



# BRYNJA

HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS



**ÁRSSKÝRSLA  
2012**



**BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins**

Hátúni 10c

105 Reykjavík

Sími: 570 7800 Fax: 570 7801

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

## **EFNISYFIRLIT**

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins.....	bls. 4
Starf og stefna.....	bls. 12
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 22
Áritun endurskoðanda.....	bls. 23
Rekstrarreikningur.....	bls. 24
Efnahagsreikningur.....	bls. 25
Sjóðstreymi.....	bls. 27
Skýringar.....	bls. 28



## Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2012

BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins (ÖBÍ) er sjálfseignarstofnun sem ætlað er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. Sjóðurinn var stofnaður 1. nóvember 1965. Sjóðurinn hefur haldið áfram á sömu leið uppbyggingar og síðustu misserin. Á síðustu árum hefur verið unnið að því að auka gæði íbúða með endurbótum, markvissara viðhaldi, kaupum á nýjum íbúðum og sölu á eldri.

### Rekstur

Rekstur ársins hefur haldið áfram að þróast í jákvæða átt árið 2012. Hlutfall húsaleigutekna heldur áfram að hækka og hlutfall stjórnunarkostnaðar lækkar. Afkoma fyrir fjármagnsliði heldur áfram að batna og má þar þakka betra viðhaldi og gæðum íbúða. Rekstrartekjur voru samtals 724,4 m.kr. árið 2012 og hækkuðu um 9,0% frá árinu áður. Skýring á þessari hækkun er fyrst og fremst fjölgun íbúða og hækkun vísitölu neysluverðs um 4,5% á árinu. Eins og síðustu fjögur ár hafa ekki verið tekin ný lán á árinu vegna íbúðakaupa og voru því íbúðakaup eingöngu fjármöggnuð með eigin fé sjóðsins og framlagi frá ÖBÍ sem er hlutdeild af hagnaði Íslenskrar getspar (Lottó). Á árinu jókst framlag ÖBÍ um 21 m.kr. frá árinu áður.

Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 262,4 m.kr. samanborið



við 240,7 m.kr. árið 2011. Hagnaður eftir afskriftir var samtals 40,2 m.kr. samanborið við 34,6 m.kr. hagnað árið 2011.

Afkoma ársins eftir fjármagnsliði og óreglulegar tekjur var 141,2 m.kr. tap samanborið við 160,1 m.kr. tap árið 2011.

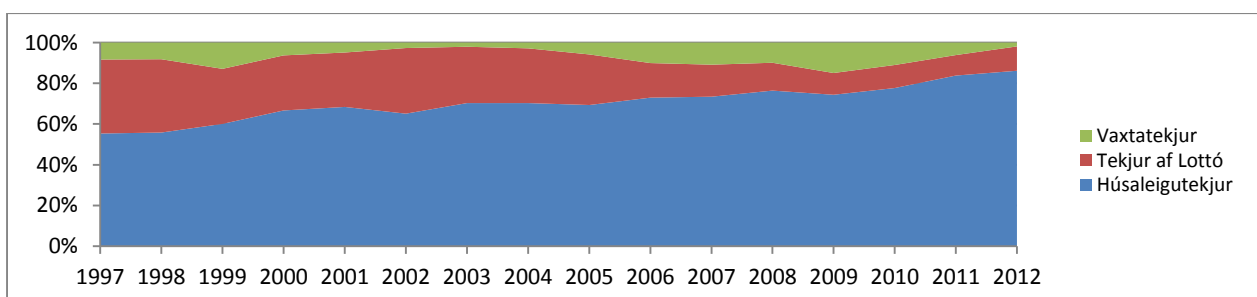
### Efnahagur

Eiginfjárhlutfall í árslok 2012 var 58,2% og hefur verið að aukast síðustu ár. Heildareignir í árslok 2012 voru 11,9 milljarðar króna og hækkaði mat heildareigna sjóðsins um 492,6 m.kr. á árinu. Heildarskuldir voru 4,8 milljarðar í árslok 2012 og af því voru vaxtaberandi skuldir 4,3 milljarðar.

### Lykiltölur úr ársuppgjöri 2012:

- Tekjur sjóðsins námu 724,4 m.kr.
- Framlag ÖBÍ (Lottó) nam 101,0 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, fjármagnsgjöld og óreglulegar tekjur námu 262,7 m.kr.
- Tap nam 140,9 m.kr. eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur.
- Eignir í árslok voru 11.904 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 4.251 m.kr.
- Eiginfjárhlutfall í árslok var 58,1%.
- Handbært fé frá rekstri nam 240,8 m.kr.
- Handbært fé í árslok nam 110,5 m.kr.

Mynd 1 – Þróun tekna BRYNJU Hússjóðs.



### Starfsfólk og skrifstofa

Skrifstofa sjóðsins er í Hátúni 10c, 105 Reykjavík, og þar er góð aðstaða til að taka á móti viðskiptavinum. Skrifstofan er opin virka daga kl. 9–15. Fjöldi stöðugilda árið 2012 var að jafnaði 11,1 og skiptust störfin þannig:

Skrifstofa	4,15 stöðugildi
Fasteignaumsjón	2,00 stöðugildi
Húsvarsla í Hátúni	4,95 stöðugildi

Engar breytingar voru á starfsmannahaldi skrifstofu BRYNJU Hússjóðs árið 2012.



