



**BRYNJA**  
Leigufélag



**ÁRSSKÝRSLA**  
**2018**



**BRYNJA Hússjóður ÖBÍ**

Hátúni 10c

105 Reykjavík

Sími: 570 7800 Fax: 570 7801

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

## **EFNISYFIRLIT**

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ.....	bls. 4
Ársreikningur 2018.....	bls. 14
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 16
Áritun endurskoðanda.....	bls. 17
Rekstrarreikningur.....	bls. 20
Efnahagsreikningur.....	bls. 21
Sjóðstreymi.....	bls. 24
Skýringar.....	bls. 26



## Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ fyrir árið 2018

Virðing

Samvinna

Búsetuöryggi

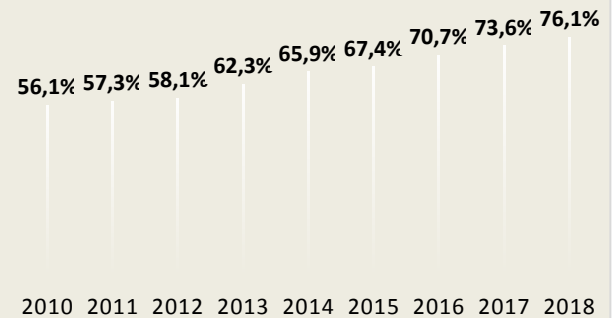
BRYNJA Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun sem á og rekur félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. Fram til 2018 hefur jafnt og þétt verið fjárfest í nýju húsnæði. Um leið og reynt hefur verið að greiða úr vanda sem flestra hefur sjóðurinn fylgt þeirri stefnu að halda leiguverði eins lágu og kostur er svo tryggja megi búsetuöryggi þeirra sem þurfa að reiða sig á örorkulífeyri.

### Rekstur

Rekstur ársins var með svipuðum hætti og undanfarin ár. Rekstrartekjur voru samtals 990,3 m.kr. árið 2018 og hækkuðu um 7,3% frá árinu áður. Skýring á þessari hækkun er fyrst og fremst fjölgun íbúða og hækkun vísitölu neysliverðs. Engar íbúðir voru keyptar á árinu, þar sem ekki fengust stofnframlög frá ríkinu. Framlag ÖBÍ var 158,0 m.kr. og lækkaði um 32 m.kr. milli ára. Rekstrarafgangur fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 384,7 m.kr. samanborið við 390,7 m.kr. árið 2017.

Afskriftir voru 471,7 m.kr. samanborið við 414,4 m.kr. árið 2017. Afkoma ársins eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur var 220,0 m.kr. halli samanborið við 36,7 m.kr. halla árið 2017.

ÞRÓUN Á EIGINFJÁRHUTFALLI 2010-2018



### Efnahagur

Eiginfjárhlutfall í árslok 2018 var 76,1% samanborið við 73,6% í árslok 2017. Heildareignir í árslok 2018 voru 24,3 milljarðar króna og hækkaði mat eigna sjóðsins um 2,8 milljarða króna á árinu. Heildarskuldir voru 5,8 milljarðar króna í árslok 2018 og hækkuðu um 157 m.kr. milli ára. Vaxtaberandi skuldir voru 4,8 milljarðar króna í árslok 2018.

### Lykiltölur úr ársuppgjöri 2018

- Tekjur sjóðsins námu 990,3 m.kr.
- Framlag ÖBÍ (Lottós) nam 158,0 m.kr.
- Rekstrarafgangur fyrir afskriftir, fjármagnsgjöld og óreglulegar tekjur nam 384,7 m.kr.
- Halli nam 220,0 m.kr. eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur.
- Eignir í árslok voru 24,3 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 4.748,8 m.kr.
- Eiginfjárhlutfall í árslok var 76,1%.
- Handbært fé frá rekstri nam 102,2 m.kr.
- Handbært fé í árslok nam 5,5 m.kr.

### Íbúðir

- Keyptar íbúðir – 0
- Seldar íbúðir – 0
- **Fjöldi íbúða í árslok 805**

## Starfsfólk og skrifstofa

Eins og fyrri ár hefur starfsfólk staðið sig vel í að leysa krefjandi verkefni og veita leigjendum góða þjónustu. Skrifstofa sjóðsins er í Hátúni 10c, 105 Reykjavík, og þar er góð aðstaða til að taka á móti viðskiptavinum. Skrifstofan er opin virka daga kl. 9–12 og frá 13-15..

Tafla 1 - Stöðugildi hjá BRYNJU árið 2018.

Skrifstofa	4,25	stöðugildi
Fasteignausmjón	3,00	stöðugildi
Umhverfismál	2,15	stöðugildi
Húsvarsla í Hátúni	4,60	stöðugildi



Mynd 1 - Skrifstofa BRYNJU Hússjóðs.

## Áherslur í rekstri

Á síðustu árum hafa eftirfarandi áherslur verið hafðar að leiðarljósi í rekstri BRYNJU Hússjóðs:

### Leigjendur

- Ánægðari leigjendur.
- Búsetuöryggi.

### Leiguhúsnæði

- Aðgengilegt húsnæði.
- Fjölbreytt húsnæði – stærðir – gerðir.
- Staðsetningar við hæfi.
- Auðleigjanlegt húsnæði.

### Rekstur

- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.

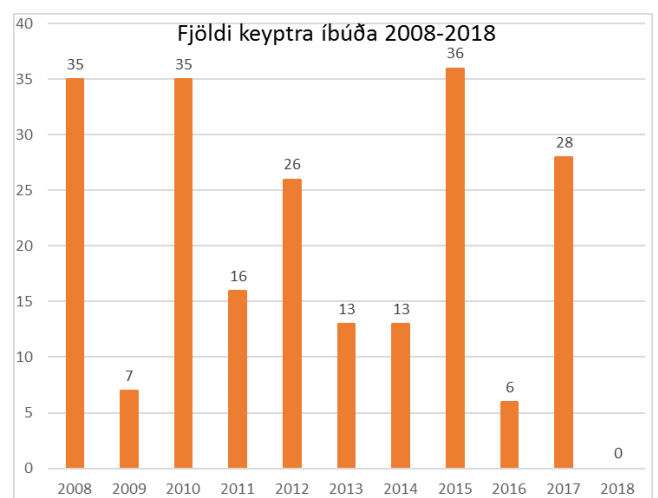
- Öflug viðhaldsþjónusta.
  - Bætt umhverfi.
  - Betri umgengni.
  - Umhverfisvernd.
- Húsreglum framfylgt.

