497</u>	<u>532.189.140</u>

Skýringar

	2020	2019
14. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld		
Laun.....	55.502.897	50.856.132
Launatengd gjöld.....	13.897.701	12.846.667
Dagpeningar	0	135.308
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	3.380.218	2.369.593
	<u>72.780.816</u>	<u>66.207.700</u>
Annar kostnaður		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	6.011.348	6.823.448
Sérfræðipjónusta.....	7.966.354	4.268.770
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	3.695.056	3.310.080
Símakostnaður og burðargjöld.....	1.273.519	1.396.145
Starfsmannakostnaður.....	2.878.190	4.351.741
Gjafir.....	158.018	274.900
	<u>21.982.485</u>	<u>20.425.084</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>94.763.300</u>	<u>86.632.784</u>
15. Framlög		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði.....	155.000.000	129.999.996
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	85.000.000	62.000.000
	<u>240.000.000</u>	<u>191.999.996</u>