



ÁRSSKÝRSLA 2022

Brynja leigufélag ses.



Efnisyfirlit

Ávarp stjórnarformanns	3
Inngangur	4
Markmið og leiðarljós	4
Viðburðaríkt ár að baki	4
Breytt framsetning á reikningsskilum	5
Rekstur og efnahagur	6
Eignasafn Brynju	7
Stækkun eignasafnsins og stofnframlög	8
Leiguverð og leigumiðlun	9
Fulltrúaráð Brynju	12
Stjórn og skipulag	13
Rekstrarumhverfi	14
Áskoranir Brynju til næstu ára	17
Ársreikningur 2022	19
– Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	20
– Áritun óháðs endurskoðanda	23
– Rekstrarreikningur	25
– Efnahagsreikningur	26
– Sjóðstreymi	28
– Skýringar	29

Ávarp stjórnarformanns

Síðastliðið starfsár var annasamt hjá Brynju leigufélagi ses. Ný stjórn tók til starfa í lok janúar 2022 og var eitt fyrsta verkefni hennar að leggja fram fjárfestingaráætlun fyrir árin 2022 til 2026 um að bæta 320 íbúðum við eignasafnið. Þegar þetta er ritað er hefur félagið fengið afhentar og gert samninga um 229 íbúðir sem bætast við íbúðasafn félagsins á árunum 2022 til 2026.

Annað stórt verkefni á árinu 2022 var breyting á rekstrarformi Brynju, Hússjóðs Öryrkjabandalagsins í sjálfseignarstofnun í atvinnurekstri. Samhliða var nafninu breytt í Brynja leigufélag og 25 manna fulltrúaráð var skipað sem fer með æðstu stjórn félagsins. Nítján fulltrúar koma frá ÖBÍ réttindasamtökum, tveir fulltrúar eru leigjendur hjá Brynju, tveir eru tilnefndir af Sambandi íslenskra sveitarfélaga og tveir fulltrúar eru skipaðir af félagsmálaráðherra og innviðaráðherra.

Þriðja stóra verkefni síðasta starfsárs var opnun biðlista eftir leiguhúsnæði. Þegar biðlistanum var lokað árið 2018 voru á sjötta hundrað einstaklinga á honum. Í lok apríl 2023 voru um 160 einstaklingar á biðlista eftir húsnæði og rúmlega 50 manns á biðlista vegna milliflutnings.

Starfsumhverfi Brynju á síðasta ári var krefjandi. Mikil spennan á fasteignamarkaði og eftirspurn eftir litlum íbúðum framan af ári varð til þess að mikil samkeppni var um þær íbúðagerðir sem félagið er aðallega að kaupa. Þrátt fyrir það tókst Brynju að semja um kaup á töluverðum fjölda íbúða með langtímasamningum beint við verktaka. Hækkandi verðbólga og hækkandi krafa á verðtryggð lán á markaði hefur ekki hjálpað til. Þannig hafa vextir sem Brynju standa til boða á verðtryggðum langtímalánum hjá HMS hækkað úr 1,90% fram til loka þriðja ársfjórðungs 2022 og í 3,25% eins og þeir eru í dag.

Leiguverð hækkaði almennt um 11% á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2022 og var meðalleiguverð á 2ja og 3ja herbergja íbúðum á þessu svæði að meðaltali um 224 þúsund krónur í lok árs sem er um 100 þúsund krónum hærra en meðalleiguverð Brynju á sama tíma. Það er því mikið hagsmunamál fyrir öryrkja að komast í örugga húsaleigu á hóflegu verði hjá Brynju.

Allt frá stofnun Brynju hafa markmiðin verið skýr:

- Að byggja og kaupa íbúðir fyrir öryrkja
- Að tryggja félagslega blöndun með því að kaupa íbúðir í dreifðu eignarhaldi
- Að bjóða öryrkjum upp á öruggt húsnæði á hóflegu verði

Undirritaður vill nota tækifærið til að þakka starfsfólki Brynju leigufélags kærlega fyrir vel unnin störf og ósérhlífni í þágu öryrkja á árinu. Einnig vil ég þakka opinberum aðilum, ríki og sveitarfélögum fyrir afar farsælt samstarf. Án samvinnu við þessa aðila hefði verið óhugsandi að fara í þá hröðu uppbyggingu sem félagið vinnur að og við væntum við þess að þessir aðilar styðji okkur áfram í að fjölga hagkvæmum leiguíbúðum fyrir öryrkja.

Ég er sannfærður um að árið 2023 verði árangursríkt í starfi Brynju. Ef ekkert óvænt kemur upp má gera ráð fyrir að eignasafn Brynju fari yfir 1.000 íbúðir á fyrri hluta ársins 2024.

Með vinsemd og virðingu,

Halldór Sævar Guðbergsson,
stjórnarformaður

Inngangur

Brynja leigufélag ses. er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Tilgangur félagsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast félagið við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er. Félagið má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

Félagið var stofnað árið 1966 og hét þá Hússjóður Öryrkjabandalagsins. Fyrsta verkefni þess voru stórhýsin þrjú við Hátún 10 þar sem eru 188 íbúðir í dag. Fjárhagsleg staða félagsins breyttist mikið þegar Brynja hóf að fá hlutdeild í hagnaði Íslenskrar getspár sem ÖBÍ hefur veitt félaginu í yfir 30 ár. Framlög þessi hafa verið Brynju mikilvægur stuðningur frá þeim tíma og hjálpað til við að byggja upp dreift eignasafn sem taldi 900 eignir í lok árs 2022.

Markmið og leiðarljós

Brynja hefur sett sér þrjú yfirmarkmið í starfi sínu:

1. Fjölgun íbúða fyrir öryrkja
2. Tryggja félagslega dreifingu
3. Viðhalda hóflegu leiguverði

Leiðarljós félagsins eru:

- Virðing
- Samvinna
- Húsnæðisöryggi

Starfsemi og uppbygging félagsins tekur mið af öllum þessum þáttum.

Viðburðaríkt ár að baki

Árið 2022 var viðburðaríkt í starfi félagsins. Ný stjórn tók við stjórnartaumum í lok janúar og eitt af fyrstu verkefnum hennar var að móta áætlun um stækkun eignasafnsins um 320 íbúðir á árunum 2022 til 2026 þar sem áhersla yrði lögð á kaupa íbúðir með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélögum. Samhliða var tekin ákvörðun um að leggja áherslu á langtímasamstarf um kaup á íbúðum af öflugum og traustum verktökum og íbúðafélögum.

Endanleg niðurstaða um veitingu stofnframlaga liggur hjá sveitarfélögunum og því mikilvægt að Brynja eigi í góðu samstarfi við þau sveitarfélög þar sem áhersla er lögð á stækkun eignasafnsins. Almennt hefur það samstarf gengið vel og orðið til þess í nokkrum tilvikum að gengið hefur verið frá viljayfirlýsingu við sveitarfélögin þar sem stækkun eignasafnsins er skilgreind til næstu ára.

Í framhaldi af þessu var tekin ákvörðun um að treysta umgjörð félagsins með því að breyta skráningu þess. Brynja var skráð sjálfseignarstofnun með staðfesta skipulagsskrá sem hentar vel fyrir lítil félög en stórt félag með umfangsmikinn rekstur þarf traustari umgjörð. Í júní á síðasta ári var gengið frá nýjum samþykktum fyrir félagið þar sem það var skráð sem sjálfseignarstofnun í atvinnurekstri sem gerir svipaðar kröfur til félagsins og gerðar eru til hlutafélaga. Félagið er eftir sem áður undanþegið tekjuskatti. Samhliða var nafni Brynju breytt úr því að vera Brynja, Hússjóður Öryrkjabandalagsins í Brynja leigufélag ses. og æðsta vald félagsins fært til fulltrúaráðs sem er skipað 25 fulltrúum.

Á árinu var einnig gengið frá þriggja ára samningi við ÖBÍ um framlög til Brynju þar sem miðað er við að framlagið verði að lágmarki 165 milljónir króna en geti hækkað ef vel gengur í rekstri Íslenskrar getsþár.

Breyttar áherslur og aukin verkefni hjá félaginu urðu til þess að tveimur starfsmönnum var bætt við á skrifstofu, annars vegar fjármálastjóra og hins vegar starfsmanni sem sinnir fasteignaþróun og sérverkefnum. Samhliða þessum ráðningum var ráðist í skipulagsbreytingar hjá félaginu.

Breytt framsetning á reikningsskilum

Brynja hefur birt ársreikninga sína í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Samkvæmt lögnum er félaginu heimilt að endurmeta varanlega rekstrarfjármuni til gangvirðis sem er gert með því að fasteignir félagsins eru færðar á fasteignamat hvers árs. Eignir í árslok 2022 eru metnar fasteignamati 2023 þar sem það er mælikvarði á verðmæti eigna eins og það var á fyrri hluta árs 2022.

Reikningsskil félagsins hafa verið í samræmi við 31. grein laganna, en samkvæmt henni er breyting gangvirðis færð á sérstakan endurmatsreikning meðal eigin fjár í efnahagsreikningi. Þá hafa afskriftir verið reiknaðar af eignasafninu og færðar í rekstrarreikning. Flest óhagnaðardrífín leigufélög byggja reikningsskil sín hins vegar á 39. grein laganna sem heimilar að fjárfestingareignir séu færðar til gangvirðis. Notkun og rýrnun fasteigna er ekki færð yfir tíma í rekstrarreikningi í formi afskrifta heldur kemur hún fram í breytingu á gangvirði fasteignanna. Niðurstaða gangvirðisbreytingar er síðan færð sem matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Stjórn hefur ákveðið að breyta um reikningsskilaaðferð og nýta sér ákvæði 39. gr. og telur að með því móti sé félagið að færa reikninga sína með sambærilegum hætti og önnur óhagnaðardrífín leigufélög. Þá telur stjórn að reikningsskil af þessu tagi gefi gleggri mynd af bæði rekstri og breytingum á efnahag félagsins á hverjum tíma. Gangvirði fasteigna félagsins er reiknað miðað við fasteignamat hvers árs og er það óbreytt frá því sem verið hefur.

Rekstur og efnahagur

Rekstur félagsins er traustur og var með svipuðu móti og árið áður. Samhliða breytingum á reikningskilum félagsins er gerð breyting á framsetningu tekna í ársreikningi. Undir rekstrartekjur færast nú framlög frá ÖBÍ ásamt innheimtum húsfélagsgjöldum sem nú eru sýnd sem aðrar tekjur, en áður voru húsfélagsgjöld færð til lækkunar á rekstri fasteigna. Kostnaðarhlutfallið hækkar lítillega með auknum fjölda starfsmanna og meiri umsvifum, en gera má ráð fyrir að það hlutfall lækki á næstu árum með tilkomu fleiri íbúða í eignasafni félagsins. Heildartekjur námu 1.730,0 milljónum króna og jukust um 11,3% á milli ára. Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði og matsbreytingu var jákvæð um 617,0 milljónir króna samanborið við 621,6 milljónir króna árið áður. Afskriftir eru nú einungis reiknaðar af búnaði, hugbúnaði og bifreiðum, auk fasteigna til eigin nota.

Framlög ÖBÍ námu 200,0 milljónum króna árið 2022 í samanburði við 165,0 milljónir króna árið á undan. Hagnaður af sölu fasteigna nam 74,6 milljónum króna árið 2022 í samanburði við 55,1 milljón króna á fyrra ári.

Hrein fjármagnsgjöld félagsins námu 716,7 milljónum króna samanborið við 385,6 mkr árið áður, en þessi mikla breyting á milli ára skýrist að mestu af mikilli verðbólgu á árinu 2022, auk þess sem lántökur jukust á milli ára í tengslum við auknar fjárfestingar í fasteignum. Heildarvaxtagreiðslur á árinu 2022 námu 163,3 milljónum króna samanborið við 149,6 milljónir króna á árið áður.

Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu var neikvæð um 99,7 milljónir króna árið 2022 en var jákvæð um 236,0 milljónir króna árið áður. Skýrist breytingin af mikilli hækkun hreinna fjármagnsgjalda á milli ára. Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu 2022 nam 6.511,3 milljónum króna í samanburði við 1.952,1 milljón króna árið áður. Að teknu tilliti til matsbreytingar nam hagnaður ársins 2022 6.411,6 milljónum króna árið 2022 samanborið við 2.188,1 milljón króna árið á undan.