## Kaup og sala íbúða

Á árinu 2018 fengust engin stofnframlög, sem leiddi til þess að sjóðurinn keypti enga íbúð á árinu 2018, en sótt hafði verið um stofnframlög fyrir 135 íbúðir. Og þótt fyrir liggja samkomulag við Reykjavíkurborg um stofnframlag til 27 íbúða hefur ríkið dregið að veita stofnframlag á móti og þar með komið í veg fyrir að hægt væri að hefja framkvæmdir.

Frá og með árinu 2008 hafa verið keyptar samtals 215 nýjar íbúðir sem jafngildir 20–22 íbúðum á ári en á sama tíma hefur íbúðum í Hátúninu fækkað um 47 með sameiningu stúdíóíbúða í tveggja herbergja íbúðir.

Áfram hefur verið lögð áhersla á að selja einbýlishús sem hafa verið notuð fyrir herbergjasambýli á vegum ríkis og sveitarfélaga. Alls er búið að selja sex slík hús á árunum 2008–2018. Eftir er að selja fjögur slík hús til viðbótar sem verður gert á næstu árum.



## Íbúðir BRYNJU Hússjóðs

Íbúðum fækkaði um eina íbúð milli ára þegar tekið hefur verið tillit til sameiningar íbúða í Hátúni

Tafla 1 - Fjöldi íbúða í lok hvers árs 2010–2018.

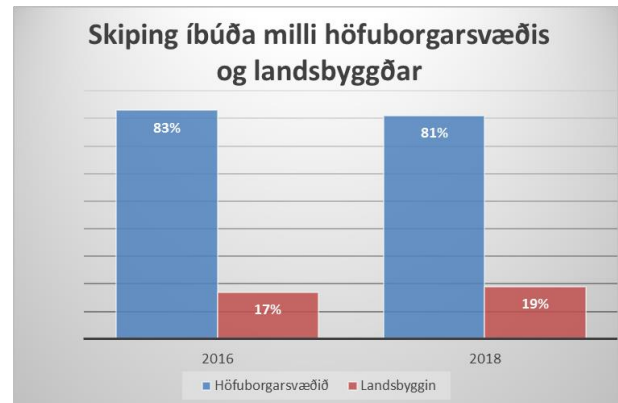
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Fjöldi	708	724	742	751	752	781	785	806	805

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJU Hússjóðs í Reykjavík og nágranna-sveitarfélögum. Af þeim 805 íbúðum sem voru í útleigu í lok árs 2018 voru 654 á höfuðborgarsvæðinu. Í töflu 2 má sjá skiptingu íbúða eftir sveitarfélögum og þróun á fjölda þeirra milli ársloka 2010 og 2018.

Tafla 2 - Fjöldi íbúða miðað við árslok 2010 og 2018.

Sveitarfélög-landshl.	2010	2018
Reykjavík	489	477
Hafnarfjörður	51	88
Kópavogur	36	48
Akureyri	37	44
Garðabær	16	23
Selfoss	17	19
Reykjanes/Suðurnes	17	28
Austurland	15	17
Borgarbyggð	11	12
Akranes	10	17
Vestfirðir	6	7
Mosfellsbær	8	13
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Skipting íbúða milli landsbyggðar og höfuðborgarsvæðis er þannig að 81% eru á höfuðborgarsvæðinu og 19% á landsbyggðinni. Gera má ráð fyrir að þetta hlutfall breytist til hækunar fyrir höfuðborgarsvæðið



Í töflu 3 má sjá þróun á samsetningu á stærð íbúða (fjöldi herbergja) frá árinu 2010 til ársins 2018. Töluverð fækkun hefur orðið á litlum einstaklingsíbúðum (stúdíóíbúðum) sem skýrist af sameiningu íbúða í Hátúni og af því að ekki hafa verið keyptar litlar einstaklingsíbúðir (stúdíóíbúðir) á síðustu árum.

Tafla 3 - Skípting eftir gerð íbúða í árslok 2010 og 2018.

Gerð íbúða	2010	2018
Einstaklingsíbúðir	23,5%	13,5%
2 herbergja	52,8%	58,7%
3 herbergja	12,3%	14,1%
4 herbergja	4,6%	4,6%
5 herbergja	1,0%	1,0%
Raðhús (2–3 herbergja)	4,1%	7,0%
Einbýli	0,3%	0,4%
Sérhæft húsnæði	1,4%	0,7%

Á árinu hefur BRYNJA Hússjóður haldið áfram að undirbúa framkvæmdir á nýbyggingum þrátt fyrir að Íbúðalánasjóður hafi ekki séð sér fært að úthluta sjóðnum stofnframlögum. Gera má ráð fyrir að hægt verði að taka þessar íbúðir í notkun á árunum 2021–2022 ef Íbúðalánasjóður úthlutar stofnframlögum fyrir ári 2019.

Tafla 4 - Greining á íbúðum í árslok 2018 eftir bæjarhlutum í Reykjavík.

Bæjarhlutar	Fjöldi íbúða	Hlutfall %
101 Miðbær	40	8,4%
103 Kringlan	62	13,0%
104 Vogar – Heimar	34	7,1%
105 Austurbær	247	51,9%
107 Vesturbær	9	1,9%
108 Fossvogur	10	2,1%
109 Neðra-Breiðholt	5	1,1%
110 Árbær	6	1,3%
111 Efra-Breiðholt	33	7,4%
112 Grafarvogur/-holt	26	5,9%
<b>Samtals</b>	<b>477</b>	<b>100%</b>

### Framkvæmdir

Töluverðum fjármunum hefur verið varið í viðhald og breytingar á íbúðum sjóðsins. Má þar nefna sameiningu íbúða og fjölgun íbúða í núverandi fjölbýlishúsum í eigu sjóðsins. Á árinu var farið í endurgerð lóðar á Sléttuvegi 7 og 9, m.a. með betri göngustígum, nýjum göngustígum og aðstöðu fyrir flokkun á sorpi Eins og undanfarin ár voru margar íbúðir endurnýjaðar sem komu inn vegna leiguloka leigutaka.

