


Bæjarstjórn Hafnarfjarðar  
Ráðhús Hafnarfjarðar  
Strandgötu 6  
220 Hafnarfjörður

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	8/3 2022
Málsnr:	2203279
Bréfal:	520

Ágæta bæjarstjórn Hafnarfjarðar.

Búseti og Brynja-Hússjóður ÖBÍ (Brynja) hafa lagt drög að samkomulagi sem gerir ráð fyrir að þegar Búseti stendur að byggingu búseturéttaríbúða byggi félagið um leið íbúðir fyrir Brynju. Samstarfið stuðlar að félagslegri blöndun og er í anda stefnu félaganna sem bæði haga starfsemi sinni á samfélagslega ábyrgan hátt um leið og stuðlað er að heilbrigðum vexti sem er til hagsbóta fyrir félagsmenn og samfélagið í heild.

Með þessu erindi óskar húsnæðissamvinnufélagið Búseti, í samstarfi við Brynju, eftir að hefja viðræður við Hafnarfjarðarbæ um vilyrði fyrir byggingarreitum byggt á nýju skipulagi í Áslandi 4. Félögin hafa kynnt sér deiliskipulag svæðisins, í samstarfi við Þormóð Sveinsson skipulagsfulltrúa bæjarins, og hafa áhuga á að mynda samtalið við Hafnarfjörð með framtíðaruppbyggingu í huga. Einkum í fjölbýlishúsum og raðhúsum sem gert hefur verið ráð fyrir í nýju deiliskipulagi svæðisins.

Félögin eiga bæði íbúðir í Hafnarfirði og hafa áhuga á að fjölga íbúðum þar enda eftirspurn eftir búsetuúrræðum hjá báðum félögum mikil. Búseti hefur í gegnum árin reynst fyrstu kaupendum farsæll kostur og í síðustu nýbyggingarverkefnum hefur verið að finna minni íbúðir á hagkvæmum kjörum sem höfða til þessa hóps.

Búseti býr að mikilli reynslu og þekkingu hvað varðar fasteignaþróun og hefur tekist að mæta þörfum samfélagsins vel. Þetta á við um hönnun jafnt sem stærðir, staðsetningar og útfærslu. Búseti leitast við að kaupa til nýbyggingarverkefna umhverfisvottaðar og endingargóðar vörur með líftímanálgun að leiðarljósi. Góðir stjórnarhættir leggja grunninn að ábyrgri stjórnun og eru sjálfbærni og umhverfisvitund mikilvægir þættir í starfsemi Búseta sem byggingaraðila. Búseti mætir m.ö.o. búsetuþörf samfélagsins í víðu samhengi í vel byggðum húsum. Því er til staðar sterkur hvati hjá félaginu að byggja hagkvæmt til langs tíma en félagið býr að áratugalangri reynslu í rekstri bygginga.

Rekstur beggja félaga stendur styrkum fótum eins og endurspeglast í fjárhagsuppgjörum félaganna. Nánari upplýsingar um fjárhag Búseta er að finna hér:

<https://arsskyrsla2020.buseti.is/>

Meðfylgjandi er kynning á Brynju og endurskoðaðir ársreikningar beggja félaga vegna ársins 2020.

Búseti er óhagnaðardrifið húsnæðissamvinnufélag að norrænni fyrirmynd. Slík félög eru í eigu allra félagsmanna og jafnan opin öllum óháð aldri og búsetu. Ávinningur af rekstri rennur til allra notenda, sem jafnframt eru eigendur, í formi veittrar þjónustu og hagkvæmra gjalda. Félagið var stofnað 1983, á farsæla sögu og byggir á traustum grunni. Félagið vinnur að hagsmunum félagsmanna og tryggir umsjón og fjölgun fasteigna með hagkvæmum hætti.

Markmið Búseta í fasteignapróun er að bjóða upp á fjölbreytta valkosti og hefur félagið áhuga á að byggja hús í Hafnarfirði sem eru til þess fallin að hljóta vottun.