Mynd 1 - Skrifstofa BRYNJU Hússjóðs.

### Áherslur í rekstri

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

#### Leigjendur

- Ánægðari leigjendur.
- Búsetuöryggi.

#### Leiguhúsnæði

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

#### Rekstur

- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.
- Öflug viðhaldsþjónusta.

- Bætt umhverfi.
- Betri umgengni.
- Umhverfisvernd.

- Húsreglum framfylgt.

#### Starfsmenn

- Faglegar ráðningar.
- Samkeppnishæf laun.
- Öflug fræðsla og starfspróun.
- Starfsaðstaða til fyrirmyndar.
- Frumkvæði starfsmanna fá að njóta sín og hæfileikar nýtist.
- Öguð vinnubrögð.

### Kaup og sala íbúða

Árið 2012 voru keyptar og byggðar 26 íbúðir, flestar í Hafnarfirði, átta talsins. Jafnframt voru seldar tvær íbúðir sem ekki stóðust þau viðmið sem sjóðurinn gerir í dag og fækkað um fimm íbúðir í Hátúni 10 með sameiningu.

Tafla 1 - Kaup á íbúðum árið 2012.

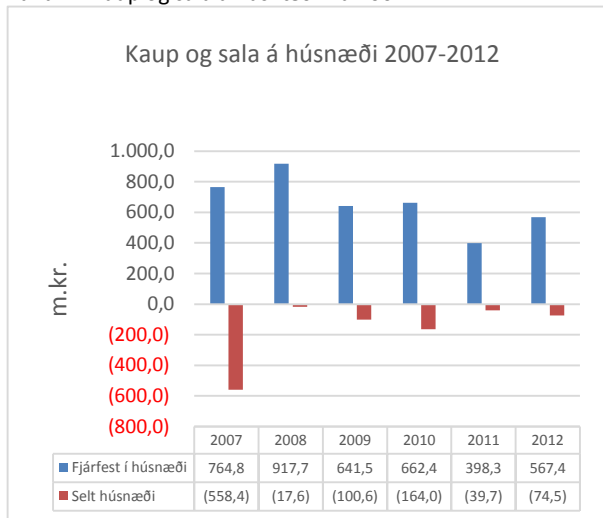
	Fjöldi	Meðal- stærð	Lyfta	Bílageymsla
2 herbergja	13	80,5	13	8
3 herbergja	4	103,9	4	3
4 herbergja	1	110,6		
5 herbergja	1	124,0	1	1
Rað-/parhús	6	108,2		1
Einbýlishús	1	163,9		1
	<b>26</b>		<b>18</b>	<b>14</b>



Mynd 2 – Íbúðarhús við Mýrargötu, Reykjavík.

Á síðustu árum hefur sjóðurinn fjárfest að langmestu leyti í nýju húsnæði ásamt því að selja eignir sem uppfylla ekki kröfur sjóðsins. Tafla 2 sýnir fjárfestingar og sölu eigna í m.kr. frá árinu 2007.

Tafla 2 - Kaup og sala á húsnæði frá 2007.



Vaxandi eftirspurn er á fasteignamarkaði eftir tveggja og þriggja herbergja íbúðum sem hefur leitt til hækkunar á verði. Árið 2012 hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 6,3% milli ára. Á mynd 2 má sjá þróun vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu síðastliðin fimm ár. Eins og sjá má mælist íbúðaverð á nú á svipuðu róli, að nafnvirði, og það var rétt fyrir hrun fjármálakerfisins haustið 2008. Vísitalan náði hámarki í ársbyrjun 2008 en hefur síðan þá lækkað um 2% að nafnvirði. Mest lækkaði hún um 15,5% frá hámarkinu í desember 2008. Síðan þá hefur íbúðaverð hækkað um 15,9%.

Síðustu sex mánuði ársins 2012 hefur vísitala íbúðaverðs hækkað um 4,1% og er það langmesti hluti hækkunar ársins.



Mynd 3 – Vísitala íbúðaverðs síðastliðin fimm ár.

Viðsnúningurinn á íbúðamarkaði hefur verið mun hraðari en flestir þjuggust við og ekki er útlit fyrir annað en að íbúðaverð haldi áfram að hækka á næstu misserum.



Mynd 4 – Raðhús í Hafnarfirði

Þrátt fyrir þessa þróun mun sjóðurinn halda áfram kaupum á hentugum íbúðum með hliðsjón af þeim óskum sem fram koma í umsóknum.

Gert er ráð fyrir því í rekstraráætlun fyrir árið 2013 að keyptar verði 20 íbúðir. Einnig mun sjóðurinn halda áfram að selja íbúðir sem falla ekki að viðmiðum hússjóðsins og fækka íbúðum í Hátúni með sameiningu minni stúdíóíbúða. Því má gera ráð fyrir að íbúðir í eigu BRYNJA Hússjóðs verði um 760 í árslok 2013.