### Stofnframlög

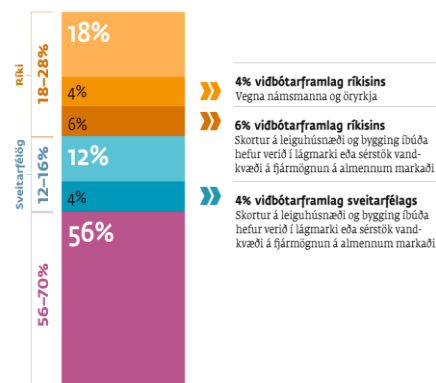
Í kjölfar nýrra laga um almennar íbúðir sem voru samþykkt vorið 2016 hefur sjóðurinn gert samninga við sveitarfélög um byggingu eða kaup á 25 íbúðum. Sjóðurinn mun halda áfram að sækja um stofnframlög, en með þeim fást 12% stofnkostnaðar frá sveitarfélögum og 22% frá ríkinu. Nú þegar liggur fyrir samkomulag við Reykjavíkurborg um stofnframlag til 27 íbúða í nýbyggingu en ekki hefur verið hægt að byrja á þessu verkefni þar sem Íbúðalánasjóður hefur ekki úthlutað sínum hluta stofnframlagsins. Það skal tekið fram að ekki hefur staðið á sveitarfélögum að koma með 12% stofnframlag, en ekki hefur orðið af úthlutunum þar sem Íbúðalánasjóður

hefur ekki sýnt vilja að koma með 22% mótframlag ríkisins.

Brynja Hússjóður hefur mætt litlum skilningi hjá Íbúðalánasjóði á nauðsynlegum stærðum íbúða, en sjóðurinn hefur gefið út hámarksstærðir íbúða eftir herbergjafjölda. Hámarksfermetrafjöldi kemur engan veginn til móts við þá einstaklinga sem nota stóra hjólastóla eða fjölda hjálpartækja.

### Stæðarviðmið Íbúðalánasjóðs er eftirfarandi:

- 2 herbergja íbúð – hámarksstærð 60 m<sup>2</sup>
- 3 herbergja íbúð – hámarksstærð 80 m<sup>2</sup>
- 4 herbergja íbúð – hámarksstærð 95 m<sup>2</sup>
- 5 herbergja íbúð – hámarksstærð 110 m<sup>2</sup>



### Leiguverð

Leiguverð BRYNJU Hússjóðs er sem fyrr hagstætt í samanburði við aðra kosti á leigumarkaði. Leiguverð hefur verið í kringum 60–65% af leiguverði á almennum markaði, en þar hefur þróunin verið með eftirfarandi hætti:

- Leiguverð á almennum markaði hækkaði um 7,8% á árinu, sem er 4,6% umfram leiguverð BRYNJU Hússjóðs á árinu 2018.



- Ennþá er mikill skortur á leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Þessi skortur hefur komið fram meðal annars í lengingu á biðlistum eftir félagslegu húsnæði hjá sveitarfélögum og leigufélögum.

Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða með hliðsjón af stærð íbúða hjá BRYNJU Hússjóði í árslok 2018:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð á bilinu 75.000–89.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 32–45 m<sup>2</sup>.
- **Tveggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 92.000–143.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 42–115 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Þriggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 117.000–165.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 70–120 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Fjögurra herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 149.000–179.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 85–135 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.

Öll framantalin leiguverð eru án greiðslu í hússjóð. Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur koma síðan til frádráttar.

### Leigusamningar

Alls voru gerðir 138 leigusamningar árið 2018, þar af voru 31 gerðir vegna milliflutnings og 49 leigusamningar þar sem um var að ræða nýjir leigjendur. Á síðastliðnum árum hefur færst í vöxt að leigjendur nýti sér þann kost að óska eftir milliflutningi, en sveigjanleiki þar að lútandi hefur verið aukinn til muna.

Tafla 5 - Fjöldi nýrra leigusamninga á ári 2009–2018.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Fj. leigus.	92	91	101	83	90	69	64	156	138

### Umsóknir um íbúðir

Mikil eftirspurn hefur verið eftir íbúðum hjá BRYNJU Hússjóði. Á biðlista eftir íbúðum voru í lok desember 2018 samtals 612 umsækjendur, sem er 27% aukning milli ára. Biðtími eftir húsnæði heldur áfram að lengjast og er nú að lágmarki 5 ár.

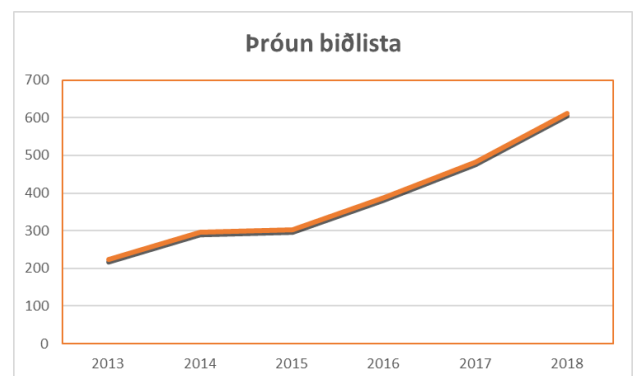
Í október 2018 ákvað stjórn sjóðsins að loka fyrir nýjar umsóknir og er óvíst hvenær verður aftur opnað fyrir umsóknir á meðan ekki fást stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum. Í yfirlýsingu stjórnar kom fram að vegna gríðarlegrar fjölgunar umsókna hjá BRYNJU Hússjóði ÖBÍ sé því miður ekki unnt að taka við nýjum umsóknum. Nú er svo komið að um 600 umsækjendur eru á biðlista eftir leiguíbúðum og útilokað að nýjar umsóknir gætu komið til afgreiðslu á næstu árum.

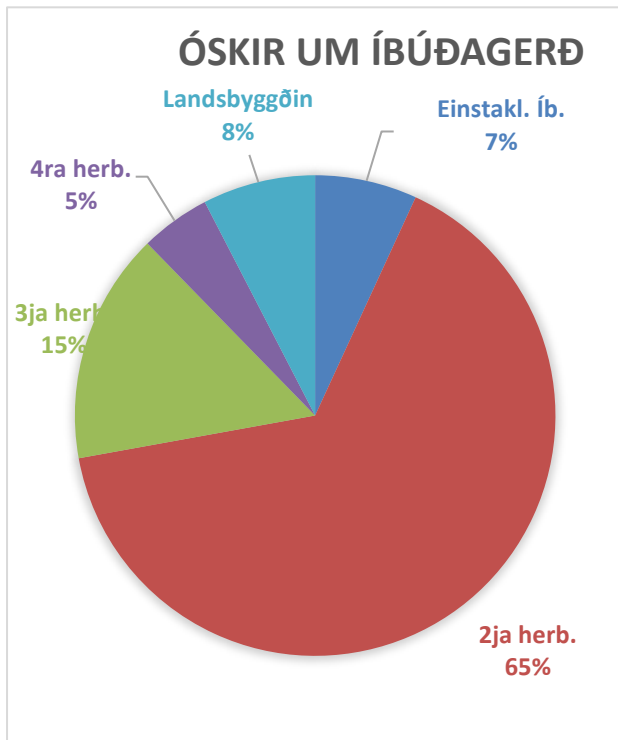
Með móttöku nýrra umsókna væri einungis verið að viðhalda óraunhæfum væntingum og beina athygli frá því neyðarástandi sem uppi er í húsnæðismálum öryrkja.