Eignir Brynju námu alls 41.807,6 milljónum króna í lok ársins samanborið við 31.063,2 milljónir króna árið áður. Þessi mikli vöxtur á milli ára er í samræmi við kaup á fasteignum á árinu og mikla hækkun á gangvirði fasteigna á milli ára. Handbært fé nam 653,2 milljónum króna og jókst um 644,5 milljónir króna frá fyrra ári. Eigið fé nam 30.729,8 milljónir króna í árslok og jókst um 6.635,5 milljónir króna á milli ára. Skuldir félagsins námu 11.077,8 milljónum króna í lok árs og jukust um 4.108,9 milljónir króna frá árslokum 2021. Eiginfjárhlutfall var 73,5% í lok árs 2022 samanborið við 77,6% árið á undan.

Eignasafn Brynju

Um síðastliðin áramót taldi eignasafn Brynju 900 eignir. Eignasafnið byggist upp á nokkrum eignaflokkum. Íbúðaúrræðin að Hátúni 10 og Sléttuvegi 7 og 9 telja samtals 248 íbúðir, auk atvinnuhúsnæðis sem er leigt fyrirtækjum og skóla sem sinna þjónustu við öryrkja. Samtals á félagið sex atvinnueignir og er mismunurinn dreift eignasafn sem telur 646 íbúðir og íbúðaúrræði þar sem félagsleg dreifing er höfð að leiðarljósi.

Af þeim 900 eignum sem félagið átti í árslok 2022 var 71 íbúð í byggingu og koma þær íbúðir til afhendingar á árunum 2023 og 2024.

Langstærsti hluti eignasafnsins, eða um 70%, eru einstaklingsíbúðir og 2ja herbergja íbúðir og þar á eftir koma 3ja herbergja íbúðir með 20% hlutdeild.

Tafla 1 – Skipting eignasafnsins eftir sveitarfélögum og íbúðastærð í lok árs 2022

Sveitarfélag	FJÖLDI EIGNA					
	31.12.2022	2ja herbergja	3ja herbergja	4ra herbergja	5 herbergja og stærri	
Reykjavík	Íbúðir	549	431	86	21	11
	Atvinnuh.	6				
	Samtals	555	431	86	21	11
Hafnarfjörður	83	43	27	7	6	
Kópavogur	61	34	22	4	1	
Akureyri	44	33	8	3		
Reykjanesbær	33	26	7			
Garðabær	25	13	7	4	1	
Árborg	22	13	7	1	1	
Akranes	18	13	3	1	1	
Múlaþing	15	13	2			
Mosfellsbær	14	5	6	2	1	
Borgarbyggð	12	11			1	
Norðurþing	4	1	1	1	1	
Ísafjörður	4	4				
Seltjarnarnes	3	3				
Hornafjörður	2	2				
Grindavík	1		1			
Hveragerði	1		1			
Suðurnesjabær	1			1		
Fjallabyggð	1			1		
Fjarðabyggð	1	1				
	900	646	178	46	24	
<i>Hlutfall eftir stærð íbúða</i>		72%	20%	5%	3%	

Stækkun eignasafnsins og stofnframlög

Traustur rekstur á undanförunum árum og sterkur efnahagur félagsins var grundvöllur þess að hægt var að móta metnaðarfulla stækkunaráætlun á eignasafni félagsins til fimm ára. Í því sambandi var horft til þess að bæta við 340 nýjum íbúðum fyrir um 18 milljarða kr. á tímabilinu. Til lækkunar kemur sala á 20 íbúðum sem áætlað er að selja á tímabilinu, en þar er um að ræða íbúðir sem standast ekki þær kröfur sem gerðar eru í dag til leiguíbúða á vegum Brynju.

Með lögum nr. 52/2016 var opnaður sá möguleiki að ríki og sveitarfélög legðu fram stofnframlög fyrir 30% af kostnaði nýrra íbúða. Þetta er kerfi sem hentar Brynju vel því að þrátt fyrir að félagið hafi sterkan efnahag og hátt eiginfjárlutfall er ekki mikið laust fé hjá félaginu.

Stofnframlögin virka þannig að sótt er um stofnframlög til eins árs í senn hjá HMS og samhliða þarf að ná samkomulagi við viðkomandi sveitarfélag. Skipting stofnframlaga er þannig að ríkið leggur til 18% framlag af stofnvirði íbúðanna og sveitarfélögin 12%. Mögulegt er að sækja um 4% viðbótarframlög frá ríkinu vegna húsnæðis sem ætlað er námsmönnum og öryrkjum.

Stofnframlög eru ekki styrkur heldur ber félaginu að greiða þau til baka til ríkis og sveitarfélaga þegar lán vegna íbúðanna hafa verið greidd upp. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skal miða við mat óhlutdrægs aðila á söluvirði íbúðarinnar eða miða við fasteignamat. Viðbótarframlög (4%) koma aldrei til endurgreiðslu.

Brynja sótti um 45 stofnframlög á árinu 2022 og voru 30 stofnframlög samþykkt þar sem áætlað stofnvirði íbúðanna var 1.515 milljónir króna.

Í byrjun árs 2023 átti Brynja 85 ónýtt stofnframlög. Sótt var um 76 stofnframlög vegna ársins 2023 og er áætlað stofnvirði þeirra íbúða 4.200 milljónir króna.

Tafla 2 gefur yfirlit um ónýtt stofnframlög í árslok 2022 ásamt áætlun um umsóknir til ársins 2026.

Tafla 2 – Yfirlit um stofnframlög hjá Brynju leigufélagi

Sveitarfélag	Ónýtt stofnframlög	2023	2024	2025	2026	Samtals
Reykjavík	44	30	30	30	30	164
Hafnarfjörður	9	12	12	12	12	57
Kópavogur	5	6	8	8	8	35
Akureyri	5	10	7	7	2	31
Reykjanesbær	14	7	7	7	7	42
Garðabær	1	4	2	2	2	11
Árborg	6	0	3	3	3	15
Akranes	1	4	2	2	2	11
Mosfellsbær	0	3	2	2	2	9
	85	76	73	73	68	375

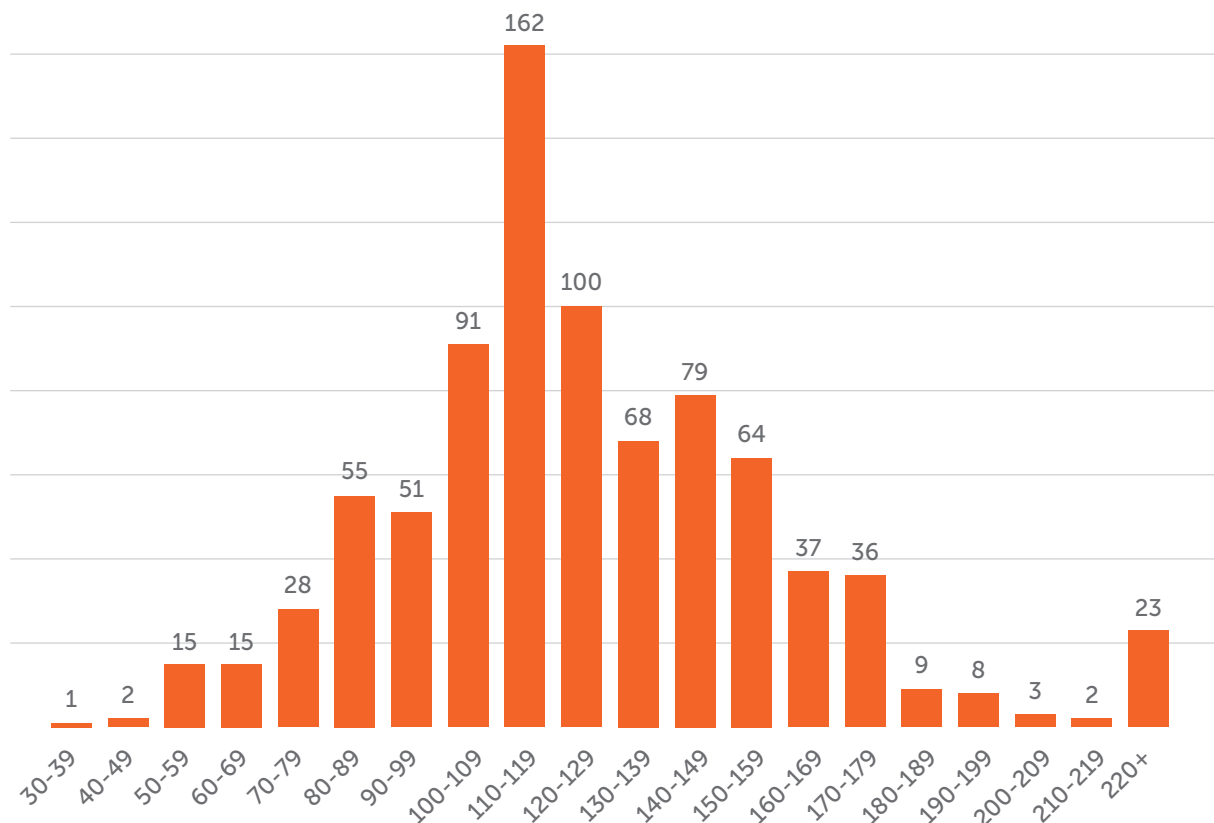
Leiguverð og leigumiðlun

Þeir aðilar sem leigja af Brynju eru annars vegar einstaklingar sem leigja íbúðir beint af Brynju og hins vegar lögaðilar sem leigja íbúðaurræði og atvinnuhúsnæði af félaginu. Hlutfall lögaðila af heildartekjum félagsins á árinu 2022 var um 18% og lækkaði hlutfallið aðeins á milli ára.

Leiguverð breytist mánaðarlega í takt við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem breytist í takt við verðbólgu sem var mikil á síðasta ári. Stjórn Brynju tók ákvörðun í ljósi mikillar verðbólgu um að gefa verðbólgufrí í desember 2022 til og með febrúar 2023. Á þessu tímabili hækkaði vísitala neysluverðs til verðtryggingar um 2,5% og munar um minna fyrir leigjendur félagsins.

Meðalleiga einstaklinga í desember 2022 var 124.526 kr. eða um 1.617 kr. á fermetra sem er með því allra lágsta sem gerist á leigumarkaði í Íslandi. Verð á gömlum leigusamningum hefur ekki verið endurskoðað frá því að þeir voru gerðir, þrátt fyrir mikla hækkun á fasteignagjöldum, tryggingum og ýmsum öðrum gjaldskrárlíðum sem taka mið af verðmæti fasteignanna. Margir leigjendur Brynju greiða því mjög lága leigu og eru samtals 167 leigjendur að greiða undir 100.000 kr. á mánuði eins og fram kemur á mynd 1 sem sýnir dreifingu leiguverðs í desember 2022. Í reynd eru þeir sem greiða hærra leiguverð að greiða niður leiguverð þeirra einstaklinga. Algengasta leiguverðið í safni félagsins liggur á bilinu 110-119 þúsund krónur á mánuði. Af þeim 23 aðilum sem greiða meira en 220 þúsund krónur á mánuði eru 22 lögaðilar sem leigja íbúðaurræði eða atvinnuhúsnæði.

Mynd 1 – Dreifing leiguverðs hjá Brynju í desember 2022



Eitt af verkefnum Brynju á árinu 2023 er endurskoðun á leiguverði til að tryggja sanngjarnt leiguverð sem endurspeglar sjálfbæran rekstur safnsins í heild. Það er sanngirnismál fyrir alla leigjendur Brynju að horft sé á safnið í heild sinni í stað þess að einblína á hverja íbúð fyrir sig. Með því móti er leiguverð íbúðanna jafnara og sanngjarnara fyrir leigjendur félagsins sem ekki hafa nema takmarkaða möguleika á að velja sér íbúð.

Það er gott að skýra þetta út með einföldu dæmi um íbúðasafn sem í eru einungis tvær íbúðir sem báðar eru eins. Önnur íbúðin er veðsett með íbúðaláni en hin er ekki með áhvilandi lán. Það væri í hæsta máta óeðlilegt að einungis annar leigjandinn myndi bera fjármagnskostnað sinnar íbúðar og hinn þyrfti ekki að bera fjármagnskostnað.

Þó svo mánaðarleg meðalleiga íbúðasafns Brynju sé um 125 þúsund krónur þá er verið að leigja út nýjar íbúðir á hærra verði sem endurspeglar hátt raunverð þeirra. Þannig eru nýjar 2ja herbergja íbúðir leigðar út á 145-160 þúsund krónur á mánuði og 3ja herbergja íbúðir á 180-190 þúsund krónur á mánuði eftir stærð þeirra.

Biðlistar og úthlutunarreglur

Brynja lokaði biðlistum sínum í október 2018. Eitt af stóru verkefnum ársins 2022 var mótun formlegra úthlutunarreglna og opnun biðlista samhliða því að nýjum umsóknum er nú beint í gegnum mínar síður á heimasíðu félagsins.