## Íbúðir BRYNJU Hússjóðs

Fjölgun íbúða hefur verið stöðug síðustu ár og árið 2012 var engin undantekning frá því. Alls bættust við 19 íbúðir innan og utan höfuðborgarsvæðisins.

Tafla 3 - Fjöldi íbúða í árslok hvers árs.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fjöldi íbúða	649	675	660	679	708	724	742

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJU Hússjóðs í Reykjavík og nágrenna-sveitarfélögum. Af þeim 743 íbúðum sem voru í útleigu í lok árs 2012 voru 616 á höfuðborgarsvæðinu. Í töflu 4 má sjá skiptingu íbúða eftir sveitarfélögum og þróun milli ára.

Tafla 4 – Fjöldi íbúða miðað við 31. desember.

Sveitarfélög-landshl.	2011	2012
Reykjavík	489	492
Hafnarfjörður	51	59
Kópavogur	36	40
Akureyri	37	38
Garðabær	16	18
Selfoss	17	17
Reykjanes/Suðurnes	17	23
Austurland	15	14
Borgarbyggð	11	11
Akranes	10	13
Vestfirðir	7	7
Mosfellsbær	8	8
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Tafla 5 - Skipting eftir gerð íbúða í árslok 2012 og 2011.

Greining - gerð íbúða	Hlutfall í %	
	2011	2012
Einstaklingsíbúðir	22,5	20,6
2 herbergja	53,3	54,3
3 herbergja	12,0	12,3
4 herbergja	4,6	4,5
5 herbergja	1,0	1,1
Raðhús (2–3 herbergja)	5,1	5,6
Einbýli	0,3	0,4
Sérhæft húsnæði – leigusamningar við ríki og sveitarfélög	1,4	1,2

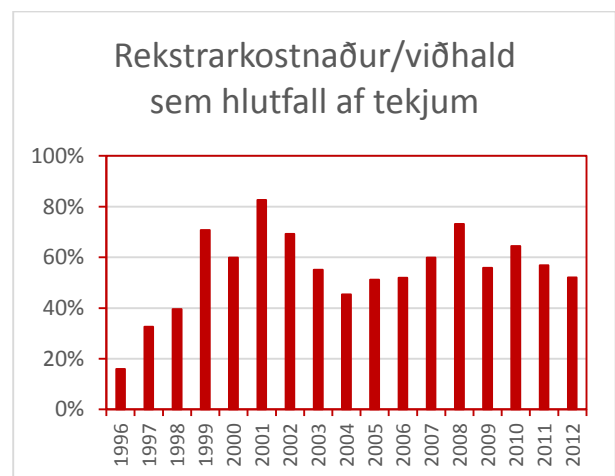
Tafla 6 - Greining á íbúðum eftir bæjarhlutum í Reykjavík.

Bæjarhlutar	Fjöldi íbúða	Hlutfall %
101 Miðbær	40	8,1%
103 Kringlan	61	12,4%
104 Vogar – Heimar	35	7,1%
105 Austurbær	260	52,8%
107 Vesturbær	7	1,4%
108 Fossvogur	10	2,0%
109 Neðra-Breiðholt	15	3,0%
110 Árbær	7	1,4%
111 Efra-Breiðholt	34	6,9%
112 Grafarvogur/holt	23	4,7%
<b>Samtals</b>	<b>492</b>	<b>100%</b>

## Framkvæmdir

Árið 2012 voru miklar framkvæmdir í Hátúni 10 eins og síðustu ár. Þar má nefna sameiningu íbúða í Hátúni 10a og lokafrágang við breytingu 1. hæðar Hátúns 10a í íbúðir þar sem áður var starfsemi Landspítalans. Auk fyrirhugaðrar endurskipulagningar á jarðhæðum í Hátúni 10 er ráðgert að breyta efstu hæðum bygginganna þriggja í eftirsóknarverðar íbúðir og munu þær framkvæmdir hefjast árið 2014.

Mynd 5 – Rekstrarkostnaður/viðhald fasteigna sem hlutfall af tekjum.





Árið 2012 var unnið að skipulagi tengibyggingar í Hátúni og gert er ráð fyrir að framkvæmdum ljúki að mestu leyti í byrjun árs 2015. Annars staðar var ráðist í umfangsmiklar framkvæmdir auk þess sem heildarendurnýjun fór fram á fjölmörgum íbúðum í eigu sjóðsins.

### Leiguverð

Leiguverð BRYNJU Hússjóðs er sem fyrr hagstætt í samanburði við aðra kosti á leigumarkaði. Hefur leiguverð verið í kringum 60% af leiguverði á markaði. Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða í árslok 2012:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð á bilinu 47.000–63.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 32–45 m<sup>2</sup>.
- **Tveggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 57.000–105.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 42–115 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Þriggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 80.000–115.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 70–120 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Fjögurra herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 100.000–140.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 85–135 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.