Stjórn BRYNJU Hússjóðs þykir miður hvernig komið er og væntir þess að stjórnvöld bregðist við af þeirri ábyrgð sem þeim ber.

Tafla 6 - Fjöldi á biðlista eftir húsnæði 2013–2018.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Umsóknir	223	196	302	387	482	612





### Stefnumótun

Stefnumörkun sjóðsins var samþykkt á stjórnarfundum hans þann 2. október 2012 og var dreift á aðalfundi ÖBÍ þann 20. október sama ár. Unnið verður áfram að því að ná þeim markmiðum sem sett voru.

Helstu atriði í stefnu sjóðsins eru eftirfarandi:

### Markmið Fjármál

- Reksturinn skal vera sjálfbær og skal meðal annars tekið mið af því við ákvörðun leiguverðs.
- Að eiginfjárlutfall verði ekki lægra en 60% á hverjum tíma, en það var 75,9% í árslok 2018.

### Íbúðir

- Að íbúðafjöldi í Hátúni 10, 10a og 10b verði að hámarki 185 í árslok 2017. Í dag er þessi fjöldi 198 íbúðir.
- Að hlutfall minni einstaklingsíbúða (stúdíóíbúða) verði undir 15% í árslok 2017. Þetta hlutfall var komið niður í 13,5% í árslok 2018 (sjá töflu 3).

### Hátúnsreiturinn

Á síðustu 10 árum hefur Brynja Hússjóður unnið markvist að því að fækka íbúðum á Hátúnsreitnum og koma þannig til móts við þá stefnu um blandaða byggð sem samtök fatlaðra hafa gert kröfu um. Alls hefur verið fækkað um 47 íbúðir í Hátún 10, 10a og 10b. Ef auka á byggingarmagn á þessum reit, eins og nú er fyrirhugað, er það skoðun stjórnar Brynju að slíkar framkvæmdir megi ekki ganga gegn stefnu ÖBÍ, sem m.a. kemur skýrt fram í Sáttmála SP um réttindi fatlaðs fólks.

### Hvernig viljum við að Hátúnsreiturinn þróist í framtíðinni ?

Brynja Hússjóður leggur áherslu á að við frekari uppbyggingu á Hátúnsreitnum verði lögð áherslu á hönnun íbúða fyrir barnafólk. Eins og staðan er í dag er hverfið mjög einsleitt þar sem í hverfinu búa fjölmargir öryrkjar og eldri borgarar og þjónustustofnarnir fyrir öryrkja og aldraða fyrirferðarmiklar. Á síðustu árum hefur Brynja Hússjóður gert sitt til að breyta samsetningu hverfisins með fækkun íbúða í Hátúni 10. Alls er búið að fækka íbúðum um 47 á síðustu 10 árum.

### **Horfur 2019-2020**

Miklar hækkanir einkenndu fasteignamarðaðinn á árunum 2014-2017 og virðist sem jafnvægi sé komið á markaðinn. Það sem hefur einkennt markaðinn síðustu ár er lítið framboð af ódýrum tveggja herbergja íbúðum. Þetta ástand mun vara áfram þar sem verktakar sjá sér ekki hag í að byggja slíkar íbúðir. BRYNJA Hússjóður er tilbúin að fjárfesta áfram að í nýju húsnæði, hentugu og aðgengilegu ef ríki og sveitarfélög eru tilbúin að koma með stofnframlög. Einnig er Brynja tilbúin í byggingu húsnæðis og hefur í því sambandi verið sótt um lóðir hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu á sömu forsendum að ríki og sveitarfélög komi með stofnframlög.

Flestar spár greiningaraðila gera áfram ráð fyrir lítilli verðbólgu næstu 2–3 árin og litlum hækkunum á íbúðamarkaði

### **Heimasíða**

Heimasíða BRYNJU Hússjóðs er á slóðinni [brynjahus.is](http://brynjahus.is) en þar er hægt finna almennar og hagnýtar upplýsingar um starfsemi sjóðsins, auk þess sem hægt er að senda inn fyrirspurnir og beiðnir um viðhald á íbúðum sjóðsins og ítreka umsóknir.

### **Stjórn BRYNJU Hússjóðs**

Stjórn sjóðsins er skipuð fimm einstaklingum, fjórum kjörnum af stjórn ÖBÍ og einum tilnefndum af félags- og barnamálaráðherra. Stjórn sjóðsins var þannig skipuð árslok 2018:

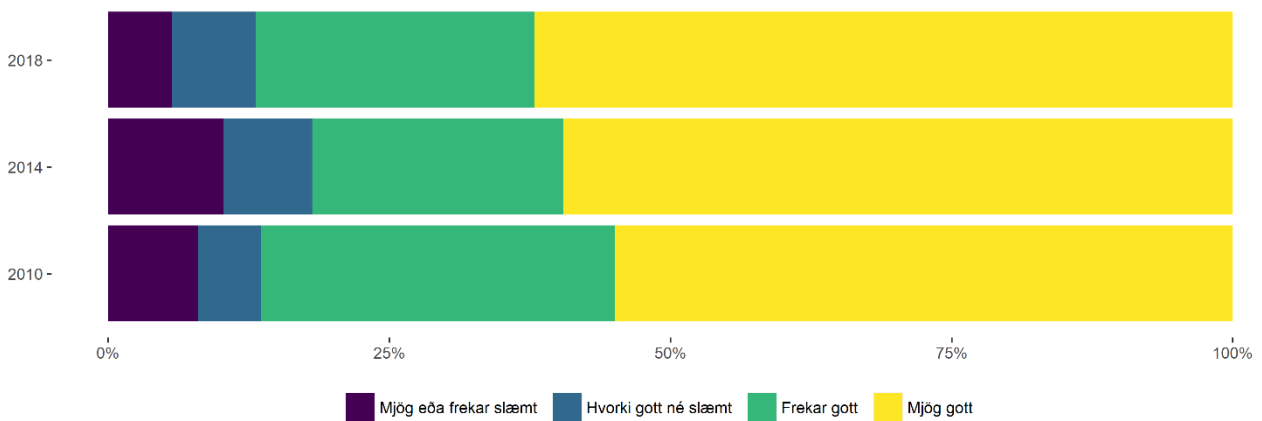
- Garðar Sverrisson, formaður
- Emil Thóroddsen, ritari
- Arnþrúður Harpa Karlsdóttir, gjaldkeri
- María Óskarsdóttir
- Þórarinn Þórhallsson, tilnefndur af ráðherra.