Úthlutunarreglur voru samþykktar af stjórn félagsins í október 2022 og þann 1. desember voru biðlistar félagsins opnaðir að nýju. Í lok apríl 2023 voru samtals um 160 einstaklingar á biðlista félagsins eftir íbúðum og til viðbótar voru rúmlega 50 leigjendur Brynju á biðlista eftir milliflutningi. Samkvæmt nýjum úthlutunarreglum er horft til þess að fimmta hver íbúð að jafnaði sem fer í útleigu skuli boðin þeim aðilum sem eru á biðlista milliflutninga.

Á fyrstu fjórum mánuðum ársins 2023 höfðu verið gerðir samtals 61 nýir leigusamningar við aðila á biðlista auk 17 samninga við leigjendur á biðlista eftir milliflutningi. Til samanburðar voru gerðir 47 nýir leigusamningar allt árið 2021 og 52 allt árið 2022.

Samfélags- og umhverfismál

Brynja hefur sett sér stefnu um samfélagsmál þar sem segir að hlutverk félagsins sé að stuðla að auknu húsnæðisöryggi fyrir öryrkja á Íslandi og tryggja þeim langtímaleiguúrræði á sanngjörnu verði. Ávinningur af rekstri félagsins er því mikill fyrir öryrkja og samfélagið í heild sinni og mikilvægt fyrir félagið að rekstur þess sé hagkvæmur sem skilar sér bæði í bættum leigukjörum og auknum möguleikum til fjárfestinga í íbúðarhúsnæði.

Einn þáttur stefnunnar er að Brynja leggur áherslu á gott viðhald fasteigna og að lóðir þeirra fái reglubundna umhirðu. Fasteignir í eigu Brynju eru málaðar utanhúss þegar þörf krefur, auk þess sem reglubundnu viðhaldi er sinnt samkvæmt stefnu félagsins á hverjum tíma. Sameignir eru ræstar reglulega og þeim haldið hreinum og snyrtilegum. Verktakar á vegum Brynju sinna garðslætti, lóðaumhirðu, þrifum á sameign og snjómokstri á bílastæðum. Þessir þættir eiga einungis við þegar Brynja á heilar fasteignir eða íbúðakjarna. Í þeim tilfellum þar sem Brynja á stakar íbúðir í fjölbýlishúsum er lögð áhersla á að félagið eigi góða samvinnu við viðkomandi húsfélag og taki þátt í eðlilegum umbóta- og viðhaldsverkefnum á hverjum tíma.

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um umhverfismál en leggur áherslu á góða umgengni og að allt rust sem fellur til við starfsemi félagsins sé flokkað í samræmi við lög og reglur. Þá er framundan mikil breyting varðandi sorphirðu og flokkun sorps á höfuðborgarsvæðinu sem kemur til framkvæmda haustið 2023 og stendur yfir undirbúningur þess verkefnis fyrir Hátún og Sléttuveg.

Sjálfbærni Landsbankans

Brynja hlaut sjálfbærni Landsbankans fyrir útleigu á húsnæði á viðráðanlegu verði í mars 2022. Sjálfbærni er veitt þeim fyrirtækjum sem uppfylla skilyrði um sjálfbærni sem sett eru fram í sjálfbærri fjármála-umgjörð bankans og standast strangar kröfur um umhverfisvæn eða félagsleg verkefni. Þessi verðlaun eru viðurkenning á því góða starfi sem unnið er hjá Brynju og mikilvægu samfélagshlutverki félagsins.

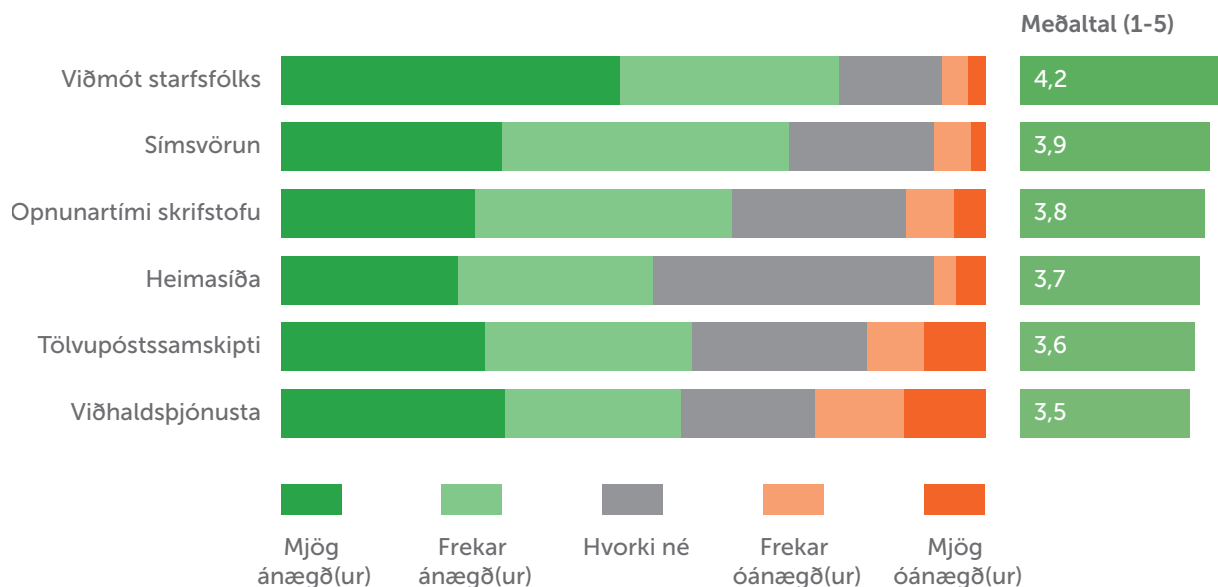


Þjónustukannanir meðal leigjenda

Brynja hefur látið gera reglulegar þjónustukannanir meðal leigjenda á vegum Félagsvísindasviðs HÍ og Gallup á Íslandi. Slíkar kannanir skila mikilvægum upplýsingum um þá þætti í starfsemi félagsins sem betur mega fara.

Brynja framkvæmdi slíka könnun rafrænt á tímabilinu apríl til maí 2022 sem 294 leigjendur svöruðu og var svarhlutfallið 48%. Niðurstöður þeirrar könnunar voru jákvæðar fyrir Brynju og mjög í takt við fyrri kannanir sem hafa verið gerðar á þriggja ára fresti. Könnunin bendir til þess að helst þurfi að huga að því að bæta þjónustu á sviði fasteignaumsjónar, heimasíðu og svörunar á tölvupóstum eins og myndin hér að neðan ber með sér. Búið er að setja í gang úrbótaverkefni hjá félaginu á öllum þessum sviðum.

Mynd 2 – Helstu niðurstöður þjónustukönnunar Gallup hjá Brynju í maí 2022



Fulltrúaráð Brynju

Mikilvæg breyting á samþykktum Brynju í júní 2022 er tilkoma 25 manna fulltrúaráðs sem fer með æðsta vald í málefnum félagsins, í samræmi við viðeigandi lög og samþykktir félagsins. Skipunartími fulltrúa eru tvö ár og miðast við áramót. Fyrsta fulltrúaráð Brynju var skipað í nóvember 2022 og situr það út árið 2023.

Skipun fulltrúa er á hendi eftirtalinna aðila:

Stjórn ÖBÍ	19 fulltrúar
Leigjendur hjá Brynju, skipaðir af málefnaþóp ÖBÍ um húsnæðismál	2 fulltrúar
Samband íslenskra sveitarfélaga	2 fulltrúar
Ráðherra sem fer með málefni fatlaðs fólks	1 fulltrúi
Ráðherra sem fer með húsnæðismál	1 fulltrúi

Formaður ÖBÍ er formaður fulltrúaráðs Brynju, stýrir fundum og skipuleggur starfsemi fulltrúaráðsins í samstarfi við stjórnarformann Brynju.

Fulltrúaráðið hittist í fyrsta skipti á fulltrúaráðsfundi sem haldinn var í Hátúni 10 þann 22. nóvember 2022. Gerður var góður rómur að þeim fundi sem var fyrst og fremst upplýsingafundur fyrir nýskipað fulltrúaráð.

Tafla 3 – Fulltrúar í fulltrúaráði Brynju til ársloka 2023

	Tilnefningaraðili	Nafn
1	ÖBÍ	Albert Ingason
2	ÖBÍ	Atli Þór Þorvaldsson
3	ÖBÍ	Bergur Þorri Benjamínsson
4	ÖBÍ	Bergþór Heimir Þórðarson
5	ÖBÍ	Eiður Welding
6	ÖBÍ	Fríða Bragadóttir
7	ÖBÍ	Fríða Rún Þórðardóttir
8	ÖBÍ	Jón Heiðar Jónsson
9	ÖBÍ	Guðni Sigmundsson
10	ÖBÍ	Guðrún Barbara Tryggvadóttir
11	ÖBÍ	Hjördís Ýrr Skúladóttir
12	ÖBÍ	Hrönn Stefánsdóttir
13	ÖBÍ	Ingibjörg Snjólaug Snorra Hagalín
14	ÖBÍ	María Magdalena Birgisdóttir Olsen
15	ÖBÍ	María Pétursdóttir
16	ÖBÍ	Sigþór Unnsteinn Hallfreðsson
17	ÖBÍ	Snævar Ívarsson
18	ÖBÍ	Vilhjálmur Hjálmarsson
19	ÖBÍ	Þuríður Harpa Sigurðardóttir
20	Leigjendur Brynju	Ágústa Dröfn Guðmundsdóttir
21	Leigjendur Brynju	Svavar Kjarrval Lúthersson
22	Samb. ísl. sveitarf.	Aðalbjörg Traustadóttir
23	Samb. ísl. sveitarf.	Gústav Aron Gústavsson
24	Félagsmálaráðherra	Stefanía Traustadóttir
25	Innviðaráðherra	Unnur Þöll Benediktsdóttir

Stjórn og skipulag

Stjórn Brynju

Stjórn Brynju er skipuð fimm aðalmönnum og tveim varamönnum frá og með janúar 2022.

Aðalmenn:

Halldór Sævar Guðbergsson, stjórnarformaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Hafsteinn Dan Kristjánsson
Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan
Þórarinn Þórhallsson

Varamenn:

Fríða Bragadóttir
Jón Heiðar Daðason

Stjórn Brynju hittist að jafnaði einu sinni í mánuði. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur sem styðjast við leiðbeiningar um góða stjórnarhætti sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland. Þá metur stjórn árlega störf sín og framkvæmdastjóra.

Stjórnendur og skipulag

Þann 1. nóvember 2022 var samþykkt nýtt skipurit fyrir Brynju sem skiptir starfsemi félagsins í þrjú svið sem eru:

Fjármál og skrifstofa
Leiguumsjón og sérverkefni
Fasteignumsjón

Stjórnendur félagsins:

Guðbrandur Sigurðsson er framkvæmdastjóri Brynju og kom til starfa hjá félaginu í nóvember 2021. Guðbrandur hefur sinnt ýmsum framkvæmdastjórastörfum frá árinu 1991 og hefur viðamikla reynslu af fasteignarekstri bæði sem framkvæmdastjóri Heimavalla og sem stjórnarmaður hjá Reitum.

Erna Eiríksdóttir er fjármálastjóri Brynju og hóf störf í maí 2022. Erna er viðskiptafræðingur og hefur áratuga reynslu í fjármálum og stjórnun. Hún hefur m.a. starfað sem stjórnandi hjá Eimskip, Landsvirkjun og Borgarplasti. Erna er staðgengill framkvæmdastjóra.

Sævar Sigurðsson var ráðinn sem yfirmaður fasteignumsjónar í nóvember 2022. Sævar er rafvirki og starfaði áður sem framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs hjá Íslenska gámafélaginu um 16 ára skeið.

Starfsmenn Brynju eru samstilltur hópur sem að vinnur vel saman, en á fámönnum vinnustað eins og hjá Brynju skiptir máli að valinn maður sé í hverju rúmi. Frá og með 1. mars 2023 eru samtals 18 starfsmenn hjá félaginu sem starfa samkvæmt eftirfarandi skipulagi.