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

### Leigusamningar við ríki og sveitarfélög

Árið 2000 gerði félagsmálaráðuneytið, nú velferðarráðuneytið, samkomulag við BRYNJU Hússjóð um sérstök búsetuúrræði fötluðum til handa. Leigusamningar við ríki og sveitarfélög voru alls 33 í árslok 2011 og af þeim voru langtímaleigusamningar (25 ára) alls 24 og nam meðallengd þeirra 17 árum í árslok 2011.

### Leigusamningar

Fjöldi nýrra leigusamninga árið 2012 nam alls 101, en það er 11% fjölgun frá fyrra ári. Af þessum 101 leigusamningi voru 28 milliflutningar. Á síðastliðnum árum hefur verið lögð áhersla á leigjendur geti flutt sig milli íbúða í eigu sjóðsins.

Tafla 7 – Nýir leigusamningar á ári.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fjöldi leigusamninga	75	141	140	92	91	101

### Umsóknir um íbúðir

Fyrirliggjandi húsnæðisumsóknir í lok desember 2012 voru 273, sem er 13,7% fjölgun milli ára. Eins og fyrr eru langflestar umsóknir frá einhleypum umsækjendum, eða nærri fjórar af hverjum fimm umsóknum. Biðtími eftir húsnæði hefur lengst nokkuð og er nú að jafnaði 15–24 mánuðir.

Tafla 8 – Þróun biðlista eftir húsnæði.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Umsóknir	223	240	236	199	240	273

### Aðstæður á leigumarkaði

Leigumarkaður hefur stækkað mikið frá árinu 2008 en jafnframt hefur verið stöðug eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Frá miðju ári 2012 hefur leiguverð tekið mikið stökk upp á við og hækkaði leiguverð á höfuðborgarsvæðinu um 8% á árinu 2012 miðað við tölur Þjóðskrár Íslands. Ef tölur Hagstofunnar um leiguverð eru skoðaðar, sem ná yfir landið allt, nemur hækkunin 6%. Þetta er meiri hækkun en sem nemur hækkun íbúðaverðs á sama tíma, en hækkun íbúða á landinu öllu nam 4,6% á síðasta ári.

### Samstarf við sveitarfélög

BRYNJA Hússjóður hefur sem fyrr verið í nánu samstarfi við sveitarfélög um allt land. Hefur það samstarf á liðnu starfsári meðal annars leitt til þess að keyptar hafa verið íbúðir á

Vesturlandi og hafin bygging á sex íbúða fjölbýlishúsi Reykjanesbæ sem var tilbúið 1. júní 2013.



Mynd 6 - Nýja fjölbýlishúsið í Reykjanesbæ.

### Forvarnarmál í samstarfi við VÍS



Í desember fengu allir leigjendur hjá BRYNJU Hússjóði upplýsingar um eldvarnir íbúða sinna og rafhlöður í reykskynjara að gjöf frá VÍS. Sambærilegt átak var gert fyrir ári og er þetta liður í forvarnarsamstarfi VÍS og BRYNJU Hússjóðs um að miðla til leigjenda fræðslu um eldhættu á heimilum og í sameignum með það að markmiði að þeir tileinki sér góðar eldvarnir. Það er von VÍS og stjórnenda BRYNJU Hússjóðs að leigjendur hússjóðsins taki áfram þátt í þessu forvarnarstarfi til að efla eldvarnir heimilanna.

### Fasteignanefnd

Fasteignanefnd er undirnefnd stjórnar en í henni eru Hafliði Hjartarson, sem jafnframt er formaður, Garðar Sverrisson og Steinunn Þóra Árnadóttir. Með nefndinni starfa Valur Valdimarsson, umsjónarmaður fasteigna, og Björn Arnar Magnússon, framkvæmdastjóri. Verkefni nefndarinnar eru meðal annars að marka formlega og skriflega stefnu BRYNJU Hússjóðs um gæði og gerð húsnæðis sem keypt er og byggt, semja verklagsreglur um viðhaldsmál og fleira er lýtur að gæðum eigna.

### Stefnumótun

Lokið var við stefnumótun hjá BRYNJU Hússjóði á árinu 2012. Unnið hefur verið við stefnumótun sjóðsins með hléum síðustu árin. Stefnumörkun sjóðsins var samþykkt á stjórnarfundum sjóðsins þann 2. október 2012 og var dreift á aðalfundi ÖBÍ þann 20. október 2012. Helstu atriði í stefnu sjóðsins eru eftirfarandi:

#### Hlutverk

- Sjóðurinn er sjálfseignarstofnun og opinn öllum öryrkjum.
- Hann skal eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði um land allt.

#### Framtíðarsýn

- BRYNJA Hússjóður leitast við að vera fyrirmynd í rekstri á félagslegu húsnæði fyrir öryrkja.
- BRYNJA Hússjóður er virkur í umræðu, ákvarðanatöku og stefnumótun er lýtur að félagslegu leiguhúsnæði.
- Ávallt skal gæta hags leigutaka og útfæra lausnir sem stuðla að velferð hans.
- Í rekstrinum skal beita faglegum vinnubrögðum og tækni í þeim tilgangi að halda leiguverði í lágmarki án þess að það bitni á þjónustu.

