



# BRYNJA

HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS



**ÁRSSKÝRSLA 2010**



**BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins**

Hátúni 10c

105 Reykjavík

Sími: 570 7800 Fax: 570 7801

[www:brynjahus.is](http://www.brynjahus.is)

## **EFNISYFIRLIT**

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins.....	bls. 4
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 11
Áritun óháðs endurskoðanda.....	bls. 12
Rekstrarreikningur.....	bls. 13
Efnahagsreikningur.....	bls. 14
Sjóðstreymi.....	bls. 16
Skýringar.....	bls. 17

## Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins er sjálfseignarstofnun sem ætlað er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. Sjóðurinn var stofnaður 1. nóvember 1965 og átti því 45 ára afmæli á árinu. Sjóðurinn hefur haldið áfram á sömu leið uppbyggingar og síðustu misserin. Unnið hefur verið að því að auka gæði íbúða með endurbótum, markvissara viðhaldi, kaupum á nýjum íbúðum og sölu á eldri.

### Almennt

Á árinu var tekin ákvörðun um að flytja skrifstofu BRYNJA Hússjóðs í Hátún 10C og flutti skrifstofan í mars 2011. Eftir flutninginn hefur aðstaða til að taka á móti viðskiptavinum og vinnuaðstaða starfsfólks breyst mjög til batnaðar. Í hinn hluta hússins hafa Vinnustaðir ÖBÍ flutt starfsemi sína.



Mynd 1 – Hátún 10C – skrifstofa BRYNJU Hússjóðs

### Rekstur

Rekstur sjóðsins var með svipuðu móti og síðastliðið ár. Rekstrartekjur hans voru samtals 612,4 m.kr. árið 2010 og hækkuðu um 11,0 % frá árinu áður. Skýring á þessari hækkun er fyrst og fremst fjölgun íbúða,

betri nýting íbúða í leigu og hækkun vísitölu neysluverðs um 2,6 % á árinu.

Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 205,3 m.kr. í samanburði við 198,6 m.kr. árið 2009.

Hagnaður eftir afskriftir var samtals 13,9 m.kr. í samanburði við 3,5 m.kr. tap árið 2009.

Afkoma ársins eftir fjármagnsliði og óreglulegar tekjur var 43,2 m.kr. tap í samanburði við 247,4 m.kr. tap árið 2009.

### Efnahagur

Eiginfjárhlutfall í árslok 2010 var 56,1%. Heildareignir í árslok 2010 voru 10,6 milljarðar og skuldir 4,5 milljarðar. Vaxtaberandi skuldir eru 3,960 milljarðar af heildarskuldum.

### Starfsfólk og skrifstofa

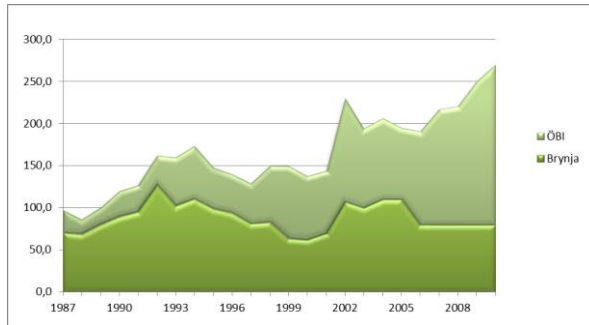
Fjöldi stöðugilda á árið 2010 var að jafnaði 10,6. Þessi fjöldi hefur verið óbreyttur frá árinu 2008 en þá fækkaði störfum um 1 stöðugildi. Árið 2010 skiptust störfin þannig:

Skrifstofa	4,05 stöðugildi
Fasteignaumsjón	2,00 stöðugildi
Húsvarsla í Hátúni	4,55 stöðugildi

### Tekjur af Lottó

BRYNJA Hússjóður fékk úthlutað 80,0 m.kr. af hagnaði Íslenskrar getspár frá ÖBÍ árið 2010. Þessi upphæð hefur verið sú sama frá árinu 2006. Á síðustu árum hefur vægi úthlutanar ÖBÍ lækkað í heildartekjum sjóðsins. Árið 1996 var úthlutun ÖBÍ samtals 93,9 m.kr. eða 40,5% af heildartekjum sjóðsins en árið 2010 var úthlutun ÖBÍ 80,0 m.kr. af hagnaði af Íslenskrar getspár og hlutfallið komið niður í 10,5%.

Úthlutun Íslenskrar Getspá til ÖBÍ í m.kr. frá árinu 1987 og skipting milli ÖBÍ og BRYNJU Hússjóð.



### Kaup og sala íbúða

Árið 2010, voru keyptar 35 íbúðir, flestar í Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi. Það skýrist af því að í þessum sveitarfélögum hefur verið meira framboð af 2ja-3ja herbergja íbúðum í lyftuhúsum. Á árinu voru seldar 7 íbúðir sem ekki standast þau viðmið sem sjóðurinn gerir í dag.

Tafla 1 - Kaup á íbúðum árið 2010.

Íbúðir	Fjöldi	Meðal- stærð (m <sup>2</sup> )	Lyftuhús	Bílageymsla
2ja herb.	22	78,2	19	12
3ja herb.	4	91,3	4	1
4ra herb.	3	124,3	2	3
Raðhús - 2ja herb.	3	84,0		
Raðhús - 3ja herb.	2	104,0		
<b>Samtals</b>	<b>34</b>			

Eftir mikið verðfall á allra síðustu árum virðist fasteignaverð vera að komast í jafnvægi að hluta en fyrirsjáanlegar eru hækkanir á 2ja og 3ja herbergja íbúðum. Sjóðurinn mun því halda áfram kaupum á íbúðum.