Mynd 3 – Skipurit Brynju í mars 2023



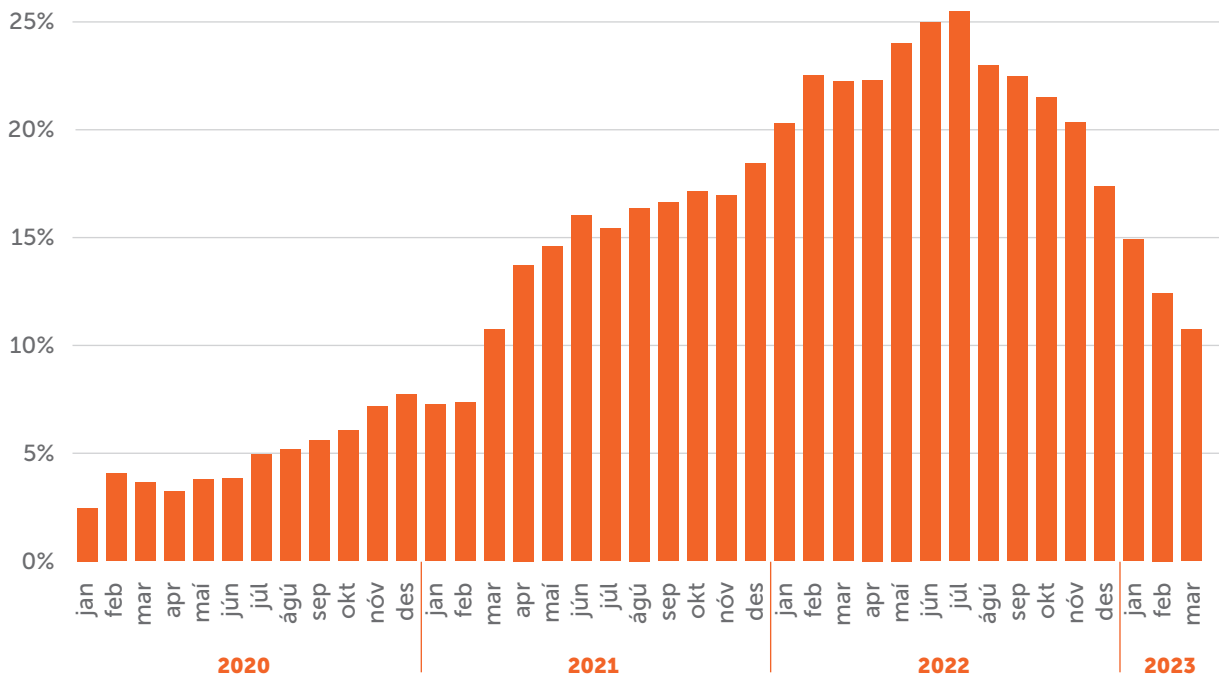
Rekstrarumhverfi

Fjórir þættir hafa afgerandi áhrif á ákvörðun leiguverðs hjá Brynju og þeim sem leigja út húsnæði: Fasteignaverð, fjármagnskostnaður, verðbólga og framboð húsnæðis.

Fasteignaverð: Fasteignaverð hefur hækkað mikið síðastliðin tvö ár á Íslandi. Ef horft er til fasteignaverðs fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu þá hækkaði það um 17% árið 2022 sem er svipuð hækking og var árið 2021. Að öðru óbreyttu skilar hækking fasteignaverðs sér í hærri leigu sem hækkar hlutfallslega í sömu hlutföllum og fasteignaverðið.

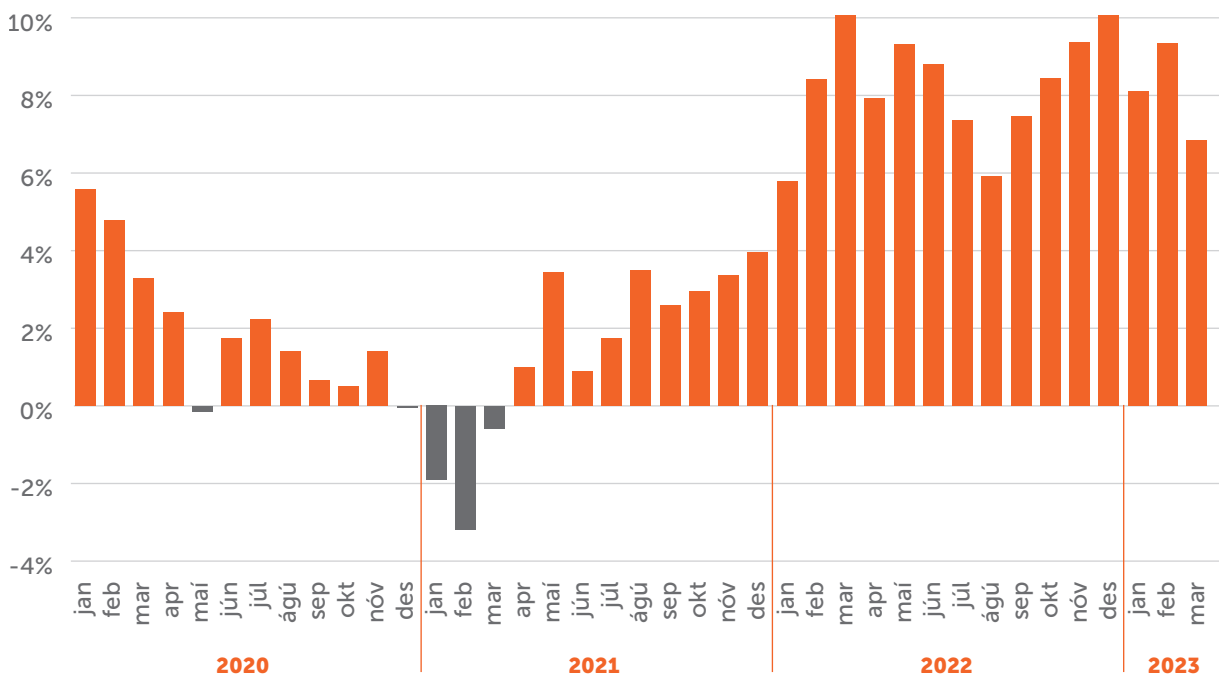
Myndin hér að neðan sýnir 12 mánaða hækkingu á vísitölu húsnæðisverðs fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu fyrir hvern mánuð frá janúar 2020 til og með mars 2023, samkvæmt upplýsingum frá HMS. Myndin sýnir vel þá bólumyndum sem varð á fasteignamarkaði á síðasta ári og náði hámarki um mitt árið. Á því tímabili sem sýnt er á myndinni hækkaði vísitala húsnæðisverðs fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu um 51%.

Mynd 4 – Tólf mánaða hækkun á fjölbyli á höfuðborgarsvæðinu 2020-2023 eftir mánuðum



Áhugavert er að skoða hvernig vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkar í samanburði við fasteignaverð, en gögn um slíkt eru aðgengileg á vefsíðu HMS. Myndin hér að neðan sýnir 12 mánaða hækkun fyrir hvern mánuð frá janúar 2020 til og með mars 2023. Á þessu tímabili hækkaði vísitala húsaleigu um 15% sem er töluvert minna en hækkun fasteignaverðs á sama tímabili og bendir til þess að þrýstingur muni verða á leiguverði til hækunar á almennum markaði á næstu mánuðum og misserum.

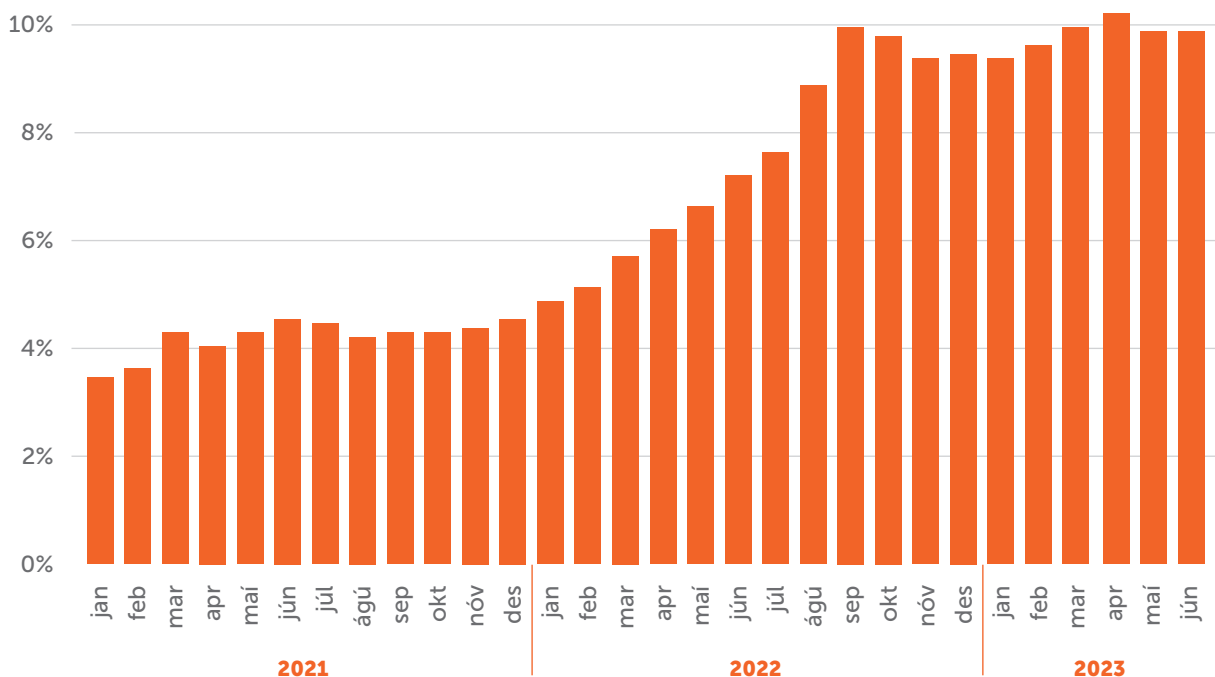
Mynd 5 – Tólf mánaða hækkun á leiguverði á höfuðborgarsvæðinu eftir mánuðum 2020-2023



Fjármagnskostnaður: Fjármagnskostnaður hefur hækkað mikið á síðustu 12 mánuðum. Þannig hafa vextir sem Brynja bjóðast hjá HMS vegna íbúða með stofnframlögum hækkað úr 1,90% fram til loka september 2022 í 3,25% þann 1. apríl 2023. Í tilfalli 30 milljóna króna láns þá hækka mánaðarlegar afborganir og vextir úr 78 þúsund krónum í 102 þúsund krónur sem er 24 þúsund króna hækkun eða 31%.

Verðbólga: Á árinu 2022 hækkaði vísitala neysluverðs til verðtryggingar um 9,4% sem hækkaði leiguna um sama hlutfall. Flestir sérfræðingar spá fyrir að verðbólgan verði áfram há á þessu ári eða um 8%. Myndin hér að neðan sýnir 12 mánaða hækkun verðbólgunnar miðað við vísitölu neysluverðs fyrir tímabilið janúar 2020 til júní 2023 og sýnir vel hversu þrálát verðbólgan er búin að vera frá síðasta hausti, samkvæmt gögnum frá Hagstofu Íslands.

Mynd 6 – Tólf mánaða hækkun á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar 2021-2023 eftir mánuðum



Framboð og eftirspurn: Síðast en ekki síst hafa framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði mikil áhrif á verðmyndun. Einn helsti drifkrafturinn á þessum markaði er þróun íbúafjölda sem hefur ekki átt sér hliðstæðu áður á Íslandi. Þannig fjölgaði íbúum á Íslandi um 11.800 manns á árinu 2022 sem er met, en þar af var fjölgun meðal erlendra ríkisborgara um 10.300. Þessi þróun er vitnisburður um jákvæða þróun í íslensku atvinnulífi, móttöku flóttamanna og sterkan efnahag landsins. Allir þessir nýju íbúar þurfa þak yfir höfuðið og ruðningsáhrifin eru því töluverð. Þessi mikla fjölgun hélt áfram á fyrsta ársfjórðungi 2023, en þá fjölgaði landsmönnum um 3.000 og var heildarfjöldi íbúa kominn í um 390 þúsund í lok mars samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands.

Fasteignaskrá á vegum HMS hefur að geyma upplýsingar um fjölda íbúða í landinu. Samkvæmt henni voru samtals 158.939 eignir í lok árs 2022 og fjölgaði þeim um 4.700 á milli ára. Miðað við þennan fjölda eru að meðaltali 2,44 íbúar um hverja íbúð. Til að ná jafnvægi á húsnæðismarkaði þarf væntanlega að tryggja byggingu 3.500 til 4.000 nýrra íbúða á hverju ári og samhliða þarf að tryggja að fyrstu kaupendur eigi greiða leið inn á fasteignamarkaðinn sem er ekki staðan í dag.

Áskoranir Brynju til næstu ára

Stærstu verkefni Brynju á næstu mánuðum er endurskoðun á leiguverði íbúðasafnsins þar sem jafnræði og markmið um hóflega leigu er haft að leiðarljósi. Þá er mikilvægt að viðhalda virku samtali við bæði verktaka og sveitarfélög um uppbyggingu eignasafnsins og leita leiða til að tryggja félaginu sanngjarnan fjármagnskostnað.