#### Markmið Fjármál

- Reksturinn skal vera sjálfbær og skal meðal annars tekið mið af því við ákvörðun leiguverðs.
- Að eiginfjárlutfall verði ekki lægra en 60% á hverjum tíma. Því markmiði skal vera náð í árslok 2014.

### Íbúðir

- Að íbúðafjöldi í Hátúni 10, 10a og 10b verði að hámarki 185 í árslok 2017.
- Að hlutfall minni einstaklingsíbúða (stúdíóíbúða) verði undir 15% í árslok 2017.

### Gildi



Gagnsæi og jafnræði er haft að leiðarljósi við ákvarðanatöku, úthlutun íbúða, verklag og upplýsingamiðlun um kaup, sölu, leigu og viðhald fasteigna.

### Stjórn BRYNJU Hússjóðs

Stjórn sjóðsins er skipuð fimm einstaklingum og eru fjórir kosnir af aðalstjórn ÖBÍ til þriggja ára í senn og einn er tilnefndur af velferðarráðherra. Í júní tók Bergvin Oddsson sæti í stjórninni í stað Halldórs Sævars Guðbergssonar. Stjórn sjóðsins í árslok 2012 var skipuð eftirtöldum aðilum:

- Garðar Sverrisson, formaður
- Emil Thóroddsen, ritari
- Steinunn Þóra Árnadóttir, gjaldkeri
- Þórey V. Ólafsdóttir
- Bergvin Oddsson, tilnefndur af velferðarráðuneytinu

Framkvæmdastjóri er Björn Arnar Magnússon.

Endurskoðandi er Guðmundur Snorrason, PWC- PricewaterhouseCoopers ehf.

### Heimasíða

Heimasíða BRYNJU Hússjóðs er á veffanginu [www.brynjahus.is](http://www.brynjahus.is). Á heimasíðunni er að finna upplýsingar um starfsemi sjóðsins, auk þess sem hægt er að senda inn fyrirspurnir og beiðnir um viðhald á íbúðum sjóðsins.

### Horfur á árinu 2013

Þrátt fyrir heldur meiri verðbólgu árið 2012 en vonir stóðu til er rekstur BRYNJU Hússjóðs í góðu horfi og fjárhagsleg staða traust. Helstu þættir sem gætu raskað stöðu og áætlunum sjóðsins er há verðbólga, hækkandi fasteignaverð og lítið framboð af minni íbúðum miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.





## **Starf og stefna**

**Samþykkt á stjórnarfundi BRYNJU Hússjóðs  
þann 2. október 2012.**

Í stefnu BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins eru þeir þættir skilgreindir sem gegna eiga lykilhlutverki í starfseminni. Þar er fjallað um hlutverk BRYNJU Hússjóðs, áherslur, framtíðarsýn, gildi og markmið. Í stefnunni, sem er leiðbeinandi, er á einfaldan hátt lýst þeirri meginstefnu sem stjórnendur og starfsmenn leitast við að vinna eftir.

<p><b>Hlutverk</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sjóðurinn er sjálfseignarstofnun og opinn öllum öryrkjum.</li> <li>• Hann skal eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði um land allt.</li> </ul>
<p><b>Framtíðarsýn</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BRYNJA Hússjóður leitast við að vera fyrirmynd í rekstri á félagslegu húsnæði fyrir öryrkja.</li> <li>• BRYNJA Hússjóður er virkur í umræðu, ákvarðanatöku og stefnumótun er lýtur að félagslegu leiguhúsnæði.</li> <li>• Ávallt skal gæta hags leigutaka og útfæra lausnir sem stuðla að velferð hans.</li> <li>• Í rekstrinum skal beita faglegum vinnubrögðum og tækni í þeim tilgangi að halda leiguverði í lágmarki án þess að það bitni á þjónustu.</li> </ul>
<p><b>Markmið</b></p>	<p><b>Fjármál</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reksturinn skal vera sjálfbær og skal meðal annars tekið mið af því við ákvörðun leiguverðs.</li> <li>• Að eiginfjárhlutfall verði ekki lægra en 60% á hverjum tíma. Því markmiði skal vera náð í árslok 2014.</li> </ul> <p><b>Íbúðir</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Að íbúðafjöldi í Hátúni 10, 10a og 10b verði að hámarki 185 í árslok 2017.</li> <li>• Að hlutfall minni einstaklingsíbúða (stúdíóíbúða) verði undir 15% í árslok 2017.</li> </ul>