Framkvæmdastjóri er Björn Arnar Magnússon. Endurskoðandi er Guðmundur Snorrason, PWC-PricewaterhouseCoopers ehf.

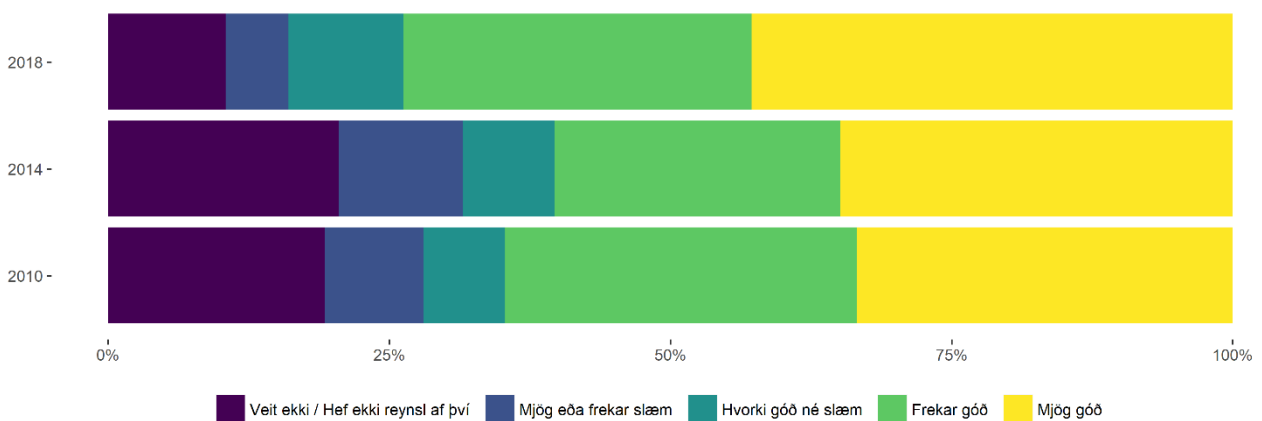
## Þjónustukönnun

BRYNJA Hússjóður framkvæmdi þjónustukönnun haustið 2018 og má nálgast hana á heimasíðu sjóðsins – [www.brynjahus.is](http://www.brynjahus.is). Eins og fyrri könnunum var niðurstaðan góð og virðist ánægja leigjenda aukast með hverri könnun, en hún var fyrst gerð á árinu 2006. Síðan þá hafa þjónustukannanir verið framkvæmdar á fjöggra ára fresti.

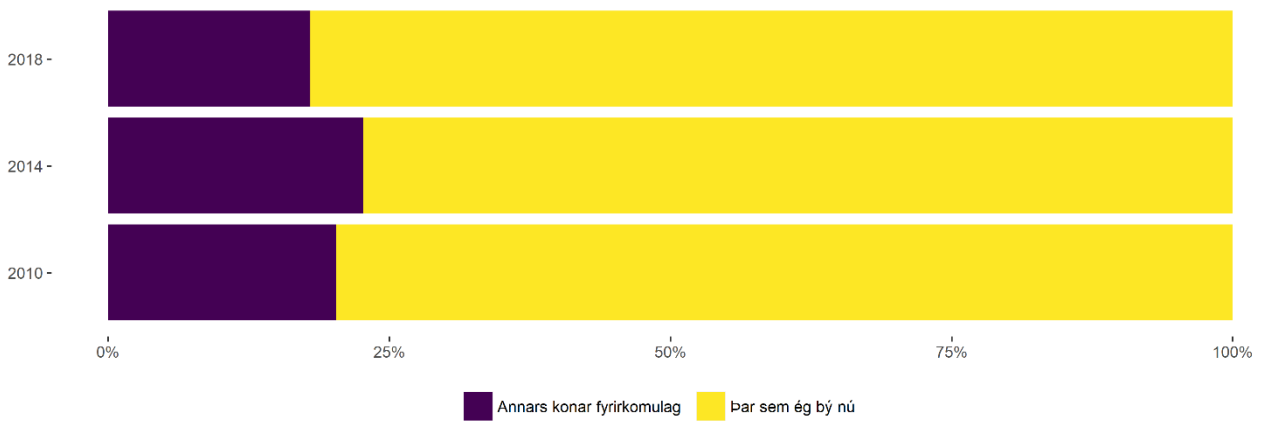
### Finnst þér almennt gott eða slæmt að búa í þinni íbúð?



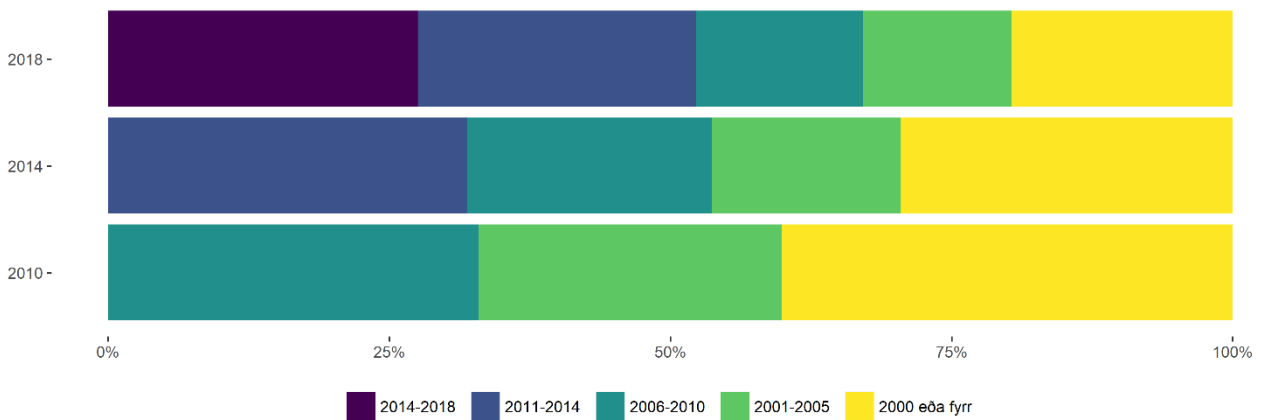
### Finnst þér þjónusta skrifstofu Brynju Hússjóðs almennt vera góð eða slæm?



Ef þú miðar við þær tekjur sem þú hefur í dag, myndir þú kjósa að búa áfram í þessari íbúð eða myndir þú vilja búa við annars konar fyrirkomulag?