Mynd 2 – Raðhús í Kópavogi

Á síðustu tveimur árum hafa verið keyptar góðar íbúðir í lyftuhúsum, miðsvæðis og nálægt þjónustukjörnum. Stefnt er að því að keyptar verði 20-25 íbúðir árið 2011. Einnig mun sjóðurinn halda áfram að selja íbúðir sem eru óhentugar og falla ekki að viðmiðum hússjóðsins. Því má gera ráð fyrir að íbúðir í eigu BRYNJU Hússjóðs verði um 725 í árslok 2011.

### Framkvæmdir

Árið 2010 voru miklar framkvæmdir í Hátúni 10. Allar eignir voru málaðar og lokið við að endurgera sjálfa lóðina í heild sinni. Endurnýjaðir hafa verið allir göngustígar, svo og verandir. Þá hafa ýmsar aðrar endurbætur verið gerðar á lóðinni, sem m.a. taka til lýsingar og snjóbræðslu. Með þessum framkvæmdum er allt aðgengi orðið til fyrirmyndar, sem og lóðin sjálf.

Við þetta má bæta að hafin er stækkun minnstu íbúðanna í Hátúni 10a, á sama hátt og gert hefur verið í Hátúni 10. Í þessari síðustu framkvæmd voru 14 litlar íbúðir teknar í gegn og sameinaðar nærliggjandi íbúð. Í stað 14 lítilla íbúða urðu á þennan hátt til 7 tveggja herbergja íbúðir með svölum.



Mynd 3 – Hátún 10b – garður

Auk fyrirhugaðrar endurskipulagningar á jarðhæðum í Hátúni 10 og 10a er ráðgert að breyta efstu hæðum bygginganna þriggja í eftirsóknarverðar íbúðir. Þá verður á næsta ári unnið að framtíðarskipulagi tengi- byggingar þar sem gert er ráð fyrir að hún geti hýst þjónustu við íbúa. Stefnt er að því að þær framkvæmdir hefjist í byrjun árs 2012 og hægt verði að ljúka þeim í lok árs 2014.

### Íbúðir BRYNJU Hússjóðs

Fjölgun íbúða hefur verið stöðug síðustu ár að undanskildu árinu 2008 þegar íbúðum fækkaði í kjölfar sölu á 42 íbúðum að Fannborg 1, Kópavogi. Einnig hefur fækkun íbúða í Hátúni áhrif á heildarfjölda íbúða í eigu BRYNJU en frá árinu 2007 hefur íbúðum í Hátúni 10 fækkað um 29.

Tafla 2 - Fjöldi íbúða eftir árum:

Ár	2010	2009	2008	2007	2006	2005	1995
Fjöldi íbúða	708	679	660	675	649	633	532

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJU Hússjóðs í Reykjavík og nágrenna- sveitarfélögum. Af þeim 708 íbúðum sem voru í útleigu í lok árs 2010 voru 588 á þessu svæði. Aðrar eru dreifðar um land allt.

Tafla 3 – Fjöldi íbúða miðað við 31 desember.

Sveitarfélög-landshl.	2010	2009
Reykjavík	483	483
Hafnarfjörður	46	40
Kópavogur	36	28
Akureyri	36	35
Garðabær	16	7
Selfoss	17	18
Suðurnes	17	17
Austurland	14	12
Borgarbyggð	11	11
Akranes	9	5
Vestfirðir	7	7
Mosfellsbær	7	6
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Tafla 4 - Skipting eftir gerð íbúða í árslok 2010.

Gerð íbúða	Hlutfall í %
Einstaklingsíbúðir	23,5%
2ja herb.	52,8%
3ja herb.	12,3%
4ja herb.	4,7%
5. herb.	1,0%
Raðh. (2ja-3ja herb.)	4,1%
Einbýli	0,3%
Sérhæft húsnæði - Leigusamningar við ríki og sveitarfélög.	1,4%
<b>Samtals</b>	<b>100,0%</b>



Tafla 5 - Greining á íbúðum eftir bæjarhlutum í Reykjavík.

Bæjarhlutar	Fjöldi íbúða	Hlutfall í %
101 Miðbær	36	7,5%
103 Kringlan	61	12,6%
104 Vogar – Heimar	35	7,2%
105 Austurbær	259	53,6%
107 Vesturbær	7	1,4%
108 Fossvogur	11	2,3%
109 Neðra-Breiðholt	15	3,1%
110 Árbær	7	1,4%
111 Efra-Breiðholt	31	6,4%
112 Grafavogur/holt	21	4,3%
<b>Samtals</b>	<b>483</b>	<b>100%</b>

### Leiguverð

Leiguverð BRYNJU Hússjóðs er hagstætt í samanburði við aðra kosti á leigumarkaði. Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða í árslok 2010:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð frá 35.000-50.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 32 m<sup>2</sup> - 45 m<sup>2</sup>.
- **2ja herbergja íbúðir** - leiguverð frá 50.000 - 85.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 42 m<sup>2</sup> - 115 m<sup>2</sup> og með eða án stæðis í bílageymslu.
- **3ja herbergja íbúðir** - leiguverð frá 65.000 - 98.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 70 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup> og með eða án stæðis í bílageymslu.
- **4ra herbergja íbúðir** - leiguverð frá 80.000 - 120.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 85 m<sup>2</sup> - 135 m<sup>2</sup> og með eða án stæðis í bílageymslu.