<b>Áherslur</b>	<p><b>Leigjendur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ánægðari leigjendur.</li> <li>• Búsetuöryggi.</li> </ul> <p><b>Leiguhúsnæði</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aðgengilegt húsnæði.</li> <li>• Fjölbreytt húsnæði – stærðir – gerðir.</li> <li>• Staðsetningar við hæfi.</li> <li>• Auðleigjanlegt húsnæði.</li> </ul> <p><b>Rekstur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lítil yfirbygging.</li> <li>• Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.</li> <li>• Öflug viðhaldsþjónusta. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bætt umhverfi.</li> <li>○ Betri umgengni.</li> <li>○ Ánægðari leigjendur.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Starfsmenn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faglegar ráðningar.</li> <li>• Samkeppnishæf laun.</li> <li>• Öflug fræðsla og starfsþróun.</li> <li>• Starfsaðstaða til fyrirmyndar.</li> <li>• Starfsmenn hvattir til að sýna frumkvæði og hæfileikar þeirra nýttir.</li> <li>• Öguð vinnubrögð.</li> </ul>
-----------------	--

<b>Gildi</b>	<p><b>VIRÐING – SAMVINNA – BÚSETUÖRYGGI</b></p> <p>Gagnsæi og jafnræði er haft að leiðarljósi við ákvarðanatöku, úthlutun íbúða, verklag og upplýsingamiðlun um kaup, sölu, leigu og viðhald fasteigna.</p>
--------------	---

<b>Jaðarstarfsemi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langtímaleigusamningar við ríki og sveitarfélög.</li> <li>• Húsnæði fyrir vinnustaði öryrkja.</li> </ul>
-----------------------	---

## Starfsmannastefna BRYNJU Hússjóðs

BRYNJA Hússjóður leggur áherslu á að hjá sjóðnum starfi hæft og áhugasamt starfsfólk með þekkingu og reynslu. Starfsmenn skulu vera sjóðnum til sóma bæði út á við gagnvart viðskiptavinum og samstarfsaðilum og inn á við gagnvart samstarfsfólki. Starfsmenn skulu vera ábyrgir í starfi sínu og sýna frumkvæði til framþróunar sjóðnum.

### Starfsumhverfi

Starfsmenn hafa sveigjanlegan vinnutíma og stuðlar BRYNJA Hússjóður að því að þeir geti samræmt starfsskyldur og skyldur gagnvart sínum nánustu. Hjá BRYNJU Hússjóði er lögð áhersla á góðan og jákvæðan starfsanda og það að starfsmenn sýni hver öðrum tillitssemi og jákvætt viðmót.

### Jafnrétti og samskipti

Við ráðningar er leitast við að gæta jafnréttis kynja, kynþátta og trúar. Ávallt skal hæfasti aðili ráðinn. Starfslýsingar eru til fyrir öll störf.

Ávallt er gætt fyllstu virðingar í samskiptum starfsmanna og stjórnenda, hvort sem um er að ræða formleg starfsmannaviðtöl eða óformleg samskipti starfsmanna á milli.

Ávallt er reynt að koma til móts við þarfir starfsmanna vegna skyldu þeirra gagnvart sínum nánustu.

### Starfsaðstaða

BRYNJA Hússjóður leggur áherslu á góða starfsaðstöðu og að hún uppfylli ýrtruðu kröfu um vinnuvernd.

### Starfsþróun – Sí- og endurmenntun

BRYNJA Hússjóður veitir starfsfólki tækifæri til starfsþróunar ásamt endur- og símenntun. Þau mál eru meðal annars rædd í árlegum starfsmannaviðtölum. Það er jafnt á ábyrgð starfsmanns og yfirmanns hans að framfylgja fræðslu og þjálfun.

### Viðmót gagnvart nýjum starfsmönnum

Viðmót gagnvart nýjum starfsmönnum skal vera markvisst svo þeim líði vel frá upphafi. Nýr starfsmaður fær á fyrsta degi upplýsingar um hlutverk sitt og skyldur.

### Heilsuefling

BRYNJU Hússjóði er umhugað um heilsu starfsmanna. BRYNJA Hússjóður styrkir starfsmenn til íþróttaiðkana.

### Öryggi

Ávallt skal uppfylla öryggisreglur, meðal annars kröfur vegna hlífðarfatnaðar, og sér BRYNJA Hússjóður fyrir úlpum og öðrum öryggisbúnaði eftir þörfum.



## Jafnréttis- og fjölskyldustefna BRYNJU Hússjóðs

Starfsmenn BRYNJU Hússjóðs skulu njóta jafnréttis óháð fötlun, kyni, uppruna, trú, aldri eða stöðu að öðru leyti. Hver starfsmaður skal metinn og virtur að verðleikum á eigin forsendum. Eftirfarandi atriði eru höfð að leiðarljósi:

### Markmið

Markmið jafnréttisstefnu er að stuðla að jafnri stöðu einstaklinga og tækifæri þeirra verði jöfn óháð fötlun, kynferði, uppruna, trú, aldri eða stöðu að öðru leyti. Á þetta við rétt til starfa, kjara, aðstöðu og sí- og endurmenntunar.

### Kjaramál

Við ákvörðun kjara skal þess gætt að kynjum sé ekki mismunað. Konum og körlum skulu greidd jöfn laun og skulu njóta sömu kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf. Gildir þetta um hvers konar starfskjör eða réttindi sem metin verða til fjár, sbr. 1. gr. laga nr. 10/2008, um jafna stöðu og jafnan rétt kvenna og karla.