Samhliða þarf að tryggja leigjendum góða og eðlilega þjónustu og er mikilvægt að þróa íbúðaúrræði í takt við þarfir leigjendahópsins og öryrkja á hverjum tíma. Meðalaldur leigjenda Brynju, eins og þjóðarinnar allrar, fer hækkandi, en um helmingur leigjenda Brynju er orðinn 60 ára og eldri.

Þá er áhyggjuefni hversu lítið er um úrræði fyrir unga öryrkja. Í því sambandi hefur verið horft til möguleika á ungmennahúsi þar sem tengd yrðu saman virkni og úrræði fyrir ungt fólk í anda stúdentagarða, en slík ungmennahús gætu hentað til 30 ára aldurs.

Stækkandi eignasafn kallar á virka stýringu viðhalds, en þar sem stærsti hluti íbúðanna er í dreifðu eignarhaldi er það á hendi húsfélaganna að stýra stærri viðhaldsverkefnum og því hefur verið ráðist í að skerpa og bæta samskipti við húsfélög þar sem Brynja á íbúðir.

Vöxtur og viðgangur félagsins er svo að lokum háður því að félagið hafi greiðan aðgang að hentugum íbúðum og fjármagni á viðráðanlegum kjörum sem tryggir hóflega leigu til leigjenda Brynju.

Félagið tók töluverðum breytingum á árinu 2022 og er tilbúið til að takast á við aukin og stærri verkefni til hagsbóta fyrir leigjendur sína og öryrkja í landinu.



Brynja leigufélag ses.

Ársreikningur 1. janúar til 31. desember 2022

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur og starfsemi

Brynja leigufélag ses. er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Tilgangur félagsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast félagið við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er. Félagið má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

Starfsemin á árinu 2022

Starfsemin tók nokkrum breytingum á árinu. Þrír nýir stjórnarmenn tóku sæti í stjórn félagsins í byrjun árs og nýr stjórnarformaður var kjörinn. Stjórn félagsins ákvað að leggja megináherslu á að fjölga íbúðum fyrir öryrkja, með félagslega blöndun og hagkvæmt leiguverð að leiðarljósi. Markmið félagsins er að bæta 320 íbúðum við eignasafnið á árunum 2022 til 2026 og nýta í því sambandi eins og kostur er stofnframlög á vegum ríkis og sveitarfélaga, sem er hluti af áætlun stjórnvalda til fjölgunar leiguíbúða fyrir þá tekjulægstu.

Í júní 2022 var rekstrarformi Brynju breytt úr því að vera sjálfseignarstofnun með staðfesta skipulagskrá í sjálfseignarstofnun í atvinnurekstri og var nafni félagsins breytt í Brynja leigufélag ses. Er þetta eðlileg þróun í ljósi stærðar efnahags og vaxandi rekstrar félagsins. Með breyttri skráningu kom jafnframt til sögunnar 25 manna fulltrúaráð sem fer með æðstu stjórn félagsins og hefur meðal annars það hlutverk að samþykkja ársreikninga og kjósa stjórn annað hvert ár. Fyrsti fundur fulltrúaráðs Brynju leigufélags var haldinn í Hátúni 10 þann 22. nóvember 2022.

Félagið gekk haustið 2022 frá nýjum úthlutunarreglum og opnaði biðlista að nýju þann 1. desember 2022. Í lok ársins voru um 170 aðilar á biðlista eftir íbúðum og til viðbótar voru um 60 leigjendur á biðlista sem óskað höfðu eftir milliflutningi.

Á árinu 2022 var gengið frá 52 leigusamningum við nýja leigjendur og 34 leigusamningum vegna milliflutninga. Eignasafn félagsins taldi 900 eignir í árslok og fjölgaði þeim um 70 á milli ára. Af þessum 900 íbúðum var 71 íbúð í byggingu og verða þær íbúðir afhentar Brynju á árunum 2023 og 2024. Eignasafnið skiptist þannig að 188 íbúðir eru í Hátúni, 60 íbúðir eru á Sléttuvegi 7 og 9 og eru 652 einingar í dreifðu eignarhaldi um land allt sem tryggir félagslega blöndun. Félagið seldi frá sér átta íbúðir á árinu sem áttu það allar sammerkt að vera óhentugar til áframhaldandi útleigu.

Í ljósi aukinna verkefna og fyrirhugaðrar stækkunar á eignasafni félagsins var tveimur starfsmönnum bætt við á skrifstofu félagsins í tengslum við fjármál og fasteignapróun, auk þess sem nokkrar breytingar voru gerðar á skipuriti og skipulagi félagsins. Á árinu störfuðu að meðaltali 17,6 starfsmenn hjá félaginu í 16,0 stöðugildum.

Breytt framsetning á reikningsskilum

Brynja hefur birt ársreikninga sína í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Samkvæmt lögnum er félaginu heimilt að endurmeta varanlega rekstrarfjármuni til gangvirðis sem er gert með því að fasteignir félagsins eru færðar á fasteignamat hvers árs. Eignir í árslok 2022 voru metnar á fasteignamati 2023 þar sem það er mælikvarði á verðmæti eigna eins og það var á fyrri hluta árs 2022.

Reikningsskil félagsins hafa verið í samræmi við 31. grein laganna, en samkvæmt henni er breyting gangvirðis færð á sérstakan endurmatsreikning meðal eigin fjár í efnahagsreikningi. Þá hafa afskriftir verið reiknaðar af eignasafninu og færðar í rekstrarreikning. Flest óhagnaðardröfn leigufélög byggja reikningsskil sín hins vegar á 39. grein laganna sem heimilar að fjárfestingareignir séu færðar til gangvirðis. Notkun og rýrnun fasteigna er ekki færð yfir tíma í rekstrarreikningi í formi afskrifta heldur kemur hún fram í breytingu á gangvirði fasteignanna. Niðurstaða gangvirðisbreytingar er síðan færð sem matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Stjórn hefur ákveðið að breyta um reikningsskilaaðferð og nýta ákvæði 39. gr. og telur að með því móti sé félagið að færa reikninga sína með sambærilegum hætti og önnur óhagnaðardröfn fasteignafélög. Þá telur stjórn að reikningsskil af þessu tagi gefi gleggri mynd af bæði rekstri og breytingum á efnahag félagsins á hverjum tíma. Gangvirði fasteigna félagsins er reiknað miðað við fasteignamat hvers árs og er það óbreytt matsaðferð frá því sem verið hefur.

Skýring 2.1.2 inniheldur umfjöllun um breytta framsetningu á reikningsskilum Brynju.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Rekstur og efnahagur

Rekstur félagsins er traustur og var með svipuðu móti og árið áður. Samhliða breytingum á reikningsskilum félagsins er gerð breyting á framsetningu tekna í ársreikningi. Undir rekstrartekjur færast nú framlög frá ÖBÍ ásamt innheimtum húsfélagsgjöldum sem nú eru sýnd sem aðrar tekjur, en áður voru húsfélagsgjöld færð til lækkunar á rekstri fasteigna. Kostnaðarhlutfallið hækkar lítillega með auknum fjölda starfsmanna og meiri umsvifum, en gera má ráð fyrir að það hlutfall lækki á næstu árum með tilkomu fleiri íbúða í eignasafni félagsins. Heildartekjur námu 1.730,0 milljónum króna og jukust um 11,3% á milli ára. Rekstrarafkoma fyrir fjármagnsliði og matsbreytingu var jákvæð um 617,0 milljónir króna samanborið við 621,6 milljónir króna árið áður. Afskriftir eru nú einungis reiknaðar af rekstrarfjármunum til eigin nota, þ.e. búnaði, hugbúnaði og bifreiðum, auk fasteigna til eigin nota.

Framlög ÖBÍ námu 200,0 milljónum króna árið 2022 í samanburði við 165,0 milljónir króna árið á undan. Hagnaður af sölu fasteigna nam 74,6 milljón króna árið 2022 í samanburði við 55,1 milljón króna á fyrra ári.

Hrein fjármagnsgjöld félagsins námu 716,7 milljónum króna samanborið við 385,6 mkr árið áður, en þessi mikla breyting á milli ára skýrist að mestu af mikilli verðbólgu á árinu 2022, auk þess sem lántökur jukust á milli ára í tengslum við auknar fjárfestingar í fasteignum. Heildarvaxtagreiðslur á árinu 2022 námu 163,3 milljónum króna samanborið við 149,6 milljónir króna á árið áður.

Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu var neikvæð um 99,7 milljónir króna árið 2022 en var jákvæð um 236,0 milljónir króna árið áður. Skýrist breytingin af mikilli hækkun hreinna fjármagnsgjalda á milli ára. Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu 2022 nam 6.511,3 milljónum króna í samanburði við 1.952,1 milljónir króna árið áður. Að teknu tilliti til matsbreytingar nam hagnaður ársins 2022 6.411,6 milljónum króna árið 2022 samanborið við 2.188,1 milljón króna árið á undan.

Eignir Brynju námu alls 41.807,6 milljónum króna í lok ársins samanborið við 31.063,2 milljónir króna árið áður. Þessi mikli vöxtur á milli ára er í samræmi við kaup á fasteignum á árinu og mikla hækkun á gangvirði fasteigna á milli ára. Handbært fé nam 653,2 milljónum króna og jókst um 644,5 milljónir króna frá fyrra ári. Eigið fé nam 30.729,8 milljónum króna í árslok og jókst um 6.635,5 milljónir króna á milli ára. Skuldir félagsins námu 11.077,8 milljónum króna í lok árs og jukust um 4.108,9 milljónir króna frá árslokum 2021. Eiginfjárlutfall var 73,5% í lok árs 2022 samanborið við 77,6% árið á undan.

Atburðir eftir reikningsskiladag

Á árinu 2022 var leitað leiða til að lækka vaxtakjör Brynju með endurfjármögnun á 127 lánnum sem tekin voru á árunum 2002 til 2017 og báru 3,00% vexti. Á árinu 2023 var loks gengið til samninga við Birtu lífeyrissjóð um endurfjármögnunina og þann 3. mars 2023 undirrituðu stjórn og framkvæmdastjóri 3.800 milljóna króna veðskuldabréf til 30 ára með 2,60% föstum vöxtum og 40 ára endurgreiðsluferli. Uppgjör endurfjármögnunarinnar fór fram í apríl 2023.

Framtíðaráform

Mikil eftirspurn er eftir húsnæði hjá Brynju og eins og áður hefur verið greint frá þá vinnur félagið skipulega að því að stækka eignasafn félagsins. Þrátt fyrir hátt fasteignaverð eru enn kaupþækifæri á fasteignamarkaði, en á móti kemur að vextir fara hækkandi og hafa vaxtakjör Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) til Brynju vegna íbúða með stofnframlögum hækkað úr 1,90% í 3,25% á síðustu sex mánuðum.

Eitt af verkefnum félagsins er endurskoðun á leiguverði þar sem tryggt er að allir leigjendur fái að njóta leiguverðs sem er ákveðið í samræmi við meðalvexti félagsins og meðalveðsetningu eigna.

Félagið leggur áherslu á langtímasamstarf við öfluga verktaka og önnur óhagnaðardrífín leigufélög og leggur jafnframt áherslu á að vinna með sveitarfélögum þar sem horft er til mögulegrar uppbyggingar á hverju svæði til allt að fimm ára á hverjum tíma.

Ráðstöfun hagnaðar

Stjórn vísar til ársreikningsins varðandi ráðstöfun hagnaðar.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra, framhald

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu þeirra. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingum á hreinni eign á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Brynju leigufélags ses. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2022 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 8. maí 2023

Stjórn:

Halldór Sævar Guðbergsson, formaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Hafsteinn Dan Kristjánsson
Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan
Þórarinn Þórhallsson

Framkvæmdastjóri:

Guðbrandur Sigurðsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Brynju leigufélags ses.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Brynju leigufélags fyrir árið 2022, að undanskilinni skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra
- Rekstrarreikning ársins 2022
- Efnahagsreikning 31. desember 2022
- Sjóðstreymi ársins 2022
- Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda.

Óhæði

Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins. Við uppfyllum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

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

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra 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 og framkvæmdastjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

Við gerð ársreikningsins ber stjórnendum félagsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning félagsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa félagið upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi félagsins. Stjórnendum félagsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda, framhald

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

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

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

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi félagsins eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi þess. Ef við teljum að veruleg óvíska ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram 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 fyrirbyggjandi 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, 8 maí 2023

PricewaterhouseCoopers ehf.