Brynja er óhagnaðardrifið leigufélag sem á og rekur íbúðir fyrir öryrkja. Sjóðurinn leitast við að leigja íbúðir sínar á eins hóflegu gjaldi og kostur er. Tilgangi sínum nær sjóðurinn með því að aðallega kaupa en einnig með því að byggja leiguíbúðir sem tryggja félagslega blöndun á starfssvæðum sjóðsins. Tekjustofn sjóðsins frá upphafi byggir á leigutekjum og frá árinu 1987 hefur félagið notið viðbótarframlags frá Öryrkjabandalagi Íslands. Brynja á nú ríflega 830 íbúðir sem að flestar eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, en aðrar víðs vegar um landið. Framtíðarverkefni Brynju er að halda áfram á sömu braut að kaupa, eiga og reka húsnæði fyrir öryrkja.

Félögin hlakka til frekara samstarfs við Hafnarfjörð og er áhugi á að taka upp viðræður um framtíðarverkefni sem fyrst.

Hikið ekki við að láta vita ef frekari upplýsinga er þörf.

Með fyrirfram þökk og kveðju,



Bjarni Þór Þórólfsson  
framkvæmdastjóri Búseta



Guðbrandur Sigurðsson  
framkvæmdastjóri Brynju-Hússjóðs ÖBÍ



## **BRYNJA Hússjóður ÖBÍ**

**Ársreikningur 2020**

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

## Efnisyfirlit

bls.

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

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

# Skýrsla stjórnar

## Meginstarfsemi sjóðsins

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

## Starfsemin á árinu

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

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

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

## Framtíðaráform

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

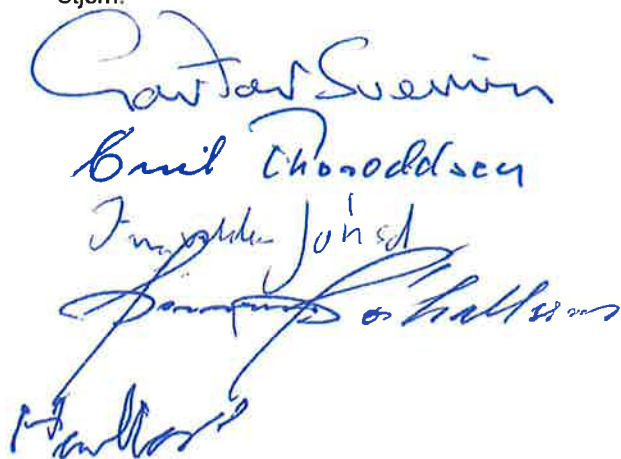
## Jöfnun taps

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi jöfnun taps.

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

Reykjavík, 25. maí 2021

Stjórn:

  
Gautar Sveinsson  
Briat Þoroddsson  
Frjóska Jónsdóttir  
Páll Pálsson  
Hanna

Framkvæmdastjóri:

  
Ólafur Arnarson

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ

### Álit

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

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

### Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar.
  - Rekstrarreikning ársins 2020.
  - Efnahagsreikning 31. desember 2020.
  - Sjóðstreymi ársins 2020.
  - Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.
- Skýrsla stjórnar er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

### Grundvöllur álits

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

### 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

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

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

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

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

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

# Áritun óháðs endurskoðanda, framhald

## Ábyrgð 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 álit 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 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 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 fyrirliggjandi 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, 25. maí 2021.

**PricewaterhouseCoopers ehf.**

Bryndís Björk Guðjónsdóttir  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2020