### Auglýsingar

Í auglýsingum skulu störf ávallt ókyngreind og þess gætt í öllu kynningarefni BRYNJU Hússjóðs að blygðunarkennd fólks sé hvergi særð eða því misboðið á nokkurn hátt.

### Samræming vinnu og einkalífs

Leitast er við að gera starfsmönnum kleift að samræma starfsskyldur og skyldur gagnvart sínum nánustu. Er það gert með sveigjanlegum vinnutíma og ýmis konar vinnuhagræðingu, svo koma megir til móts við starfsmenn og fjölskyldur þeirra.

### Starfsþjálfun og endurmenntun

Konur og karlar skulu njóta sömu tækifæra til sí- og endurmenntunar og til að sækja námskeið sem haldin eru til að auka hæfni starfsmanna.

### Áreitni og einelti

Hvers kyns áreitni og einelti eru ekki liðin hjá BRYNJU Hússjóði. Starfsmenn eiga rétt á því að komið sé fram við þá af virðingu og að þeir sæti ekki áreitni eða einelti af neinu tagi. Mál sem varða áreitni og/eða einelti ber að tilkynna framkvæmdastjóra og stjórnarformanni.

## Umhverfis-, öryggis- og samgöngustefna BRYNJU Hússjóðs

BRYNJA Hússjóður leitast við að halda neikvæðum umhverfisáhrifum starfseminnar í lágmarki og hvetur hvern starfsmann til hins sama hvar sem hann er staddur á vegum sjóðsins.

Umhverfisstefnu BRYNJU Hússjóðs gætir í daglegum rekstri, meðal annars við ráðgjöf, í innkaupum, í vali á birgjum, í notkun orkufrekra tækja og í förgun og endurnýtingu úrgangs.

### **Neikvæðum umhverfisáhrifum af rekstri sjóðsins er haldið í lágmarki með því að:**

- Skilgreina árlega umhverfismarkmið, vakta árangurinn og færa í grænt bókhald til að tryggja stöðugar umbætur á sviði umhverfismála.
- Stuðla að betri nýtingu auðlinda, minni sóun hráefna og aukinni endurnýtingu og endurvinnslu.
- Leitast við að velja vistvænar vörur og þjónustu.

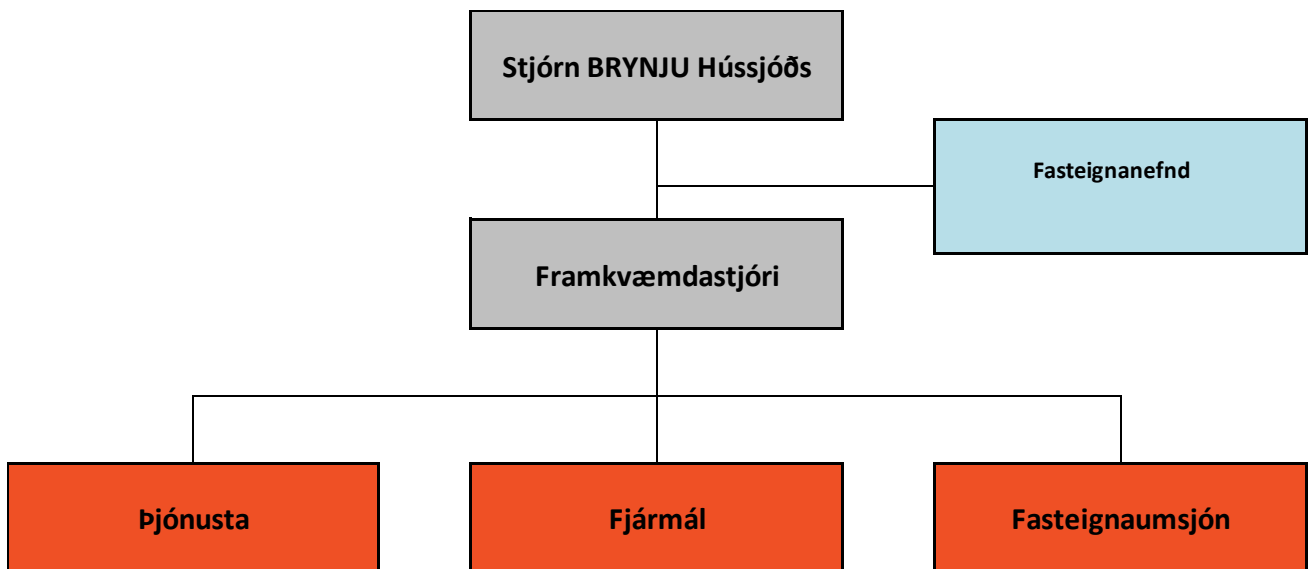
### **Brýnt er að minnka orkunotkun í samgöngum og minnka um leið losun lofttegunda og úrgangsefna við bruna jarðefnaeldsneytis.**

BRYNJA Hússjóður hvetur því starfsmenn til að hagræða í ferðum á vegum sjóðsins. Sjóðurinn hvetur einnig til vistvænna ferða í og úr vinnu og stuðlar að því að gera starfsmönnum það mögulegt.