Öll ofangreind leiguverð eru án greiðslu í hússjóð. Húsaleigubætur koma síðan til frádráttar.

### Leigusamningar við ríki og sveitarfélög

Árið 2000 gerði félags- og tryggingamálaráðuneytið samkomulag við BRYNJU Hússjóð um sérstök búsetuúrræði fötluðum til handa. Í samkomulaginu var gert ráð fyrir að ársleiga yrði 8,9% af stofnverði sem síðan fylgdi vísitölu neysliverðs. Á undanföllum árum hefur BRYNJA Hússjóður samið um lægri prósentu og nú er miðað við að ársleiga sé 7,6 -7,9% af stofnverði. Þetta er í samræmi við viðmið Íbúðalánasjóðs um leigugjald í félagslegum leiguíbúðum þar sem gert er ráð fyrir að ársleiga sé 7,6% af stofnkostnaði. Leigusamningar við ríki og sveitarfélög voru alls 35 í árslok 2010. Langtímaleigusamningar við ríki og sveitarfélög voru á sama tíma alls 25 og nam meðallengd þeirra 18 árum.

### Leigusamningar

Fjöldi nýrra leigusamninga árið 2010 voru alls 92 sem er heldur lægra en sl. 2 ár. Fækkunin skýrist fyrst og fremst af því að nú hefur verið lokið við að útvega íbúum Fannborgar nýjar íbúðir og hægt hefur verið á framkvæmdum í Hátúni.

Tafla 6 – Nýir leigusamningar á ári

	2010	2009	2008	2007	2006
Fjöldi samninga	92	141	140	75	78

### Biðlisti

Fyrirliggjandi húsnæðisumsóknir í lok desember voru 199, sem er lítið eitt færri en árið áður. Eins og fyrr eru langflestar umsóknir frá einhleypum umsækjendum, eða nærri 4 af hverjum 5 umsóknum. Biðtími eftir húsnæði er að jafnaði 4 til 12 mánuðir.

### Aðstæður á leigumarkaði

Aðstæður á leigumarkaði sl. 3 ár með stórauknu framboði leiguíbúða, einkum stærri íbúða hafa orðið til þess að leiguverð hefur lækkað á almennum markaði. Í lok árs 2010 voru merki um að leiguverð færi hækkandi og mátti merkja það t.d. í könnun Neytendasamtakanna sem framkvæmir reglulega könnun á leiguverði.

### Samstarf við svæðisskrifstofur

BRYNJA Hússjóður hefur sem fyrr verið í nánu samstarfi við svæðisskrifstofur um allt land. Hefur það samstarf á liðnu starfsári m.a. leitt til þess að keyptar hafa verið íbúðir á Vesturlandi og Austurlandi.

### Átak í forvarnarmálum í samtarfi við VÍS

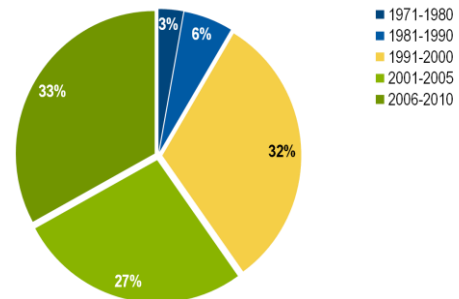
Í byrjun desember fengu allir leigjendur hjá BRYNJU Hússjóði handbók um eldvarnir heimilisins og rafhlöðu í reykskynjara í forvarnargjöf frá VÍS. Þetta er liður í forvarnarsamstarfi VÍS og BRYNJU Hússjóðs um miðla fræðslu um eldhættu á heimilum og í sameignum til leigjenda með það að markmiði að þeir tileinki sér öflugari eldvarnir. Það er von VÍS og stjórnenda BRYNJU Hússjóðs að leigjendur hússjóðsins taki virkan þátt í þessu forvarnarstarfi til að efla eldvarnir heimilanna.

### Þjónustukönnun

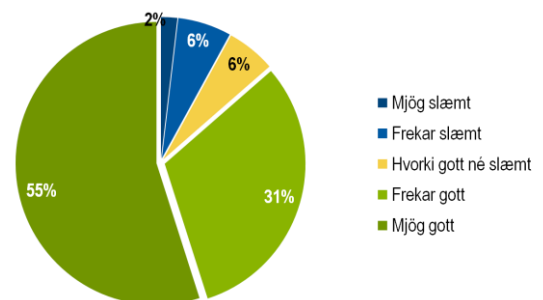
Í júlí 2010 var samið við Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands um gerð viðamikillar könnunar á viðhorfum íbúa til BRYNJU og þeirrar þjónustu sem þeir njóta. Þetta er í fyrsta sinn sem gerð er könnun sem tekur til allra viðskiptavina sjóðsins, hvar á landi sem þeir búa.

Niðurstaðan var í heildina afar góð eins og eftirfarandi svör við helstu spurningum bera með sér:

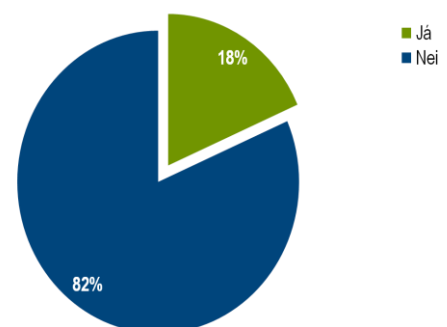
Hvenær fluttir þú fyrst í húsnæði á vegum BRYNJU – Hússjóðs ÖBÍ?