Hvaða ár fluttir þú fyrst í húsnæði á vegum Brynju – Hússjóðs ÖBÍ?





# **BRYNJA HÚSSJÓÐUR ÖBÍ**

## **ÁRSREIKNINGUR 2018**





## 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 2018 og árið á undan. Heildarvelta sjóðsins 2018 nam 990,3 m.kr. og jókst um 7,3% á milli ára. Rekstrarhalli ársins nam 220 m.kr. í samanburði við kr. 36,7 m.kr. halla á árinu 2017. Meðalfjöldi starfa á árinu 2018 var 14 eins og árið á undan. Fjöldi íbúða í eigu sjóðsins í árslok 2018 var 805.

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 2018 með áritun sinni.

Reykjavík, 7. maí 2019

Stjórn:

*Satan Svein*  
*Þórunn Þórhallsson*  
*Brútt Steingrimsdóttir*  
*MARIAN ÓSKAR*  
*Þorprídur Karlsdóttir*

Framkvæmdastjóri:

*Ómi Arn Magnússon*

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar BRYNJU Hússjóðs Örykjabandalagsins

#### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2018, efnahag hans 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningskilareglur, og 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.

#### Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð sjóðnum samkvæmt ákvæðum siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins. Við uppfyllum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

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

#### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningskilareglur. 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 sjóðsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning sjóðsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa sjóðinn upp eða hætta rekstri hans, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi sjóðsins. Stjórnendum sjóðsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi hans 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.

#### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vísu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álit okkar. Nægjanleg vísu er mikil vísu en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

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

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

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

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 eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. 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, vikjum 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 sjóðurinn verði ekki lengur rekstrarhæfur.

Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirbyggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

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

Reykjavík, 7. maí 2019

**PricewaterhouseCoopers ehf.**



Guðmundur Snorrason  
lögilltur endurskoðandi



## Rekstrarreikningur ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	11	972.945.447	915.187.148
Aðrar tekjur .....	12	<u>17.377.941</u>	<u>7.563.929</u>
		990.323.388	922.751.077
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fasteigna .....	13	520.960.556	451.380.202
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	14	83.022.697	77.380.379
Afskrifaðar útistandandi kröfur .....		<u>1.599.004</u>	<u>3.278.091</u>
		605.582.258	532.038.672
Rekstrarafgangur fyrir afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna .....		384.741.131	390.712.405
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna .....	3, 8	<u>(471.703.871)</u>	<u>(414.427.927)</u>
(Rekstrarhalli) fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		(86.962.740)	(23.715.521)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		833.461	1.330.441
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur .....		(291.727.708)	(204.119.142)
Fjármagnstekjuskattur .....		<u>(170.216)</u>	<u>(243.066)</u>
		(291.064.463)	(203.031.767)
(Rekstrarhalli) fyrir framlög frá ÖBÍ .....		(378.027.203)	(226.747.288)
<b>Framlög</b>			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands .....	15	158.000.004	190.000.000
<b>(Rekstrarhalli) ársins</b>		<u><u>(220.027.199)</u></u>	<u><u>(36.747.288)</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýr.	2018	2017
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstarfjármunir:</b>			
Fasteignir í útleigu .....	3	23.837.188.429	21.021.279.841
Fasteignir í byggingu .....		313.619.751	462.011.619
Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar .....		10.361.104	8.582.374
		<u>24.161.169.284</u>	<u>21.491.873.834</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	4	7.131.878	5.437.070
Aðrar skammtímakröfur .....	5	71.345.583	15.484.734
Handbært fé .....		5.508.415	14.732.099
		<u>83.985.876</u>	<u>35.653.903</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>24.245.155.160</u></u>	<u><u>21.527.527.737</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2018	2017
Eigið fé .....	6	18.397.733.124	15.837.143.618
<b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar:</b>			
Lífeyrisskuldbindingar .....	7	31.462.626	30.768.746
Aðrar skuldbindingar .....	8	555.947.907	459.145.740
		<u>587.410.533</u>	<u>489.914.486</u>
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Íbúðalánasjóður .....	9	4.852.371.513	4.770.698.775
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....		(103.503.672)	(97.502.345)
		<u>4.748.867.841</u>	<u>4.673.196.430</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Skuldir við lánastofnanir (Bankareikningslán) .....		138.316.026	35.051.378
Viðskiptaskuldir .....		88.332.054	338.059.651
Aðrar skammtímaskuldir .....		172.055.405	43.041.080
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	9	103.503.672	97.502.345
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		8.936.506	13.618.750
		<u>511.143.663</u>	<u>527.273.203</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<b>5.847.422.037</b>	<b>5.690.384.119</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b><u>24.245.155.160</u></b>	<b><u>21.527.527.737</u></b>
<b>Aðrar upplýsingar</b>	10		





## Sjóðstreymi ársins 2018

Rekstrarhreyfingar		2018	2017
Hreint veltufé frá rekstri:			
(Rekstrarhalli) ársins .....		(220.027.199)	(36.747.288)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna .....	3	471.703.871	414.427.927
Verðbætur langtímalána .....		154.308.279	78.195.349
Lífeyrisskuldbinding - breyting .....	7	693.880	685.402
		<u>406.678.830</u>	<u>456.561.389</u>
(Hækkun) lækkun rekstartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		(57.555.657)	15.512.901
(Lækkun) hækkun rekstartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir .....		(246.895.516)	227.435.459
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>102.227.657</u>	<u>699.509.749</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Keyptar fasteignir og viðbætur .....	3	(69.145.020)	(375.551.524)
Seldar fasteignir .....		9.000.000	16.389.380
Keyptar innréttingar, skrifstofuáhöld og tæki .....		(7.357.784)	(9.192.206)
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu .....		(194.905.104)	(458.040.263)
		<u>(262.407.908)</u>	<u>(826.394.613)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		27.853.461	298.691.878
Afborganir langtímalána .....		(100.489.002)	(95.124.239)
Ný stofnframlög á árinu .....		120.327.461	19.664.240
Skammtímalán, breyting .....		103.264.648	(92.271.553)
		<u>150.956.568</u>	<u>130.960.326</u>
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé</b>		<u>(9.223.683)</u>	<u>4.075.462</u>
Handbært fé í byrjun tímabils .....		14.732.099	10.656.637
<b>Handbært fé í árslok</b>		<u><u>5.508.415</u></u>	<u><u>14.732.099</u></u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>			
Greiddir vextir .....		137.030.290	125.029.859
Innborgaðar vaxtatekjur .....		663.245	1.087.375



## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ, 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 ÖBÍ er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur sjóðsins er að Hátúni 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 uncan 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 mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

#### 2.2 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 2019. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstóligna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

#### 2.3 Innlausn tekna

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

#### 2.4 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá opinberum aðilum eru tekjufærð á grundvelli fyrirliggjandi samninga.