Bryndís Björk Guðjónsdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2022

Í þúsundum króna

	Skýr.	2022	2021
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	12	1.296.880	1.184.589
Framlög frá ÖBÍ	16	200.000	165.000
Aðrar tekjur	13	158.471	150.010
Hagnaður af sölu fasteigna		<u>74.622</u>	<u>55.063</u>
		1.729.973	1.554.662
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna	14	938.980	788.619
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	15	153.104	126.872
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	3	18.693	12.925
Afskrifaðar útistandandi kröfur	4	<u>2.232</u>	<u>4.686</u>
		1.113.008	933.102
Rekstrarafkoma fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		616.965	621.561
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		6.851	1.142
Vaxtagjöld og verðbætur		<u>(723.543)</u>	<u>(386.714)</u>
		(716.692)	(385.572)
Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu		(99.726)	235.988
Matsbreyting fjárfestingareigna		6.511.285	1.952.121
Rekstrarafkoma ársins		<u><u>6.411.558</u></u>	<u><u>2.188.109</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Í þúsundum króna

Eignir	Skýr.	2022	2021
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir			
Fasteignir í útleigu		37.075.122	29.822.009
Fasteignir í byggingu		3.834.541	830.025
Rekstrarfjármunir til eigin nota		189.073	161.026
	3	41.098.735	30.813.060
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	4	7.442	194.617
Aðrar skammtímakröfur	5	48.212	46.787
Handbært fé		653.227	8.720
		708.882	250.123
Eignir samtals		41.807.617	31.063.184

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Í þúsundum króna

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2022	2021
Eigið fé			
Skilyrt stofnframlög		905.123	708.280
Óskilyrt stofnframlög		55.553	48.891
Endurmat fasteigna til eigin nota		106.973	88.280
Viðhaldssjóður		51.082	0
Óráðstafað eigið fé		29.611.079	23.248.875
	6	<u>30.729.810</u>	<u>24.094.326</u>
Skuldir			
Skuldbindingar			
Lífeyrisskuldbinding	7	49.599	36.565
Aðrar skuldbindingar	8	394.229	403.453
		<u>443.829</u>	<u>440.018</u>
Langtímaskuldir			
HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun	9	7.786.678	5.476.412
		<u>7.786.678</u>	<u>5.476.412</u>
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir (bankareikningslán)		0	179.295
Viðskiptaskuldir		2.583.934	548.504
Aðrar skammtímaskuldir		57.122	189.508
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	9	198.259	125.446
Fyrirframinnheimtar tekjur		7.984	9.674
		<u>2.847.299</u>	<u>1.052.427</u>
Skuldir samtals		11.077.806	6.968.857
Eigið fé og skuldir samtals		<u>41.807.617</u>	<u>31.063.184</u>
Aðrar upplýsingar	10		

Sjóðstreymi ársins 2022

Í þúsundum króna

		2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri			
Rekstrarafkoma ársins		6.411.558	2.188.109
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	3	18.693	12.925
Verðbætur langtímalána		554.103	239.891
Söluhagnaður varanlegra rekstrarfjármuna		(74.622)	(55.063)
Lífeyrisskuldbinding, breyting	7	15.365	4.595
Niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrkja		(10.619)	(10.619)
Matsbreyting fjárfestingareigna		(6.511.285)	(1.952.121)
		<u>403.194</u>	<u>427.717</u>
(Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		185.749	(180.210)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		1.901.354	257.087
Lífeyrisskuldbinding	7	(2.331)	(2.064)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.487.966</u>	<u>502.529</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fasteignir og endurbætur	3	(626.966)	(997.072)
Seldar fasteignir		248.748	562.113
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu	3	(3.292.109)	(568.957)
Keyptar innréttingar, skrifstofuáhöld og tæki	3	(26.319)	(14.148)
		<u>(3.696.645)</u>	<u>(1.018.064)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		1.986.534	180.217
Afborganir langtímalána		(157.557)	(152.654)
Fengin stofnframlög á árinu	6	203.505	184.036
Skammtímalán, breyting		(179.295)	31.101
		<u>1.853.186</u>	<u>242.700</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		<u>644.507</u>	<u>(272.835)</u>
Handbært fé í byrjun árs		8.720	281.555
Handbært fé í lok árs		<u><u>653.227</u></u>	<u><u>8.720</u></u>
Aðrar upplýsingar			
Greiddir vextir		163.274	149.567
Innborgaðar vaxtatekjur		6.851	1.142

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Skipulagsskrá sjálfseignarstofunarinnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins var samþykkt af forseta Íslands þann 22. febrúar 1966. Í júní 2022 var rekstrarformi Brynju breytt úr sjálfseignarstofnun með staðfesta skipulagsskrá í sjálfseignarstofnun í atvinnurekstri og nafni félagsins breytt í Brynja leigufélag ses. Félagið er með heimilisfesti á Íslandi og er aðsetur þess í Hátúni 10c í Reykjavík.

Tilgangur Brynju er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja.

2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

2.1 Grundvöllur reikningsskila

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

Við gerð reikningsskila 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 reynt önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

2.1.2 Breytingar á reikningsskilaaðferðum og framsetningu

Brynja breytti meðferð fasteigna í útleigu í reikningsskilum sínum frá upphafi árs 2022. Fasteignir í útleigu hafa verið færðar til gangvirkis samkvæmt 31. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006 og á móti á endurmatsreikning á meðal eigin fjár.

Frá upphafi árs 2022 eru fasteignir í útleigu færðar sem fjárfestingareignir í samræmi við 39. gr. ársreikningalaga. Fasteignirnar eru áfram færðar á gangvirði, en mótfamlagið er fært í rekstrarreikning í stað endurmatsreiknings undir eigin fé auk þess sem hætt er að afskrifa þessar eignir. Brynja telur að þessi meðferð fasteigna í útleigu sé í samræmi við eðli rekstrar félagsins og bæti samanburðarhæfni félagsins við önnur félög í sambærilegum rekstri.

Ekki var gerð breyting á aðferð við að meta gangvirði fasteignanna, áfram er miðað við fasteignamat og það talið besta viðmið á gangvirði þeirra eigna sem Brynja hefur í útleigu.

Samanburðartölur vegna ársins 2021 hafa verið uppfærðar til samræmis við hina nýju reikningsskilaaðferð.

Áhrif breytinganna á reikningskil félagsins eru eftirfarandi:

Breyting á eigin fé 1. janúar 2021 vegna breytingar á reikningsskilaaðferð:

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Breyting á reikningsskilaaðferð	(18.744.937)	18.744.937	0

Breytingin skýrist af því að á endurmatsreikning var fært endurmat fasteigna í útleigu og það var fært á óráðstafað eigið fé. Á endurmatsreikning var áður færð matsbreyting fjárfestingareigna að fjárhæð 1.081.437 þús.kr., auk þess sem afskriftir ársins 2020 að fjárhæð 534.273 þús.kr. höfðu áhrif á endurmatsreikninginn.

Rekstrarreikningur ársins 2021 - eftirfarandi liðir í rekstrarreikningi breyttust:

	Var	Breyting	Verður
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	(559.674)	546.749	(12.925)
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	1.952.121	1.952.121
Niðurfærsla skuldbindingar vegna stofnstyrkja	0	10.619	10.619
Rekstrarafkoma ársins	(321.379)	2.509.488	2.188.109

Efnahagsreikningur ársins 2021 - eftirfarandi liðir í efnahagsreikningi breyttust:

	Var	Breyting	Verður
Fjárfestingareignir	29.964.063	(142.054)	29.822.009
Rekstrarfjármunir til eigin nota	18.973	142.054	161.026

Skýringar

2.1.2 Breytingar á reikningskilaaðferðum og framsetningu, framhald

Eigið fé:	Var	Breyting	Verður
Endurmatsreikningur	20.598.871	(20.510.591)	88.280
Óráðstafað eigið fé	2.738.285	20.510.591	23.248.875

Sjóðstreymi ársins 2021 - eftirfarandi liðir í sjóðstreymi breyttust:

	Var	Breyting	Verður
Rekstrarafkoma ársins	(321.379)	2.509.488	2.188.109
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	559.674	(546.749)	12.925
Niðurfærsla skuldbindingar vegna stofnstyrkja	0	(10.619)	(10.619)
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	(1.952.121)	(1.952.121)

Nettó breyting alls á rekstrarliði sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi var engin. Engin breyting var á öðrum liðum sjóðstreymis.

2.2 Samanburðarfjárhæðir

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

2.3 Verð- eða gengistryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í upphafi nýs árs. Verðbætur á höfuðstóligna og skulda eru færðar í rekstrarreikning. Fasteignamat sem tók gildi í byrjun nýs árs er notað til að uppfæra fjárfestingareignir og fasteignir til eigin nota.

2.4 Innlausn tekna

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

2.5 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá ÖBÍ eru tekjufærð á grundvelli fyrirbyggjandi samninga. Önnur framlög og styrkir eru tekjufærð þegar Brynja hefur fengið tilkynningu um veitingu þeirra. Undir liðinn aðrar tekjur eru meðal annars færðar tekjur vegna innheimtra húsfélagsgjalda og niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrks frá Velferðarráðuneyti.

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

2.7 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir skiptast í fjárfestingareignir, fasteignir til eigin nota, búnað, hugbúnað og bifreiðar. Fjárfestingareignir og fasteignir til eigin nota eru færðar á gangvirði en aðrir varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Fasteignir til eigin nota eru afskrifaðar. Mat á gangvirði fasteigna er fasteignamat sem tekur gildi í byrjun nýs árs. Hækkun á fasteignamati fjárfestingareigna er færð á matsbreytingu fjárfestingareigna í rekstrarreikningi en hækkun á fasteignamati fasteigna til eigin nota er færð á endurmatsreikningi á meðal eiginfjárliða í lok árs.

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

Fasteignir til eigin nota (af fasteignamati í upphafi árs)	2%
Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar	35%

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

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

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

Skýringar

2.7 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, framhald

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 endurmetnar árlega í skráð fasteignamat.

2.8 Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur eru færðar á nafnverði að frádraginni 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 félagsins.

2.9 Handbært fé

Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

2.10 Eigið fé

Á endurmatsreikning er færð gangvirðisbreyting fasteigna til eigin nota sem metnar eru á fasteignamati. Endurmatsreikningurinn er leystur upp til jafns við fjárhæð árlegrar afskriftar af mismun á endurmetnu verði og kostnaðarverði. Endurmatsreikningurinn er leystur upp ef eign sem hefur verið endurmetin er seld, tekin úr notkun eða fullafskrifuð, svo og ef forsendur fyrir endurmatinu 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. Einnig ef nýtingu íbúðanna er breytt eða þær seldar.

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

2.11 Lífeyrisskuldbinding

Í ársreikningnum er uppfærð áætluð eftirlaunaskuldbinding sem hvílir á Brynju vegna aðildar fyrrverandi starfsmanns að Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins.

2.12 Aðrar skuldbindingar

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

Skuldbinding vegna stofnstyrkja frá Velferðarráðuneytinu sem byggja á heimild í 14. gr. reglugerðar um stjórnarnefnd málefna fatlaðra og Framkvæmdasjóð fatlaðra, nr. 204/1994, er varða kaup á íbúðum fyrir geðfatlaða hefur verið færð í reikningsskilin frá móttöku á fyrsta hluta styrksins. Í samræmi við alþjóðlegar reikningsskilareglur varðandi styrki frá opinberum aðilum eru styrkimir 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. Nánar vísast til skýringar nr. 8 varðandi reikningshaldslega meðferð stofnstyrkja.

2.13 Langtímaskuldir

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

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

2.14 Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallinna vaxta. Skammtímafjármögnun hjá bönkum er 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

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins eru fasteignir í útleigu. Þær eru færðar til gangvirkis miðað við fasteignamat og eru eignir í lok árs 2022 færðar á fasteignamati ársins 2023. Fjárfestingareignir og greinast þannig:

	2022	2021
Fasteignamat 1/1	29.822.009	27.244.304
Endurbætur eldri fasteigna	57.687	10.106
Keyptar íbúðir á árinu	670.912	986.967
Flutt af fasteignum í byggingu	216.413	134.052
Selt á árinu	(204.580)	(507.050)
Endurmat fasteigna í fasteignamat	6.512.680	1.953.631
Fasteignamat 31/12	<u>37.075.122</u>	<u>29.822.009</u>

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir í útleigu eignfærðar miðað við fasteignamat	37.075.122	30.572.104	37.075.122

Fasteignir í byggingu

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

	2022	2021
Heildarverð í ársbyrjun	830.025	395.120
Viðbót ársins	3.510.930	568.957
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu	(506.414)	(134.052)
Heildarverð í árslok	<u>3.834.541</u>	<u>830.025</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Arkarvogur 2, Reykjavík	177.518	177.218
Arkarvogur 10, Reykjavík	133.354	132.913
Álalækur 15, Árborg	40.498	0
Bjarkavellir 1C, Hafnarfjörður	53.859	0
Grenidalur 2C, Reykjanesbær	50.206	0
Grensásvegur 1D, Reykjavík	55.706	0
Halldóruhagi 1, Akureyri	41.054	0
Hallgerðargata 1, 1A, 11 og 11A, Reykjavík	861.130	0
Hallgerðargata 20, Reykjavík	0	284.830
Holtavegur 29b, Reykjavík	2.700	2.700
Jöfursbás 7A, Reykjavík	229.580	0
Kuggavogur 1, Reykjavík	0	221.522
Nónhamar 8B, 8C og 8E, Hafnarfjörður	161.504	0
Skógarlundur 7, Akranes	6.832	0
Rofabær 7, 110 Reykjavík	209.423	0
Skyggisbraut 3, Reykjavík	57.220	0
Sléttuvegur 9, Reykjavík	0	63
Stapavellir 16-28 7, Reykjanesbær	201.148	10.780
Stefnisvogur 2, Reykjavík	773.534	0
Stefnisvogur 12, Reykjavík	695.859	0
Súðarvogur 2, Reykjavík	41.725	0
Súðarvogur 4, Reykjavík	41.688	0
	<u>3.834.541</u>	<u>830.025</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var 1.032.490 þús.kr. í árslok 2022.