Finnst þér almennt gott eða slæmt að búa í þinni íbúð?

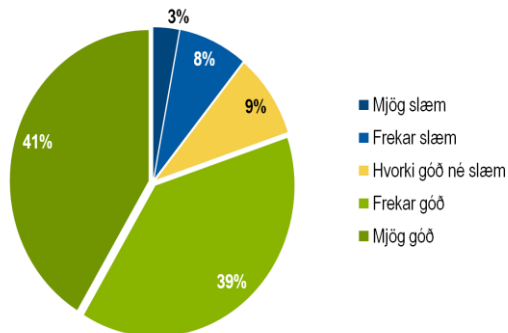


Værir þú tilbúin(n) til að greiða hærri leigu ef þú fengir stærra húsnæði?





Finnst þér þjónusta skrifstofu BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins almennt vera góð eða slæm?



### Heimasíða

Á síðastliðnu ári opnaði BRYNJA Hússjóður heimasíðu á veffanginu [www.brynjahus.is](http://www.brynjahus.is). Á heimasíðunni er að finna upplýsingar um starfsemi sjóðsins, auk þess sem hægt er að senda inn fyrirspurnir og beiðnir um viðhald á íbúðum sjóðsins.

### Fasteignanefnd

Fasteignanefnd er undirnefnd stjórnar en í henni er Hafliði Hjartarson sem er formaður, Garðar Sverrisson og Steinunn Þóra Árnadóttir. Með nefndinni starfa Valur Valdimarsson, umsjónarmaður fastseigna og Björn Arnar Magnússon, framkvæmdastjóri. Verkefni hennar eru m.a. að marka formlega og skriflega stefnu BRYNJU Hússjóðs um gæði og gerð húsnæðis sem keypt er og byggt, semja verklagsreglur um viðhaldsmál og fleira er lýtur að gæðum eigna. Á árinu endurskoðaði nefndin verklagsreglur sem voru samþykktar af stjórninni árið 2005. Alls hélt nefndin 9 fundi.

### Stjórn BRYNJU Hússjóðs

Stjórnin hélt alls 8 stjórnarfundi á árinu 2010. Á aðalstjórnarfundi ÖBÍ þann 15. desember 2010 var kjörin ný stjórn BRYNJU Hússjóðs til næstu þriggja ára eða fram í

desember 2013. Stjórnin er skipuð eftirtöldum aðilum:

- Garðar Sverrisson, formaður
- Emil Thóroddsen, ritari
- Halldór Sævar Guðbergsson tilnefndur af velferðarráðuneytinu
- Steinunn Þóra Árnadóttir, gjaldkeri
- Þórey V. Ólafsdóttir

### Horfur á árinu 2011

Áætlanir gera ráð fyrir góðum rekstri á árinu enda er gert ráð fyrir að verðbólga verði undir 2,5%. Við þær aðstæður er fjármagnskostnaður eðlilegur og ekki íþyngjandi rekstri.

Haldið verður áfram með endurbætur í Hátúni og ráðist í stærri framkvæmir á mörgum eignum sjóðsins enda aðstæður fyrir slíkar framkvæmdir hagstæðar með aukinni endurgreiðslu á virðisaukaskatti. Jafnframt verður haldið áfram að kaupa íbúðir en gert er ráð fyrir kaupum á 20-25 íbúðum á árinu.

### Að lokum

BRYNJA Hússjóður hélt áfram að sinna hlutverki sínu í samræmi við skilgreind markmið. Þrátt fyrir verulegar framkvæmdir, endurbætur og viðhald er rekstur í góðu horfi og fjárhagsleg staða sjóðsins sterk. Ekkert bendir til annars en að BRYNJA Hússjóður muni eflast og styrkjast á næstu árum. Aukin áhersla verður lögð á viðhaldsþjónustu og gæði íbúða sjóðsins á næstu árum.

Á hinum almenna leigumarkaði er viðsnúningur að verða og fer leiguverð nú aftur hækkandi. Við slíkar aðstæður erum við enn á ný minnt á hvers virði BRYNJA Hússjóður er okkar fólki.

## **Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins**

**Ársreikningur 2010**

## Skýrsla stjórnar

### Meginstarfsemi félagsins

Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins er sjálfseignastofnun. Hlutverk sjóðsins er að eiga og reka íbúðarhús fyrir öryrkja.

### Starfsemin á árinu

Rekstur sjóðsins var með svipuðu móti í ár og síðastliðið ár. Heildarvelta félagsins 2010 nam kr. 612,4 millj. og hefur aukist um 11% á milli ára. Tap ársins nam kr. 43,2 millj. í samanburði við kr. 247,4 millj. tap á árinu 2009.

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

### Framtíðaráform

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

### Jöfnun taps

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi jöfnun taps.

Stjórn Brynju Hússjóðs Öryrkjabandalagsins og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2010 með áritun sinni.