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



## Efnahagsreikningur 31. desember 2020

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

## Efnahagsreikningur 31. desember 2020

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2020	2019
<b>Eigið fé</b>			
Endurmatsreikningur .....		18.825.521.198	18.166.893.335
Skilyrt stofnframlög .....		524.244.363	149.832.469
Óskilyrt stofnframlög .....		48.890.853	44.903.853
Óráðstafað eigið fé .....		2.314.217.448	2.072.205.834
	6	<u>21.712.873.862</u>	<u>20.433.835.491</u>
<b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar:</b>			
Lífeyrisskuldbindingar .....	7	34.034.141	32.346.159
Aðrar skuldbindingar .....	8	<u>412.561.354</u>	<u>423.180.306</u>
		446.595.495	455.526.465
<b>Langtímaskuldir:</b>			
HMS - Húsnæðis og mannvirkjastofnun .....	9	<u>5.221.182.619</u>	<u>4.890.972.102</u>
		5.221.182.619	4.890.972.102
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Skuldir við lánastofnanir (Bankareikningslán) .....		148.193.694	145.474.867
Viðskiptaskuldir .....		291.965.388	131.130.247
Aðrar skammtímaskuldir .....		190.442.240	233.630.993
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	9	113.222.270	108.156.741
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		<u>8.191.567</u>	<u>7.106.038</u>
		752.015.159	625.498.886
<b>Skuldir samtals</b>		6.419.793.273	5.971.997.453
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>28.132.667.135</u></u>	<u><u>26.405.832.944</u></u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>	10		

## Sjóðstreymi ársins 2020

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

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

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

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

## 2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

### 2.1 Grundvöllur reikningsskila

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

Við gerð 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 reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

### 2.2 Samanburðarfjárhæðir

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

### 2.3 Verð- eða gengistryggðar eignir og skuldir

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

### 2.4 Innlausn tekna

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

## Skýringar

### 2.5 Aðrar rekstrartekjur

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

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

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

### 2.7 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

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

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

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

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

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

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

#### *Fasteignir í byggingu*

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

### 2.8 Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

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

### 2.9 Handbært fé

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

## Skýringar

### 2.10 Eigið fé

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

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

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

### 2.11 Lífeyrisskuldbinding

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

### 2.12 Aðrar skuldbindingar

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

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

### 2.13 Langtímalán

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

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

### 2.14 Skuldir við lánastofnanir

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

### 2.15 Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

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

### 2.16 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirfram greiddrar húsaleigu.

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir

#### Fasteignir í útleigu

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

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

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat .....	27.379.759.000	23.158.886.000	27.379.759.093

#### Fasteignir í byggingu

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

	2020	2019
Heildarverð í ársbyrjun .....	350.362.487,45	313.619.751
Viðbót ársins .....	394.180.351,00	205.482.667
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu .....	<u>(349.423.058,00)</u>	<u>(168.739.931)</u>
Heildarverð í árslok .....	<u>395.119.780</u>	<u>350.362.487</u>

#### Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Íbúðir í Hátúni 10, Reykjavík .....	0	20.904.956
Hallgerðargata 20, Reykjavík .....	255.304.705	233.863.906
Haukahlíð 3, Reykjavík .....	83.091.664	0
Holtavegur 29b, Reykjavík .....	2.700.431	2.700.431
Hólmasund 2, Reykjavík .....	0	5.676.902
Kristjánshagi 4, Akureyri .....	0	49.200.000
Kristjánshagi 6, Akureyri .....	50.960.400	0
Norðurtún 13, 15, Fljótsdalshéraði .....	0	37.953.712
Sléttuvegur 9, Reykjavík .....	62.580	62.580
Stapavellir 16 a-g, Reykjanesbæ .....	3.000.000	0
	<u>395.119.780</u>	<u>350.362.487</u>

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



## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

#### Búnaður, hugbúnaður og bifreiðar

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

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

#### Afskriftir

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

### 4. Viðskiptakröfur

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

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

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



## Skýringar

### 5. Aðrar skammtímakröfur

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

### 6. Eigið fé

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

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

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

### 7. Lífeyrisskuldbinding

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

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

# Skýringar

## 8. Aðrar skuldbindingar

### Stofnstyrkur frá Velferðarráðuneyti

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

	2020	2019
Staða í ársbyrjun .....	401.725.406	412.344.358
Lækkun á skuldbindingu á árinu .....	(10.618.952)	(10.618.952)
Staða í árslok .....	391.106.455	401.725.406

### 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.

	2020	2019
Staða í ársbyrjun .....	21.454.900	21.454.900
Breyting vegna hækkunar fasteignamats .....	0	0
Staða í árslok .....	21.454.900	21.454.900

Aðrar skuldbindingar samtals .....	412.561.354	423.180.306
------------------------------------	-------------	-------------