Skýringar

3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Rekstrarfjármunir til eigin nota

Rekstrarfjármunir til eigin nota eru fasteignir til eigin nota, búnaður, hugbúnaður og bifreiðar félagsins. Fasteignir til eigin nota eru er í lok árs 2022 bókfærðar á fasteignamati ársins 2023 en aðrir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði. Rekstrarfjármunir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir til eigin nota	Búnaður og hugbúnaður	Bifreiðar	Samtals
Árslok 2021				
Bókfært verð í ársbyrjun	135.456	14.899	142	150.496
Viðbót ársins	0	8.047	6.101	14.148
Endurmat ársins	9.307			9.307
Afskriftir	(2.709)	(8.031)	(2.185)	(12.925)
Bókfært verð í árslok	142.054	14.914	4.058	161.026

Bókfært verð í árslok 2021 greinist þannig:

Kostnaðarverð		84.496	8.883	93.379
Afskrifað samtals		(69.582)	(4.825)	(74.407)
Bókfært verð í árslok	142.054	14.914	4.058	161.026

Árslok 2022

Bókfært verð í ársbyrjun	142.054	14.914	4.058	161.026
Viðbót ársins	0	26.319		26.319
Endurmat ársins	20.421			20.421
Afskriftir	(2.841)	(14.432)	(1.420)	(18.693)
Bókfært verð í árslok	159.633	26.802	2.638	189.073

Bókfært verð í árslok 2022 greinist þannig:

Kostnaðarverð		110.815	8.883	119.698
Afskrifað samtals		(84.013)	(6.245)	(90.258)
Bókfært verð í árslok	159.633	26.802	2.638	189.073

Afskriftir rekstrarfjármuna til eigin nota

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema 18.693 þús.kr. og greinast þær þannig:

	2022	2021
Afskriftir innréttinga, skrifstofuáhalda og tækja	15.852	10.216
Afskriftir fasteigna til eigin nota	2.841	2.709
	18.693	12.925

Brunabótamat fasteigna til eigin nota nemur 248.494 þús.kr.

4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2022	2021
Viðskiptakröfur	10.114	217.201
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(2.672)	(22.584)
	7.442	194.617

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:

	2022	2021
Frá fyrra ári	22.584	18.323
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(22.144)	(425)
Framlag í afskriftareikning	2.232	4.686
	2.672	22.584

Skýringar

5. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2022	2021
Öryrkjabandalag Íslands	10.419	20.020
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað	36.270	26.767
Aðrar skammtímakröfur	1.524	0
	<u>48.212</u>	<u>46.787</u>

6. Eigið fé

Fasteignir félagsins í lok árs 2022 eru bókfærðar á fasteignamati ársins 2023. Breyting á fasteignamati fjárfestingareigna innan ársins er færð sem matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi en á endurmatsreikning vegna fasteigna til eigin nota.

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Skilyrt stofnframlög	Óskilyrt stofnframlög	Endurmat og viðhaldssjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hreyfingar 2021					
Staða í ársbyrjun	524.244	48.891	18.825.521	2.314.217	21.712.874
Breyting á reikningsskilaaðferð			(18.744.937)	18.744.937	0
Staða í ársbyrjun leiðrétt	524.244	48.891	80.584	21.059.154	21.712.874
Móttekin stofnframlög	184.036				184.036
Hækkun fasteignamats á árinu			9.307		9.307
Afskrift endurmats			(1.612)	1.612	0
Rekstrarafkoma ársins				2.188.109	2.188.109
Staða í árslok	<u>708.280</u>	<u>48.891</u>	<u>88.280</u>	<u>23.248.875</u>	<u>24.094.326</u>
Hreyfingar 2022					
Staða í ársbyrjun	708.280	48.891	88.280	23.248.875	24.094.326
Móttekin stofnframlög	196.843	6.662			203.505
Hækkun fasteignamats á árinu			20.421		20.421
Afskrift endurmats			(1.727)	1.727	0
Viðhaldssjóður			51.082	(51.082)	0
Rekstrarafkoma ársins				6.411.558	6.411.558
Staða í árslok	<u>905.123</u>	<u>55.553</u>	<u>158.055</u>	<u>29.611.079</u>	<u>30.729.810</u>

Breytingar á reikningsskilaaðferð og framsetningu

Félagið breytti um reikningsskilaaðferð í byrjun árs 2022. Gangvirði fjárfestingareigna er nú fært í gegnum rekstrarreikning í stað þess að vera fært á endurmatsreikning meðal eigin fjár. Nánar er fjallað um breytingarnar í skýringu 2.1.2.

Endurmat og viðhaldssjóður

Staða endurmats vegna fasteigna til eigin nota í árslok nam 106.973 þús.kr.

Húsnæðissjálfsfseignarstofnun skal reka viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyra. Í lok árs 2022 var Brynja skilgreind sem húsnæðissjálfsfseignarstofnun og lagði félagið í viðhaldssjóð í samræmi við kröfur laganna. Framlag Brynju nam 1% af fasteignamati þeirra fasteigna sem falla undir þá skilgreiningu að vera almennar íbúðir. Framlag í viðhaldssjóð vegna ársins 2022 nam 51.082 þús.kr. Á þessu fyrsta ári viðhaldssjóðsins var viðhaldskostnaður vegna almennu íbúðanna ekki greiddur úr sjóðnum.

Skýringar

7. Lífeyrisskuldbinding

Lífeyrisskuldbinding félagsins hefur verið reiknuð miðað við tryggingafræðilegar forsendur og 2% ársvexti og færð til skuldar í efnahagsreikningi. Reiknuð hækkun skuldbindingarinnar að fjárhæð 15.365 þús.kr. er færð til gjalda meðal skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar. Stafar mikil hækkun á árinu einkum af nýjum forsendum um lífslíkur og uppfærðri spá um launahækkanir. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2022 greinist á eftirfarandi hátt:

	2022	2021
Lífeyrisskuldbinding í upphafi árs	36.565	34.034
Reiknuð hækkun skuldbindingar á árinu	15.365	4.595
Greitt vegna skuldbindingar	(2.331)	(2.064)
Lífeyrisskuldbinding í lok árs	<u>49.599</u>	<u>36.565</u>

8. Aðrar skuldbindingar

Stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum

Brynja fær stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum til að kaupa eða byggja íbúðarhúsnæði sem ætlað er leigjendum sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Stofnframlög ríkisins eru allt að 18% af stofnverði íbúðanna og stofnframlög sveitarfélaga allt að 12%, samtals 30%. Mögulegt er að sækja um 4% viðbótarframlög frá ríkinu vegna húsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum. Í lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir er gerð krafa um að stofnframlög ríkis og sveitarfélaga séu færð meðal eiginfjárlíða og séu aðgreind frá öðru stofnfé. Þau stofnframlög sem Brynja hefur fengið eru að langmestu leyti bundin þeim skilyrðum að þau beri að endurgreiða þegar lán vegna íbúðanna hafa verið greidd upp, ef íbúðirnar eru seldar og aðrar til sömu nota eru ekki keyptar og einnig ef hætt er að leigja íbúðir til leigjenda undir tekju- og eignamörkum.

Endurgreiðsla á stofnframlagi skal nema sama hlutfalli af verði almennrar íbúðar við endurgreiðslu og stofnframlag nam af stofnverði hennar. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skal miða við mat óhlutdrægs aðila á söluverði íbúðarinnar eða miða við fasteignamat. Viðbótarframlög (4%) koma aldrei til endurgreiðslu.

Á meðal eigin fjár Brynju eru stofnframlögin aðgreind sérstaklega sem skilyrt stofnframlög og óskilyrt stofnframlög og eru þau færð á kostnaðarverði.

Skilyrt stofnframlög eru ekki uppfærð í reikningskilunum félagsins miðað við fjárhæð mögulegrar endurgreiðslu í framtíðinni vegna óvissu um hvort og hve há sú endurgreiðsla verður. Ef endurgreiða ætti framlögin miðað við 31. desember 2022 væru þau 30% af fasteignamati þeirra íbúða sem keyptar eða byggðar hafa verið fyrir framlögin fram til þess tíma. Fasteignamat þeirra íbúða sem þegið hafa stofnframlög nam samtals 5.108.150 þús.kr. í lok árs 2022 og næmi möguleg endurgreiðsla vegna þeirra því 30% af fjárhæðinni eða 1.532.445 þús.kr.

Stofnstyrkir frá Velferðarráðuneyti

Með vísan í samkomulag Brynju og Velferðarráðuneytis vegna styrkja að fjárhæð 530.948 þús.kr. til kaupa á íbúðum fyrir einstaklinga með geðfötlun, hefur félagið skuldbundið sig til að leigja íbúðirnar til fatlaðs fólks. Komi til þess að íbúðirnar verði seldar skal félagið endurgreiða ráðuneytinu styrkina í sama hlutfalli af söluverði og hann nam af kaupverði íbúðanna.

	2022	2021
Staða í ársbyrjun	380.488	391.106
Lækkun á skuldbindingu á árinu	(10.619)	(10.619)
Staða í árslok	<u>369.869</u>	<u>380.488</u>

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.

	2022	2021
Staða í ársbyrjun	22.965	21.455
Breyting vegna hækkunar fasteignamats	1.396	1.510
Staða í árslok	<u>24.361</u>	<u>22.965</u>
Aðrar skuldbindingar samtals	<u>394.229</u>	<u>403.453</u>

Skýringar

8. Aðrar skuldbindingar, framhald

Samkomulög um kaup á íbúðum

Í lok árs 2022 hafði félagið gert samkomulög við 10 aðila um kaup á allt að 150 íbúðum sem afhentar verða á komandi árum og síðar verða gerðir kaupsamningar um. Vænt heildar kaupverð íbúðanna er 8.505.206 þús.kr.

9. Langtímaskuldir

HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun, vextir 2,44% 7.984.938

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör lána í árslok 2022.

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í árslok 2022 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2023	198.259
Árið 2024	210.155
Árið 2025	218.561
Árið 2026	225.118
Árið 2027	231.872
Síðar	6.900.973
	<u>7.984.938</u>

Langtímaskuldir samtals 7.984.938 þús.kr. koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir ársins 2023, færðar meðal skammtímaskulda	198.259
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	7.786.678
	<u>7.984.938</u>

10. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði 7.984.938 þús.kr. í árslok 2022.

Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2022	2021
Laun og bifreiðastyrkur	193.519	182.955
Launatengd gjöld	46.485	39.300
Áfallinn launakostnaður	(10.145)	9.102
	<u>229.859</u>	<u>231.356</u>

Meðalfjöldi starfsmanna	17,6	18,3
Meðalfjöldi stöðugilda	16,0	16,9

Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:

	2022	2021
Viðhald fasteigna	73.887	90.379
Þjónustukostnaður vegna íbúa	60.972	41.711
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	94.999	69.401
	<u>229.859</u>	<u>201.491</u>

11. Atburðir eftir reikningsskiladag

Á árinu 2022 var leitað leiða til að lækka vaxtakjör Brynju með endurfjármögnun á 127 lánum sem tekin voru á árunum 2002 til 2017 og báru 3,00% vexti. Á árinu 2023 var loks gengið til samninga við Birtu lífeyrissjóð um endurfjármögnunina og þann 3. mars 2023 undirrituðu stjórn og framkvæmdastjóri 3.800.000 þús.kr. veðskuldabréf til 30 ára með 2,60% föstum vöxtum og 40 ára endurgreiðsluferli. Uppgjör endurfjármögnunarinnar fór fram í apríl 2023.