Reykjavík, 22. mars 2011

Stjórn:

*Ravfar Sveinsson*  
*Steinnur P. Arnadóttir*  
*Halldur Egar*  
*Einar Skarðdalsson*

Framkvæmdastjóri:

*Ómi Anna Magnúsdóttir*

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar Brynju Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Brynju Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

#### *Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum*

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

#### *Ábyrgð endurskoðanda*

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild og að ganga úr skugga um að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

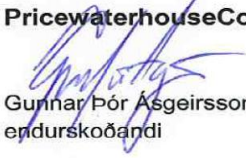
Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

#### *Álit*

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2010, efnahag þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 22. mars 2011

**PricewaterhouseCoopers ehf**

  
Gunnar Þór Ásgeirsson  
endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	12	601.939.453	534.694.115
Aðrar tekjur .....	13	10.446.569	16.789.972
		<u>612.386.022</u>	<u>551.484.087</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fasteigna .....	14	357.413.383	302.524.033
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	15	47.699.199	47.877.805
Afskrift áhalda og tækja .....	3	1.471.160	1.358.749
Afskrifaðar útistandandi kröfur .....		550.229	1.159.175
		<u>407.133.971</u>	<u>352.919.762</u>
Hagnaður (tap) fyrir reiknaða afskrift fasteigna .....		205.252.051	198.564.325
Reiknuð afskrift fasteigna .....	3, 9	<u>(191.341.257)</u>	<u>(202.077.104)</u>
Hagnaður (tap) fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		13.910.794	(3.512.779)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		78.477.416	110.419.422
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur .....		(203.289.582)	(415.808.333)
Fjármagnstekjuskattur .....		(12.337.724)	(18.494.206)
		<u>(137.149.890)</u>	<u>(323.874.930)</u>
Hagnaður (tap) fyrir aðrar reglulegar tekjur		(123.239.096)	(327.387.709)
<b>Aðrar reglulegar tekjur</b>			
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði .....		80.000.004	80.000.003
<b>Hagnaður (tap) ársins</b>		<u><b>(43.239.092)</b></u>	<u><b>(247.387.706)</b></u>



## Efnahagsreikningur 31. desember 2010

Eignir	Skýr.	2010	2009
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstarfjármunir:</b>	3		
Fasteignir eignfærðar við fasteignamati .....		5.739.109.200	6.199.438.000
Fasteignir eignfærðar á kostnaðarverði .....		4.271.723.229	3.826.328.706
Byggingakostnaður fasteigna .....		134.795.102	4.871.916
Húsbúnaður og skrifstofuáhöld .....		2.732.156	2.523.393
		<u>10.148.359.687</u>	<u>10.033.162.015</u>
<b>Áhættufjármunir og langtímakröfur:</b>	4		
Verðbréf .....		7.217.425	6.354.376
		<u>7.217.425</u>	<u>6.354.376</u>
<b>Fastafjármunir samtals</b>		10.155.577.112	10.039.516.391
<b>Veltufjármunir</b>			
Víðskiptakröfur .....	5	8.368.525	7.500.391
Aðrar skammtímakröfur .....	6	37.214.846	32.450.934
Handbært fé .....		605.681.481	837.538.668
		<u>651.264.852</u>	<u>877.489.993</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>10.806.841.964</u></u>	<u><u>10.917.006.384</u></u>



## Efnahagsreikningur 31. desember 2010

<b>Eigið fé og skuldir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Eigið fé</b>	7		
Endurmat fasteigna .....		4.178.558.881	4.474.881.160
Óráðstafað eigið fé .....		<u>1.885.486.064</u>	<u>1.813.942.972</u>
		6.064.044.945	6.288.824.132
 <b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar:</b>			
Lífeyrisskuldbindingar .....	8	13.841.124	13.401.685
Aðrar skuldbindingar .....	9	<u>497.295.974</u>	<u>501.125.082</u>
		511.137.098	514.526.767
 <b>Langtímaskuldir:</b>	10		
Íbúðalánasjóður .....		4.070.193.546	4.031.261.428
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....		<u>(109.432.255)</u>	<u>(102.415.342)</u>
		3.960.761.291	3.928.846.086
 <b>Skammtímaskuldir:</b>			
Viðskiptaskuldir .....		104.697.484	41.624.795
Aðrar skammtímaskuldir .....		46.848.969	34.270.681
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	10	109.432.255	102.415.342
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		<u>9.919.922</u>	<u>6.498.581</u>
		270.898.630	184.809.399
 <b>Skuldir samtals</b>		4.742.797.019	4.628.182.252
 <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>10.806.841.964</u></u>	<u><u>10.917.006.384</u></u>
 <b>Aðrar upplýsingar</b>	11		

## Sjóðstreymi ársins 2010

Rekstrarhreyfingar	2010	2009
Hreint veltufé frá rekstri:		
Hagnaður (tap) ársins .....	(43.239.092)	(247.387.706)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi		
Afskriftir .....	192.812.417	203.435.853
Verðbætur og gengismunur af eignum og skuldum .....	104.656.036	320.083.732
Lífeyrisskuldbinding - breyting .....	439.439	1.439.481
	<u>254.668.800</u>	<u>277.571.360</u>
Lækkun (hækkun) rekstartengdra eigna:		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	(5.632.046)	28.363.446
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:		
Skammtímaskuldir .....	79.072.318	(70.079.054)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>328.109.072</b>	<b>235.855.752</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Keyptar fasteignir .....	(532.572.548)	(641.546.763)
Seldar fasteignir .....	164.006.521	100.633.686
Keypt áhöld, vélar og tæki .....	(1.679.923)	(2.334.823)
Útlagður byggingakostnaður .....	(129.923.186)	0
Hlutabréf og verðbréf, breyting .....	(863.049)	447.462.361
	<u>(501.032.185)</u>	<u>(95.785.539)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Innborgaðir stofnstyrkir .....	6.789.844	12.418.775
Tekin ný langtímalán .....	0	438.264.533
Afborganir langtímalána .....	(65.723.918)	(61.431.525)
	<u>(58.934.074)</u>	<u>389.251.783</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>	<b>(231.857.187)</b>	<b>529.321.996</b>
Handbært fé í byrjun tímabils .....	837.538.668	308.216.672
<b>Handbært fé í árslok</b>	<b><u>605.681.481</u></b>	<b><u>837.538.668</u></b>
<b>Aðrar upplýsingar</b>		
Greiddir vextir .....	98.408.439	93.530.474
Innborgaðar vaxtatekjur .....	41.420.947	27.496.643

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

BRYNJA - Hússjóður Öryrkjabandalagsins, Hátúni 10c, er sjálfseignarstofnun, 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 Öryrkjabandalagsins er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur sjóðsins er að Hátún 10c, 105 Reykjavík.