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

#### 2.5 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.

## Skýringar

### 2.6 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 endurmatadreikning meðal eiginfjárliða.

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

Fasteignir (af fasteignamati í árslok) .....	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, sem færðar eru á kostnaðarverði er fært í rekstrarreikning. Þegar eignir eru seldar sem endurmetnar hafa verið sérstaklega, er söluhagnaður/tap millifærður á eigið fé.

Kostnaður vegna meiriháttar 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.

### 2.7 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 bóku sjóðsins.

### 2.8 Handbært fé

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

## Skýringar

### 2.9 Lífeyrisskuldbinding

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

### 2.10 Aðrar skuldbindingar

Skuldbinding vegna stofnstyrkja sem veittir voru við kaup á íbúðum er árlega færð niður um 2% af upphaflegri fjárhæð styrkjanna í samræmi við afskriftahlutföll íbúðanna.

### 2.11 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.

### 2.12 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirfram greiddrar húsaleigu.

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir

#### Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar

Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar sjóðsins sem eru bókfærð á kostnaðarverði í árslok greinast þannig:

	Áhöld og innréttingar	Bifreiðar	Samtals
<b>Árslok 2017:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	1.658.012	2.353.438	4.011.450
Viðbót ársins .....	9.192.206	0	9.192.206
Afskriftir .....	(2.784.521)	(1.836.761)	(4.621.282)
Bókfært verð í árslok .....	8.065.697	516.677	8.582.374
<b>Bókfært verð í árslok 2017 greinist þannig:</b>			
Kostnaðarverð .....	55.261.031	4.453.000	59.714.031
Afskrifað samtals .....	(47.195.334)	(3.936.323)	(51.131.657)
Bókfært verð í árslok .....	8.065.697	516.677	8.582.374
<b>Árslok 2018:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	8.065.697	516.677	8.582.374
Viðbót ársins .....	7.357.784	0	7.357.784
Afskriftir .....	(5.398.217)	(180.837)	(5.579.054)
Bókfært verð í árslok .....	10.025.264	335.840	10.361.104
<b>Bókfært verð í árslok 2018 greinist þannig:</b>			
Kostnaðarverð .....	62.618.815	4.453.000	67.071.815
Afskrifað samtals .....	(52.593.551)	(4.117.160)	(56.710.711)
Bókfært verð í árslok .....	10.025.264	335.840	10.361.104

#### Fasteignir

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

	2018	2017
Fasteignamat 1/1 .....	21.021.279.841	17.873.334.450
Endurbætur eldri fasteigna .....	50.645.020	7.232.925
Keyptar íbúðir á árinu .....	18.500.000	361.814.574
Stofnstyrkir vegna keyptrar fasteigna .....	(17.843.052)	(3.507.222)
Flutt af fasteignum í byggingu .....	464.796.972	83.909.458
Selt á árinu .....	(9.000.000)	(11.078.760)
Endurmat fasteigna í fasteignamat .....	2.785.553.417	3.130.000.013
Afskrift ársins .....	(476.743.769)	(420.425.597)
Fasteignamat 31/12 .....	23.837.188.429	21.021.279.841

Sjóðurinn fékk óafturkræfa stofnstyrki vegna fasteignakaupa frá ríki og sveitarfélögum að fjárhæð kr. 17,8 milljónir á árinu 2018. Fjárhæðin hefur verið færð til lækkunar á stofnverði fasteigna. Kvóð er um endurgreiðslu styrkjanna ef fasteignimar verða seldar.

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat .....	23.837.188.429	20.668.203.700	23.837.188.429

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 471.703.871 og greinast þær þannig:

Afskrift innréttinga, skrifstofuáhalda og tækja .....	5.579.054
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins .....	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna, 2% af fasteignamatí í árslok .....	476.743.769
	<u>471.703.871</u>

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

	2018	2017
Heildarverð í ársbyrjun .....	462.011.619	87.880.814
Viðbót ársins .....	316.405.104	458.040.263
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu .....	(464.796.972)	(83.909.458)
Heildarverð í árslok .....	<u>313.619.751</u>	<u>462.011.619</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Íbúðir í Hátúni 10, Reykjavík .....	1.850.995	14.549.602
Davíðshagi 10, Akureyri .....	0	70.964.400
Grandavegur 42B og 42C, Reykjavík .....	0	72.397.150
Gráhellu 31, Selfoss .....	0	30.224.000
Hallgerðargata 20, Reykjavík .....	216.045.643	0
Holtavegur 29b, Reykjavík .....	2.700.431	2.700.431
Kristjánshagi 2, Akureyri .....	0	48.783.200
Kvistavellir 63-65, Hafnarfirði .....	76.838.125	1.713.093
Mánatún 1, Reykjavík .....	0	40.801.550
Norðurtún 13, 15, Fljótisdalshéraði .....	16.121.977	10.514.593
Sléttuvegur 9, Reykjavík .....	62.580	59.200
Vefarastræti 15, Mosfellsbæ .....	0	34.922.000
Vallakór, 6A og 6B, Kópavogi .....	0	134.382.400
	<u>313.619.751</u>	<u>462.011.619</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var kr. 66.600.000 í árslok 2018.

### 4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	2018	2017
Viðskiptakröfur .....	26.039.448	22.745.635
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	(18.907.570)	(17.308.565)
	<u>7.131.878</u>	<u>5.437.070</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 .....	17.308.565	14.030.475
Framlag í afskriftareikning .....	1.599.004	3.278.091
	<u>18.907.569</u>	<u>17.308.565</u>

## Skýringar

### 5. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2018	2017
Öryrkjabandalag Íslands .....	57.166.667	9.656.989
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað .....	12.352.950	5.772.590
Aðrar skammtímakröfur .....	1.825.966	55.155
	<u>71.345.583</u>	<u>15.484.734</u>

### 6. Eigið fé

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

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2017:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	10.958.993.964	1.781.138.124	12.740.132.108
Söluhagnaður fasteigna .....	5.310.620	0	5.310.620
Hækkun fasteignamats á árinu .....	3.128.448.178	0	3.128.448.178
Rekstrarhalli ársins .....	0	(36.747.288)	(36.747.288)
Staða í árslok .....	<u>14.092.752.782</u>	<u>1.744.390.835</u>	<u>15.837.143.618</u>

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2018:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	14.092.752.782	1.744.390.835	15.837.143.618
Hækkun fasteignamats á árinu .....	2.780.616.707	0	2.780.616.707
Rekstrarhalli ársins .....	0	(220.027.199)	(220.027.199)
Staða í árslok .....	<u>16.873.369.489</u>	<u>1.524.363.636</u>	<u>18.397.733.124</u>

### 7. 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. 693.880 er færð til gjalda. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2018 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding vegna starfsmanns .....	31.462.626
--	------------



## Skýringar

### 8. Aðrar skuldbindingar

#### Stofnstyrkur frá Velferðarráðuneyti

Með vísan í samkomulag BRYNJA 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 fáttaðra einstaklinga. Komi til þess að íbúðirnar verði seldar skal sjóðurinn endurgreiða ráðuneytinu styrkinn í sama hlutfalli af söluverði og hann nam af kaupverði íbúðanna.