### Skuldbinding um kaup á íbúðum

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

## 9. Langtímaskuldir

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

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

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

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

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

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

## Skýringar

### 10. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

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

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

#### Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2020	2019
Laun og bifreiðastyrkur .....	162.328.571	154.161.659
Launatengd gjöld .....	39.162.051	37.404.844
Dagpeningar .....	0	135.308
	<u>201.490.622</u>	<u>191.701.811</u>

Meðalfjöldi starfa .....	18	16
--------------------------	----	----

Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:

	2020	2019
Viðhald fasteigna .....	90.378.858	78.844.784
Þjónustukostnaður vegna íbúa .....	41.711.166	49.018.920
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	69.400.598	63.838.107
	<u>201.490.622</u>	<u>191.701.811</u>

## Skýringar

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

## Skýringar

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





# Kynning á Brynju – Hússjóð ÖBÍ.

*Mars 2022*



Vogabyggð: Brynja hefur tryggt sér  
þar 23 íbúðir til afhendingar 2022.

 **BRÝNJJA**  
LEIGUFÉLAG



# Brynja Húsjóður ÖBÍ

**Séreignarstofnun - skipulagsskrá samþykkt af forseta Íslands 22. febrúar 1966.**

## **2. gr. Tilgangur.**

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

*Húsnæði þetta leitast sjóðurinn við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er.*

*Sjóðurinn má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi.*

- Áhersla á leiguíbúðir fyrir öryrkja sem geta verið í sjálfstæðri búsetu og að staðsetningar nýrra íbúða tryggja félagslega blöndun.
- Langtímaleigusamningar við ríki og sveitarfélög, aðallega ýmis íbúðaurræði eða þjónusta við öryrkja.
- Óhagnaðardrifið félag – sjálfbær rekstur.





# 56 ára saga

Sjóðurinn  
stofnaður  
1966 af ÖBÍ  
og sex aðildar-  
félögum þess.



Fannborg 1,  
Kópavogi



Sléttuvegur 7, MÁLEFN FATLAÐRA  
Reykjavík TIL SVEITARFÉLAGA

Samningur SP um  
réttindi fatlaðs fólks  
2021



Hátún10  
um 230 íbúðir  
1. skóflustunga – 21. sept. 1966



Lottóið byrjar  
ÖBÍ með 40% hlut

ÁHERSLA Á  
FÉLAGSLEGA  
BLÖNDUN



Sléttuvegur 9,  
Reykjavík

Lög nr 52/2016 um  
almennar íbúðir.

Stofnstyrkjakerfi  
fyrir félagslegar  
íbúðir

Dreift eignasafn frá 1986 til dagsins í dag

# Skipulag – sjálfseignarstofnun

4 tilnefndir af ÖBÍ – á tveggja ára fresti til 4 ára  
1 tilnefndur af Félagsmálaráðherra – til 4 ára

15 starfsmenn

m.v. 1.1.2022

**Stjórn**  
5 stjórnarmenn

**Framkvæmdastjóri**

**Fasteignaumsjón**

**Viðhald**  
1 verkefnisstjóri  
1 pípari  
3 smiðir

**Skrifstofa**

**Fjármál og bókhald**  
2 starfsmenn

**Leigumiðlun**  
1 starfsmaður

**Fasteignaumsjón**  
1 starfsmaður

**Vaktmenn Hátúni 10**

**Sólarhringsvakt**  
5 vaktmenn

5 starfsmenn

5 starfsmenn

5 starfsmenn

# Eignasafnið – 1.1.2022

- Ábendingar:
- 1) 90% af leigutökum eru einstaklingar.
  - 2) 10% eru sveitarfélög eða lögaðilar:  
*Íbúðaurræði – 7 einingar*  
*Íbúðir – 64 íbúðir*  
*Atvinnuhúsnæði – 10 eining.*
  - 3) Tveir klasar:
    - i) Hátún 10, 10a og 10b  
*Samtals 188 íbúðir*
    - ii) Sléttuvegur 7 og 9  
*Samtals 60 íbúðir*