### 2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

#### 2.1 Grundvöllur reikningsskila

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

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

#### 2.2 Breytingar á reikningsskilaaðferðum og framsetningu

Skuldbinding vegna stofnstyrkja frá Velferðarráðuneytinu 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 þykir rétt að lækka skuldbindinguna sem nemur sömu afskriftarprósentu og er á afskriftum fasteiganna. Nánar vísast til skýringar nr. 9 varðandi reikningshaldslega meðferð stofnstyrkja. Reiknuð afskrift á skuldbindingu stofnstyrkja frá fyrri árum er færð til hækkunar á óráðstöfuðu eigin fé í ársbyrjun sbr.skýringu nr. 7 og hefur samanburðarfjárhæðum fyrra árs verið breytt til samræmis við nýja reikningsskilareglu.

#### 2.3 Samanburðarfjárhæðir

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

#### 2.4 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 2011. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

#### 2.5 Innlausn tekna

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

#### 2.6 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá opinberum aðilum eru tekjufærð á grundvelli fyrirliggjandi samninga.

Söluhagnaður af varanlegum rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum er reiknaður sem mismunur á söluverði og bókfærðu verði á viðskiptadegi.



## Skýringar

### 2.7 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

### 2.8 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum nema fasteignir sem voru byggðar eða keyptar fyrir árið 2001 en þær eru bókfærðar við fasteignamat. Hækkun á fasteignamati innan ársins er færð á endurmatsreikning meðal eiginfjárlíða.

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

Fasteignir .....	50 ár
Áhöld, tæki og innréttingar .....	3-5 ár

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 meiriháttar viðhalds er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann verður 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 miðað við greiningu hér að ofan.

### 2.9 Fjárfestingar í verðbréfum

Hlutabréfa- og verðbréfaeigna er bókfærð á markaðsverði í árslok. Hækkun og lækkun á markaðsverði er reiknað út miða við gengi 31. desember 2010 útgefið af verðbréfafyrirtækjum og er fært á vaxtagjöld meðal fjármuna- og fjármagnsliða í rekstrarreikningi.

### 2.10 Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur 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.

### 2.11 Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða að frádregnum yfirdrætti á bankareikningum. Yfirdrættir á bankareikningum eru sýndir meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

## Skýringar

### 2.12 Lífeyrisskuldbinding

Í ársreikningnum er uppfærð áætlun eftirlaunaskuldbinding sem hvílir á Brynju Hússjóði Öryrkjabandalagsins vegna aðildar starfsmanns að Lífeyrissjóði opinberra starfsmanna. Lífeyrissjóðurinn ber ábyrgð á hluta af áfallinni eftirlaunaskuldbindingu vegna núverandi starfsmanna.

### 2.13 Aðrar skuldbindingar

Skuldbinding stofnstyrkja er tekjufærð á móti afskrift ársins miðað við áætlaðan notkunartíma eða 2% árlega.

### 2.14 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.

### 2.15 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru færðar í rekstrarreikning þegar eignarréttur og áhætta hefur færst yfir til kaupanda.

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Fasteignir og lóðir	Húsbúnaður og skrifstofubúnaður	Samtals
<b>Árslok 2009:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	2.921.271.757	1.547.319	2.922.819.076
Viðbót ársins .....	641.546.763	2.334.823	643.881.586
Eignir sem teknar eru í notkun úr byggingu .....	341.598.530	0	341.598.530
Afskriftir .....	(78.088.344)	(1.358.749)	(79.447.093)
Bókfært verð í árslok .....	3.826.328.706	2.523.393	3.828.852.099
Bókfært verð í árslok 2009 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	4.127.623.810	25.939.747	4.153.563.557
Afskrifað samtals .....	(301.295.104)	(23.416.354)	(324.711.458)
Bókfært verð í árslok .....	3.826.328.706	2.523.393	3.828.852.099
<b>Árslok 2010:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	3.826.328.706	2.523.393	3.828.852.099
Viðbót ársins .....	532.572.548	1.679.923	534.252.471
Afskriftir .....	(87.178.025)	(1.471.160)	(88.649.185)
Bókfært verð í árslok .....	4.271.723.229	2.732.156	4.274.455.385
Bókfært verð í árslok 2010 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	4.660.196.358	27.619.670	4.687.816.028
Afskrifað samtals .....	(388.473.129)	(24.887.514)	(413.360.643)
Bókfært verð í árslok .....	4.271.723.229	2.732.156	4.274.455.385

Fasteignir sjóðsins sem eru bókaðar skv. fasteignamatí í árslok og greinast þannig:

	2010	2009
Fasteignamat 1/1 .....	6.199.438.000	5.988.741.348
Endurmat .....	(256.778.800)	336.146.652
Selt á árinu .....	(203.550.000)	(125.450.000)
Fasteignamat 31/12 .....	5.739.109.200	6.199.438.000

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat .....	5.739.109.000	6.796.324.000	5.739.109.200

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar á kostnaðarverði .....	4.550.170.000	4.980.317.000	4.271.723.229

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 192.812.417 og greinast þær þannig:

Afskrift áhalda og tækja .....	1.471.160
Afskriftir fasteigna eignfærar skv. kostnaðarverði .....	87.178.025
Lækkun á skuldbindingu stofnstyrkja á móti afskrift ársins .....	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna eignfærðar skv. fasteignamatí, 2% af fasteignamatí .....	114.782.184
	<u>192.812.417</u>



## Skýringar

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

	2010	2009
Heildarverð í ársbyrjun .....	4.871.916	346.470.446
Viðbót ársins .....	129.923.186	0
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu .....	0	(341.598.530)
Heildarverð í árslok .....	134.795.102	4.871.916

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Austurkór 35 - 41, Kópavogur .....	64.626.820	0
Hátún 10c, Reykjavík .....	65.296.366	0
Holtavegur 29b, Reykjavík .....	2.700.431	2.700.431
Suðurhólar 39, Reykjavík .....	2.171.485	2.171.485
	<u>134.795.102</u>	<u>4.871.916</u>

#### 4. Áhættufjármunir og langtímakröfur

	Nafnverð	Markaðsverð	Bókfært verð
<b>Verðbréf</b>			
Fyrirtækjabréf Landsbankans .....	256.458	676.400	676.400
Arion Banki - Eignaval A .....	3.830.005	5.881.409	5.881.409
Kaupþing Hávaxtasjóður .....	859.332	480.409	480.409
KB Erlend skuldabréf .....	1.260	179.207	179.207
	<u>4.947.055</u>	<u>7.217.425</u>	<u>7.217.425</u>
	4.947.055	7.217.425	7.217.425

#### 5. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	2010	2009
Viðskiptakröfur .....	13.736.195	12.301.256
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	(5.367.670)	(4.800.865)
	<u>8.368.525</u>	<u>7.500.391</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. Breyting niðurfærslureikningsins greinist þannig:

Frá fyrra ári .....	(4.800.865)	(4.122.397)
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	0	423.063
Framlag í afskriftareikning .....	(566.805)	(1.101.531)
	<u>(5.367.670)</u>	<u>(4.800.865)</u>

## Skýringar

### 6. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2010	2009
Velferðarráðuneyti .....	0	13.469.273
Skipholt 50A .....	0	15.000.000
Ógreitt vegna seldra fasteigna .....	20.000.000	0
Öryrkjabandalag Íslands .....	6.138.104	5.183.632
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað .....	9.776.754	13.798.029
Aðrar skammtímakröfur .....	1.299.988	0
Niðurfærsla krafna vegna Skipholts 50A .....	0	(15.000.000)
	<u>37.214.846</u>	<u>32.450.934</u>

### 7. Eigið fé

#### Endurmatsreikningur

Fasteignir sem voru byggðar eða keyptar fyrir árið 2001 eru bókfærðar við fasteignamat. Breyting á fasteignamati innan ársins er færð á endurmatsreikning.

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmat- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2009:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	4.163.550.822	1.914.309.257	6.077.860.079
Sölutap fasteigna .....	(24.816.314)		(24.816.314)
Hækkun fasteignamats .....	336.146.652		336.146.652
Tap ársins .....		(247.387.706)	(247.387.706)
Afskrift fasteigna .....		123.988.760	123.988.760
Staða í árslok .....	<u>4.474.881.160</u>	<u>1.790.910.311</u>	<u>6.265.791.471</u>
	Endurmat- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2010:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	4.474.881.160	1.790.910.311	6.265.791.471
Leiðrétt staða stofnstyrkja 1.1 .....		23.032.661	23.032.661
Leiðrétt staða í ársbyrjun .....	4.474.881.160	1.813.942.972	6.288.824.132
Sölutap fasteigna .....	(39.543.479)		(39.543.479)
Lækkun fasteignamats .....	(256.778.800)		(256.778.800)
Tap ársins .....		(43.239.092)	(43.239.092)
Afskrift fasteigna .....		114.782.184	114.782.184
Staða í árslok .....	<u>4.178.558.881</u>	<u>1.885.486.064</u>	<u>6.064.044.945</u>

Leiðrétt staða stofnstyrkja í upphafi árs er ófærð tekjufærsla fyrri ára í samræmi við breytta reikningskilareglur varðandi stofnstyrki frá Velferðarráðuneytinu. Sjá nánar í skýringu nr. 2.13 og nr. 9.

### 8. Lífeyrisskuldbindingar

Lífeyrisskuldbinding sjóðsins hefur verið reiknuð miðað við tryggingafræðilegar forsendur og 2% ársvexti og færð til skuldar í efnahagsreikningi. Reiknuð hækkun skuldbindingarinnar að fjárhæð kr. 439.439 er færð til gjalda. Lífeyrisskuldbinding greinist á eftirfarandi hátt:

Vegna núverandi starfsmanna .....	13.841.124
-----------------------------------	------------

## Skýringar

### 9. Aðrar skuldbindingar

Með vísan í samkomulag Brynju Hússjóðs Öryrkjabandalagsins 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 íbúðir til fatlaðra einstaklinga. Komi til þess að viðkomandi íbúðir verði seldar skal sjóðurinn endurgreiða ráðuneytinu styrkinn, í sama hlutfalli og láns hlutfall við kaup íbúðanna. Skuldbinding stofnstyrkja er tekjufærð á móti afskrift ársins á fasteignum miðað við áætlaðan notkunartíma eða 2% árlega.