Skýringar

	2022	2021
12. Húsaleigutekjur		
Hátún 10.....	61.389	55.721
Hátún 10 a.....	61.365	59.822
Hátún 10 b.....	68.247	67.317
Hátún 10, tengjalma.....	24.882	22.766
Sléttuvegur 7.....	47.370	42.642
Sléttuvegur 9.....	22.393	23.661
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	228.870	216.027
Aðrar fasteignir.....	782.364	696.633
	<u>1.296.880</u>	<u>1.184.589</u>
13. Aðrar tekjur		
Húsfélagsgjöld.....	144.305	136.461
Niðurfærð skuldbinding vegna stofnstyrkja frá Velferðarráðuneyti.....	10.619	10.619
Tjónabætur.....	2.386	1.902
Atvinnuleysistryggingasjóður.....	755	1.028
Vinnumálastofnun vegna Covid-19.....	406	0
	<u>158.471</u>	<u>150.010</u>
14. Rekstur fasteigna		
Viðhald fasteigna		
Laun.....	60.175	75.977
Launatengd gjöld.....	14.144	16.080
Áfallinn launakostnaður.....	(432)	432
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	425.939	291.760
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	4.806	5.470
	<u>504.632</u>	<u>389.720</u>
Þjónustukostnaður vegna íbúa		
Laun.....	50.392	45.926
Launatengd gjöld.....	10.580	9.469
Ræsting og hreinlætisvörur.....	34.656	27.594
Rafmagn.....	13.587	15.284
Hiti.....	18.089	18.038
Húsgjöld.....	74.617	69.689
	<u>201.921</u>	<u>186.000</u>
Annar kostnaður		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	207.367	190.586
Vátryggingar.....	18.587	15.753
Sameiginlegur kostnaður vegna fasteigna o.fl.....	1.277	2.474
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	3.167	2.934
Aðkeyptur akstur.....	847	556
Viðhald áhalda.....	911	539
Ferðakostnaður.....	270	56
	<u>232.426</u>	<u>212.899</u>
Rekstur fasteigna samtals	<u>938.980</u>	<u>788.619</u>

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur og starfsemi

Brynja leigufélag ses. er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Tilgangur félagsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast félagið við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er. Félagið má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

Starfsemin á árinu 2022

Starfsemin tók nokkrum breytingum á árinu. Þrír nýir stjórnarmenn tóku sæti í stjórn félagsins í byrjun árs og nýr stjórnarformaður var kjörinn. Stjórn félagsins ákvað að leggja megináherslu á að fjölga íbúðum fyrir öryrkja, með félagslega blöndun og hagkvæmt leiguverð að leiðarljósi. Markmið félagsins er að bæta 320 íbúðum við eignasafnið á árunum 2022 til 2026 og nýta í því sambandi eins og kostur er stofnframlög á vegum ríkis og sveitarfélaga, sem er hluti af áætlun stjórnvalda til fjölgunar leiguíbúða fyrir þá tekjulægstu.

Í júní 2022 var rekstrarformi Brynju breytt úr því að vera sjálfseignarstofnun með staðfesta skipulagskrá í sjálfseignarstofnun í atvinnurekstri og var nafni félagsins breytt í Brynja leigufélag ses. Er þetta eðlileg þróun í ljósi stærðar efnahags og vaxandi rekstrar félagsins. Með breyttri skráningu kom jafnframt til sögunnar 25 manna fulltrúaráð sem fer með æðstu stjórn félagsins og hefur meðal annars það hlutverk að samþykkja ársreikninga og kjósa stjórn annað hvert ár. Fyrsti fundur fulltrúaráðs Brynju leigufélags var haldinn í Hátúni 10 þann 22. nóvember 2022.

Félagið gekk haustið 2022 frá nýjum úthlutunarreglum og opnaði biðlista að nýju þann 1. desember 2022. Í lok ársins voru um 170 aðilar á biðlista eftir íbúðum og til viðbótar voru um 60 leigjendur á biðlista sem óskað höfðu eftir milliflutningi.

Á árinu 2022 var gengið frá 52 leigusamningum við nýja leigjendur og 34 leigusamningum vegna milliflutninga. Eignasafn félagsins taldi 900 eignir í árslok og fjölgaði þeim um 70 á milli ára. Af þessum 900 íbúðum var 71 íbúð í byggingu og verða þær íbúðir afhentar Brynju á árunum 2023 og 2024. Eignasafnið skiptist þannig að 188 íbúðir eru í Hátúni, 60 íbúðir eru á Sléttuvegi 7 og 9 og eru 652 einingar í dreifðu eignarhaldi um land allt sem tryggir félagslega blöndun. Félagið seldi frá sér átta íbúðir á árinu sem áttu það allar sammerkt að vera óhentugar til áframhaldandi útleigu.

Í ljósi aukinna verkefna og fyrirhugaðrar stækkunar á eignasafni félagsins var tveimur starfsmönnum bætt við á skrifstofu félagsins í tengslum við fjármál og fasteignapróun, auk þess sem nokkrar breytingar voru gerðar á skipuriti og skipulagi félagsins. Á árinu störfuðu að meðaltali 17,6 starfsmenn hjá félaginu í 16,0 stöðugildum.

Breytt framsetning á reikningsskilum

Brynja hefur birt ársreikninga sína í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Samkvæmt lögnum er félaginu heimilt að endurmeta varanlega rekstrarfjármuni til gangvirðis sem er gert með því að fasteignir félagsins eru færðar á fasteignamat hvers árs. Eignir í árslok 2022 voru metnar á fasteignamati 2023 þar sem það er mælikvarði á verðmæti eigna eins og það var á fyrri hluta árs 2022.

Reikningsskil félagsins hafa verið í samræmi við 31. grein laganna, en samkvæmt henni er breyting gangvirðis færð á sérstakan endurmatsreikning meðal eigin fjár í efnahagsreikningi. Þá hafa afskriftir verið reiknaðar af eignasafninu og færðar í rekstrarreikning. Flest óhagnaðardröfn leigufélög byggja reikningsskil sín hins vegar á 39. grein laganna sem heimilar að fjárfestingareignir séu færðar til gangvirðis. Notkun og rýrnun fasteigna er ekki færð yfir tíma í rekstrarreikningi í formi afskrifta heldur kemur hún fram í breytingu á gangvirði fasteignanna. Niðurstaða gangvirðisbreytingar er síðan færð sem matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Stjórn hefur ákveðið að breyta um reikningsskilaaðferð og nýta ákvæði 39. gr. og telur að með því móti sé félagið að færa reikninga sína með sambærilegum hætti og önnur óhagnaðardröfn fasteignafélög. Þá telur stjórn að reikningsskil af þessu tagi gefi gleggri mynd af bæði rekstri og breytingum á efnahag félagsins á hverjum tíma. Gangvirði fasteigna félagsins er reiknað miðað við fasteignamat hvers árs og er það óbreytt matsaðferð frá því sem verið hefur.

Skýring 2.1.2 inniheldur umfjöllun um breytta framsetningu á reikningsskilum Brynju.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur og starfsemi

Brynja leigufélag ses. er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Tilgangur félagsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast félagið við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er. Félagið má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.

Starfsemin á árinu 2022

Starfsemin tók nokkrum breytingum á árinu. Þrír nýir stjórnarmenn tóku sæti í stjórn félagsins í byrjun árs og nýr stjórnarformaður var kjörinn. Stjórn félagsins ákvað að leggja megináherslu á að fjölga íbúðum fyrir öryrkja, með félagslega blöndun og hagkvæmt leiguverð að leiðarljósi. Markmið félagsins er að bæta 320 íbúðum við eignasafnið á árunum 2022 til 2026 og nýta í því sambandi eins og kostur er stofnframlög á vegum ríkis og sveitarfélaga, sem er hluti af ætlan stjórnvalda til fjölgunar leiguíbúða fyrir þá tekjulægstu.

Í júní 2022 var rekstrarformi Brynju breytt úr því að vera sjálfseignarstofnun með staðfesta skipulagskrá í sjálfseignarstofnun í atvinnurekstri og var nafni félagsins breytt í Brynja leigufélag ses. Er þetta eðlileg þróun í ljósi stærðar efnahags og vaxandi rekstrar félagsins. Með breyttri skráningu kom jafnframt til sögunnar 25 manna fulltrúaráð sem fer með æðstu stjórn félagsins og hefur meðal annars það hlutverk að samþykkja ársreikninga og kjósa stjórn annað hvert ár. Fyrsti fundur fulltrúaráðs Brynju leigufélags var haldinn í Hátúni 10 þann 22. nóvember 2022.

Félagið gekk haustið 2022 frá nýjum úthlutunarreglum og opnaði biðlista að nýju þann 1. desember 2022. Í lok ársins voru um 170 aðilar á biðlista eftir íbúðum og til viðbótar voru um 60 leigjendur á biðlista sem óskað höfðu eftir milliflutningi.

Á árinu 2022 var gengið frá 52 leigusamningum við nýja leigjendur og 34 leigusamningum vegna milliflutninga. Eignasafn félagsins taldi 900 eignir í árslok og fjölgaði þeim um 70 á milli ára. Af þessum 900 íbúðum var 71 íbúð í byggingu og verða þær íbúðir afhentar Brynju á árunum 2023 og 2024. Eignasafnið skiptist þannig að 188 íbúðir eru í Hátúni, 60 íbúðir eru á Sléttuvegi 7 og 9 og eru 652 einingar í dreifðu eignarhaldi um land allt sem tryggir félagslega blöndun. Félagið seldi frá sér átta íbúðir á árinu sem áttu það allar sammerkt að vera óhentugar til áframhaldandi útleigu.

Í ljósi aukinna verkefna og fyrirhugaðrar stækkunar á eignasafni félagsins var tveimur starfsmönnum bætt við á skrifstofu félagsins í tengslum við fjármál og fasteignapróun, auk þess sem nokkrar breytingar voru gerðar á skipulagi félagsins. Á árinu störfuðu að meðaltali 17,6 starfsmenn hjá félaginu í 16,0 stöðugildum.

Breytt framsetning á reikningsskilum

Brynja hefur birt ársreikninga sína í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Samkvæmt lögnum er félaginu heimilt að endurmeta varanlega rekstrarfjármuni til gangvirðis sem er gert með því að fasteignir félagsins eru færðar á fasteignamat hvers árs. Eignir í árslok 2022 voru metnar á fasteignamati 2023 þar sem það er mælikvarði á verðmæti eigna eins og það var á fyrri hluta árs 2022.

Reikningsskil félagsins hafa verið í samræmi við 31. grein laganna, en samkvæmt henni er breyting gangvirðis færð á sérstakan endurmatsreikning meðal eigin fjár í efnahagsreikningi. Þá hafa afskriftir verið reiknaðar af eignasafninu og færðar í rekstrarreikning. Flest óhagnaðardröfn leigufélög byggja reikningsskil sín hins vegar á 39. grein laganna sem heimilar að fjárfestingareignir séu færðar til gangvirðis. Notkun og rýrnun fasteigna er ekki færð yfir tíma í rekstrarreikningi í formi afskrifta heldur kemur hún fram í breytingu á gangvirði fasteignanna. Niðurstaða gangvirðisbreytingar er síðan færð sem matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Stjórn hefur ákveðið að breyta um reikningsskilaaðferð og nýta ákvæði 39. gr. og telur að með því móti sé félagið að færa reikninga sína með sambærilegum hætti og önnur óhagnaðardröfn fasteignafélög. Þá telur stjórn að reikningsskil af þessu tagi gefi gleggri mynd af bæði rekstri og breytingum á efnahag félagsins á hverjum tíma. Gangvirði fasteigna félagsins er reiknað miðað við fasteignamat hvers árs og er það óbreytt matsaðferð frá því sem verið hefur.

Skýring 2.1.2 inniheldur umfjöllun um breytta framsetningu á reikningsskilum Brynju.

Skýringar

	2022	2021
15. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld		
Laun.....	82.951	61.052
Launatengd gjöld.....	21.761	13.751
Áfallinn launakostnaður	(9.713)	8.670
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	15.365	4.595
	<u>110.365</u>	<u>88.068</u>
Annar kostnaður		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	10.128	7.066
Ýmis rekstrarkostnaður.....	1.416	1.365
Sérfræðiþjónusta.....	15.486	19.797
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	8.313	5.166
Símakostnaður og burðargjöld.....	1.574	1.443
Starfsmannakostnaður.....	5.709	3.883
Gjafir.....	112	85
	<u>42.739</u>	<u>38.805</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>153.104</u>	<u>126.872</u>
16. Framlög		
Framlag frá ÖBÍ af lottóhagnaði.....	153.000	145.000
Viðbótarframlag frá ÖBÍ.....	47.000	20.000
	<u>200.000</u>	<u>165.000</u>



Brynja leigufélag ses.

Kt: 420369-6979

Hátún 10c

105 Reykjavík