	2010		2019		2021		Íbúa- fjöldi	fm pr 1000 íbúa
	Íbúðir	Íbúðir	Fnr	Fm	Fnr	Fm		
Reykjavík	489	477	511	36.786	132.252	278		
Kópavogur	36	48	61	4.814	38.300	126		
Seltjarnarnes	3	3	3	170	4.715	36		
Garðabær	16	23	24	2.378	15.096	158		
Hafnarfjörður	51	88	79	7.388	29.687	249		
Mosfellsbær	8	13	14	1.355	12.227	111		
Suðurnes	17	28	27	2.004	19.562	102		
Akranes	10	17	17	1.457	7.688	189		
Borgarnes	11	12	12	849	2.108	403		
Vestfirðir	6	7	5	291	2.672	109		
Akureyri +	37	44	46	3.324	22.541	147		
Austurland	15	17	18	1.187	4.297	276		
Árborg	17	19	21	1.705	9.000	189		
Vestm.eyjar	5	5	0					
	<b>721</b>	<b>801</b>	<b>838</b>	<b>63.708</b>	<b>300.145</b>	<b>212</b>		
				64.337				
			Meðalst.	76,8				

# Leiguverð hjá Brynju – des 2021

Tíðni mánaðarlegrar leigu hjá Brynju í desember 2021



Myndin sýnir tíðni mánaðarlegrar leigu án hússjóðs:

Meðaleiga – allir:

121 þkr og 135 þkr með hússjóð

Meðalleiga – undir 190 þkr.

99 þkr og 112 þkr með hússjóð

## Leiguverð íbúða m.v. des 2021

Brynja - hússjóður ÖBÍ

Leigt af einstaklingi á almennum markaði

Leigt af einkareknu leigufélagi

Leiguverð	Ferm	Vísitala	Pr fm	Vísitala
98.948	80	100	1231	100
178.457	82	180	2168	176
198.896	93	201	2148	174

Heimild: HMS.

# Rekstur og efnahagur

Rekstur - mkr	2017	2018	2019	2020
Tekjur	923	999	1.043	1.112
Gjöld	532	606	620	676
<b>Framlegð</b>	<b>391</b>	<b>385</b>	<b>426</b>	<b>436</b>
Afskriftir	-414	-472	485	534
Fjármagnsgjöld	-203	-291	-274	-323
<b>Framlög frá ÖBÍ</b>	<b>227</b>	<b>378</b>	<b>192</b>	<b>240</b>
<b>Rekstrarhali</b>	<b>-37</b>	<b>-220</b>	<b>-140</b>	<b>-181</b>
<b>Lykiltölur efnahags - mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Fasteignir	21.483	24.151	26.295	27.775
Eigið fé	15.837	18.398	20.434	21.713
Skuldir samtals	5.690	5.847	5.972	6.420
<b>Samtala efnahags</b>	<b>21.527</b>	<b>24.245</b>	<b>26.406</b>	<b>28.133</b>

Rekstur sjóðsins er í jafnvægi og efnahagur traustur.

Afborganir og vextir eru um 160 mkr pr ár.

Frjálst fjárflæði eru um 400-500 mkr á hverju ári sem gerir sjóðnum kleift að bæta við um 45 íbúðum á ári.

Próun fasteignaverðs - fjölbýli - des 2011=100



Heimild: Þjóðskrá.



# Staðan á biðlistunum

## Biðlisti Brynju

1.jan.22	Biðlisti	Millifærslur
Einstakl. íb.	19	2
2ja herb.	194	33
3ja herb.	55	11
4ra herb.	19	3
Landsbyggðin	34	7
<b>Samtals:</b>	<b>321</b>	<b>56</b>

*Biðlistar hafa minnkað verulega frá því að hætt var að taka við umsóknum 2018.*

*Stefnum að því að opna biðlista um mitt ár 2022 sem myndu jafnframt gefa góða yfirsýn yfir húsnæðismál öryrkja á hverjum tíma.*

## Skipting eftir svæðum

Staðsetning:	Fjöldi:
Selfoss/Hveragerði	8
Reykjanesb.	8
Sandgerði	2
Akureyri/Húsavík	3
Akranes	9
Borgarnes	2
Sauðárkrókur/Blönudós	1
Egilsstaðir	1
<b>Alls</b>	<b>34</b>

# Áherslur í rekstri 2022-26

Brynja leggur áherslu á að stækka eignasafnið eins og kostur er á næstu árum.