Staða í ársbyrjun .....	422.963.310
Lækkun á skuldbindingu á árinu .....	(10.618.952)
Staða í árslok .....	412.344.358

#### Stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum

Íbúðalánasjóður og sveitarfélög veita stofnframlög til kaupa eða bygginga á almennum íbúðum til að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu. Stofnframlög ríkis nema 18% af stofnverði eigna og framlög sveitarfélaga nema 12% af stofnverði eigna. Stofnframlögin koma til endurgreiðslu þegar lánsfjármögnun hefur verið greidd upp. Ef íbúð er seld eða notkun hennar breytt ber að endurgreiða stofnframlög í einu lagi.

Staða í ársbyrjun .....	19.664.240
Ný framlög á árinu .....	120.327.461
Óafturkræfir stofnstyrkir sem koma ekki til endurgreiðslu .....	(17.843.052)
Staða í árslok .....	122.148.649

#### 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.

Staða í ársbyrjun .....	16.518.190
Breyting vegna hækkunar fasteignamats .....	4.938.710
Staða í árslok .....	21.454.900

Aðrar skuldbindingar samtals .....	555.947.907
------------------------------------	-------------

### 9. Langtímaskuldur

Íbúðalánasjóður, vextir 2,3% .....	4.852.371.513
------------------------------------	---------------

Framangreind vaxtahlutföll eru vagnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör lána í árslok 2018.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2018 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2019 .....	103.503.672
Árið 2020 .....	106.608.782
Árið 2021 .....	109.807.046
Árið 2022 .....	113.101.257
Árið 2023 .....	116.494.295
Síðar .....	4.302.856.461
	4.852.371.513

## Skýringar

### 10. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði um 4.872 millj. króna í árslok 2018.

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 þessum skuldbindingum hefur verið aflétt og lokaúttekt byggingarfulltrúa farið fram.

#### Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2018	2017
Laun .....	122.125.141	115.623.742
Launatengd gjöld .....	26.280.754	24.556.003
	<u>148.405.895</u>	<u>140.179.745</u>
Meðalfjöldi starfa .....	14	14
Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi líti í sundurliðunum:	2018	2017
Viðhald fasteigna .....	46.135.891	29.495.473
Þjónustukostnaður vegna íbúa .....	42.556.318	50.632.294
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	59.713.686	60.051.978
	<u>148.405.895</u>	<u>140.179.745</u>

## Skýringar

	2018	2017
<b>11. Húsaleigutekjur</b>		
Hátún 10.....	42.535.634	42.935.391
Hátún 10 a.....	49.769.479	49.528.815
Hátún 10 b.....	56.852.904	48.694.555
Hátún 10, tengiálma.....	20.339.991	20.851.487
Sléttuvegur 7.....	38.436.995	34.557.448
Sléttuvegur 9.....	21.380.858	21.683.820
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	206.433.595	201.907.410
Aðrar fasteignir.....	538.043.190	495.825.287
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti.....	(847.199)	(797.065)
	<u>972.945.447</u>	<u>915.187.148</u>
<b>12. Aðrar tekjur</b>		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	5.525.190	7.225.000
Bætur frá Vátryggingafélagi Íslands vegna tjóna.....	526.785	338.929
Íbúðalánasjóður, uppgjör vegna byggingargalla.....	11.325.966	0
	<u>17.377.941</u>	<u>7.563.929</u>
<b>13. Rekstur fasteigna</b>		
<b>Viðhald fasteigna</b>		
Laun.....	38.103.567	24.787.607
Launategd gjöld.....	8.032.324	4.707.866
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	264.790.087	219.119.479
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	4.392.118	3.818.638
	<u>315.318.096</u>	<u>252.433.590</u>
<b>Þjónustukostnaður vegna íbúa</b>		
Laun.....	34.676.620	41.780.806
Launategd gjöld.....	7.879.698	8.851.488
Ræsting og hreinlætisvörur.....	23.724.653	22.990.159
Rafmagn.....	13.375.871	11.779.722
Hití.....	16.230.242	13.263.297
Húsgjöld.....	54.755.810	49.899.346
Endurgreitt af leigjendum.....	(116.096.455)	(108.352.055)
	<u>34.546.440</u>	<u>40.212.763</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Fasteinagjöld og brunatryggingar.....	155.292.879	144.325.946
Vátryggingar.....	10.522.436	9.072.450
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	544.456	2.077.913
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	1.604.759	1.213.772
Aðkeyptur akstur.....	80.118	17.400
Viðhald áhalda.....	2.294.498	1.894.166
Ferðakostnaður.....	756.875	132.202
	<u>171.096.021</u>	<u>158.733.849</u>
<b>Rekstur fasteigna alls.....</b>	<u>520.960.556</u>	<u>451.380.202</u>

## Skýringar

	2018	2017
<b>14. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
<b>Laun og launatengd gjöld</b>		
Laun.....	49.344.954	49.055.329
Launatengd gjöld.....	10.368.732	10.996.649
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	2.054.309	1.861.746
	<u>61.767.994</u>	<u>61.913.723</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	6.121.687	4.953.061
Ýmis rekstrarkostnaður.....	3.083.281	2.603.110
Sérfræðiþjónusta.....	273.677	246.106
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	3.137.485	2.779.042
Símakostnaður og burðargjöld.....	2.050.189	2.540.529
Lögfræðikostnaður.....	1.542.380	1.760.935
Starfsmannakostnaður.....	1.041.224	359.497
Gjafir.....	411.508	224.376
Þjónustukönnun.....	3.593.272	0
	<u>21.254.703</u>	<u>15.466.656</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður alls.....</b>	<u><b>83.022.697</b></u>	<u><b>77.380.379</b></u>
<b>15. Framlög</b>		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lotóhagnaði.....	110.000.004	130.000.000
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	48.000.000	60.000.000
	<u>158.000.004</u>	<u>190.000.000</u>