Stofnstyrkirnir greinast þannig:

Staða í ársbyrjun .....	524.157.743
Leiðrétt staða stofnstyrkja 1.1 .....	(23.032.661)
Leiðrétt staða í ársbyrjun .....	501.125.082
Viðbót ársins .....	6.789.844
Lækkun á skuldbindingu stofnstyrkja á árinu .....	(10.618.952)
Staða í árslok .....	497.295.974

### 10. Langtímaskuldir

Íbúðalánasjóður. Vextir 2,41% ..... 4.070.193.546

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2010.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2010 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2011 .....	109.432.255
Árið 2012 .....	109.432.255
Árið 2013 .....	109.432.255
Árið 2014 .....	109.432.255
Árið 2015 .....	109.432.255
Síðar .....	3.523.032.273
	4.070.193.546

### 11. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þeirra, sem voru að uppgreiðsluvirði um 4.070 millj. króna í árslok 2010.

Um ábyrgðarskuldbindingar óviðkomandi rekstri sjóðsins er ekki að ræða.

#### Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2010	2009
Laun .....	51.114.198	52.926.422
Launatengd gjöld .....	9.922.420	8.910.120
	61.036.618	61.836.542
Meðalfjöldi starfa .....	10,7	10,7



## Skýringar

	2010	2009
<b>12. Húsaleigutekjur</b>		
Hátún 10.....	32.062.029	27.290.638
Hátún 10 a.....	32.519.661	34.231.610
Hátún 10 b.....	40.789.112	37.291.184
Hátún 10 c.....	4.107.956	1.993.500
Hátún 10, tengjalma.....	8.557.901	7.704.352
Fannborg 1.....	0	2.217.422
Sléttuvegur 7.....	27.575.650	25.926.361
Sléttuvegur 9.....	17.328.721	16.454.230
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	176.587.153	149.075.830
Aðrar fasteignir.....	263.479.270	233.628.930
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti (próventa).....	(1.068.000)	(1.119.942)
	<u>601.939.453</u>	<u>534.694.115</u>
<b>13. Aðrar tekjur</b>		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	10.442.613	10.476.000
Bætur frá Viðlagatryggingu Íslands.....	3.956	5.451.111
Aðrar tekjur.....	0	862.861
	<u>10.446.569</u>	<u>16.789.972</u>
<b>14. Rekstur fasteigna</b>		
<b>Viðhald fasteigna</b>		
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	154.536.751	128.879.689
Meiriháttar viðhald og endurbætur.....	83.525.917	50.651.679
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	1.586.777	3.367.705
	<u>239.649.445</u>	<u>182.899.073</u>
<b>Fannborg 1</b>		
Húsaleiga.....	2.048.102	9.905.266
	<u>2.048.102</u>	<u>9.905.266</u>
<b>Þjónustukostnaður vegna íbúa</b>		
Umsjónarlaun.....	21.051.794	22.587.315
Launatengd gjöld.....	4.384.622	4.050.732
Ræsting og hreinlætisvörur.....	14.501.200	14.152.405
Rafmagn.....	9.809.357	8.962.968
Hiti.....	8.322.223	8.168.694
Annar kostnaður.....	1.200.415	0
Endurgreitt af leigjendum.....	(35.255.200)	(33.688.543)
	<u>24.014.411</u>	<u>24.233.571</u>

## Skýringar

	2010	2009
<b>Annar kostnaður</b>		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	78.494.411	67.911.433
Vátryggingar.....	6.822.774	4.438.129
Framkvæmdareftirlit.....	0	2.772.018
Viðhald áhalda.....	1.404.560	1.487.055
Ferðakostnaður.....	85.010	19.620
Aðkeyptur akstur.....	1.260.856	1.459.332
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	3.175.201	6.944.306
Ýmis rekstrarkostnaður.....	458.613	454.229
	<u>91.701.425</u>	<u>85.486.122</u>
<b>Rekstur fasteigna alls.....</b>	<u>357.413.383</u>	<u>302.524.033</u>

### 15. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

#### Laun og launatengd gjöld

Laun.....	30.062.404	30.339.107
Launatengd gjöld.....	5.537.798	4.859.387
Lífeyrishækkun, hlutdeild til Ö.B.Í.....	1.875.487	2.862.354
	<u>37.475.689</u>	<u>38.060.848</u>

#### Annar kostnaður

Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	2.834.601	2.356.591
Þóknun vegna fjárvörslu.....	0	549
Símakostnaður og burðargjöld.....	1.416.918	1.940.591
Kaffikostnaður.....	373.515	518.659
Gjafir.....	417.594	318.506
Veittir styrkir.....	0	500.000
Lögfræðikostnaður.....	0	708.690
Þjónustukönnun.....	2.015.091	0
Sérfræðiþjónusta.....	69.882	1.207.368
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	1.749.658	1.291.999
Endurmenntun starfsfólks.....	103.742	35.910
Ýmis rekstrarkostnaður.....	1.242.509	1.262.094
Reiknaður hluti Vinnustofu í launabókhalda.....	0	(324.000)
	<u>10.223.510</u>	<u>9.816.957</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður alls.....</b>	<u>47.699.199</u>	<u>47.877.805</u>