Rekstur félagsins ásamt stuðningi frá ÖBÍ stendur undir um 45 íbúðum á hverju ári en til viðbótar væri áhugavert að bæta við um 20 íbúðum til viðbótar með því að nýta sterka eiginfjárstöðu félagsins.

Ef Brynja fær stuðning frá þeim sveitarfélögum þar sem hann starfar varðandi stofnstyrki horfir sjóðurinn til þess að bæta við 320 íbúðum á næstu 5 árum og myndi þá stækka eignasafnið um tæp 40% á þess tímabili.

# Markmið 2022 til 2026

Áherslusvæði:	Fólksfjöldi	Fnr	Fm	2022	2023	2024	2025	2026	Samtals	Íbúðir pr 1000 íbúa
Reykjavík	132.252	511	36.786	32	32	35	39	32	170	2021 Viðb. 2026 3,86 1,29 5,15
Kópavogur	38.300	61	4.814	5	10	10	10	15	50	1,59 1,31 2,90
Hafnarfjörður	29.687	79	7.388	4	8	10	10	10	42	2,66 1,41 4,08
Akureyri +	22.541	46	3.324	4	4	4	4	4	20	2,04 0,89 2,93
Reykjanesb/S.n.	19.562	27	2.004	2	7	3	4	4	20	1,38 1,02 2,40
Garðabær	15.096	24	2.378	2	2	2	2	2	10	1,59 0,66 2,25
Mosfellsbær	12.227	14	1.355	2	3	3	3	3	14	1,15 1,15 2,29
Árborg	9.000	21	1.705	2	2	2	2	2	10	2,33 1,11 3,44
Akranes	7.688	17	1.457	2	2	2	2	2	10	2,21 1,30 3,51
Annað	13.792	38	2.497							
<b>Samtals:</b>	<b>300.145</b>	<b>838</b>	<b>63.708</b>	<b>55</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>76</b>	<b>74</b>	<b>346</b>	<b>2,79 1,15 3,94</b>
Sala á eldri íbúðum:				4	4	6	6	6	26	
Fjöldi íbúða í lok tímabils:				889	955	1.020	1.090	1.158		

*Markmið um árlegan meðalvöxt íbúðasafnsins á tímabilinu 2021 til 2026 – 6,5%  
Miðgildi mannfjöldaspár Hagstofunnar gerir ráð fyrir 2,7% aukningu pr ár*



# Niðurlag

Brynja hefur verið mikil-vægur aðili á húsnæðis-markaði fyrir öryrkja frá því að íbúðirnar í Hátúni 10 voru byggðar í kringum 1970.

Sjóðurinn er sjálfseignar-stofnun og hefur það markmið að fjölga leigu-íbúðum á markaði fyrir umþjóðendur sína sem geta verið í sjálfstæðri búsetu.

Þjónusta sjóðsins er mikilvæg viðbót við það félagslega kerfi sem sveitarfélagin í landinu reka samkvæmt lögum.

Stefna sjóðsins er að eiga gott samstarf við önnur óhagnaðardrifin leigufélög og trausta verktaka þar sem rammasamningur um framboð íbúða er gerður til lengri tíma.

Áhersla er lögð á félagslega blöndun og tryggir samstarf við ofangreinda aðila þessa blöndun og fyrirsjáanleika varðandi framboð á nýjum íbúðum.

Þá leggur sjóðurinn áherslu á gott samstarf við sveitarfélög á starfssvæði sjóðsins.



# Takk fyrir mig

**GILDI BRYNJJU**

**VIRÐING**

**SAMVINNA**

**BÚSETUÖRYGGI**



Guðbrandur Sigurðsson

Framkvæmdastjóri

gs@brynjahus.is

570 7807