Hjá BRYNJU Hússjóði er lögð áhersla á öruggt og heilnæmt vinnuumhverfi á skrifstofum, verkstæði og verkstöðum.

Til að tryggja stöðugar umbætur á sviði vinnuverndarmála er gerð greining á starfsumhverfi (áhættumat) fyrir öll störf og fylgst með þróun í lagaumhverfinu m.t.t. umhverfis- og öryggismála.

**Skipurit  
BRYNJU Hússjóðs**





## **BRYNJA** Hússjóður Öryrkjabandalagsins Ársreikningur 2012



## Skýrsla stjórnar

### Meginstarfsemi félagsins

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

### Starfsemin á árinu

Rekstur sjóðsins var með svipuðu móti í ár og síðastliðið ár. Heildarvelta sjóðsins 2012 nam 724 m.kr. og hefur aukist um 9,1% á milli ára. Tap ársins nam 141,2 m.kr. í samanburði við kr. 160,2 m.kr. tap á árinu 2011.

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

### Framtíðaráform

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


### Jöfnun taps

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi jöfnun taps.

Stjórn Brynju - Hússjóðs Öryrkjabandalagsins og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2012 með áritun sinni.

Reykjavík, 26. mars 2013

Stjórn:

  
Ólafur Guðmundsson  
Stimmun Þóra Arnadóttir  
Ólafur Arnadóttir  
Sveinur Þorvaldsson

Framkvæmdastjóri:



## Áritun endurskoðanda

### Til stjórnar Brynju Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Brynju - Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

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

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

#### *Ábyrgð endurskoðenda*

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

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

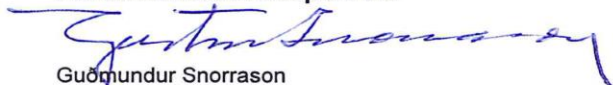
Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

#### *Álit*

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2012, efnahag þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 26. mars 2013

**PricewaterhouseCoopers ehf**



Guðmundur Snorrason  
lögilltur endurskoðandi



## Rekstrarreikningur ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	12	713.820.243	649.012.598
Aðrar tekjur .....	13	10.621.491	10.625.847
Söluhagnaður af sölu fasteigna .....		0	4.505.537
		<u>724.441.734</u>	<u>664.143.982</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fasteigna .....	14	392.925.536	359.820.643
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	15	61.732.652	56.567.200
Afskrift áhalda og tækja .....	3	2.639.857	3.737.020
Afskrifaðar útistandandi kröfur .....		4.769.539	3.311.573
		<u>462.067.584</u>	<u>423.436.436</u>
Hagnaður (tap) fyrir reiknaða afskrift fasteigna .....		262.374.150	240.707.546
Reiknuð afskrift fasteigna .....	3, 9	<u>(222.144.604)</u>	<u>(206.129.923)</u>
Hagnaður (tap) fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		40.229.546	34.577.623
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		15.489.581	48.018.523
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur .....		(294.954.497)	(312.377.684)
Fjármagnstekjuskattur .....		(2.998.223)	(10.367.597)
		<u>(282.463.139)</u>	<u>(274.726.758)</u>
Hagnaður (tap) fyrir aðrar reglulegar tekjur		(242.233.593)	(240.149.135)
<b>Framlög</b>			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands .....	16	101.000.004	80.000.004
<b>Hagnaður (tap) ársins</b>		<u><b>(141.233.589)</b></u>	<u><b>(160.149.131)</b></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2012

Eignir	Skýr.	2012	2011
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstarfjármunir:</b>	<b>3</b>		
Fasteignir eignfærðar við fasteignamat .....		6.538.341.000	6.195.966.200
Fasteignir eignfærðar á kostnaðarverði .....		5.134.171.173	4.663.832.095
Fasteignir í byggingu .....		37.703.330	42.567.328
Innréttingar og skrifstofuáhöld .....		4.902.588	6.940.175
		<u>11.715.118.091</u>	<u>10.909.305.798</u>
<b>Áhættufjármunir og langtímakröfur:</b>	<b>4</b>		
Verðbréf .....		1.064.540	1.008.884
		<u>1.064.540</u>	<u>1.008.884</u>
<b>Fastafjármunir samtals</b>		<b>11.716.182.631</b>	<b>10.910.314.682</b>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	5	7.763.433	9.979.691
Aðrar skammtímakröfur .....	6	70.345.824	14.476.092
Handbært fé .....		110.512.545	438.612.664
		<u>188.621.802</u>	<u>463.068.447</u>
<b>Eignir samtals</b>		<b><u>11.904.804.433</u></b>	<b><u>11.373.383.129</u></b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2012

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2012	2011
<b>Eigið fé</b>	7		
Endurmat fasteigna .....		5.082.093.638	4.665.020.155
Óráðstafað eigið fé .....		<u>1.838.789.488</u>	<u>1.849.256.257</u>
		6.920.883.126	6.514.276.412
<b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar:</b>			
Lífeyrisskuldbindingar .....	8	22.402.705	15.367.413
Aðrar skuldbindingar .....	9	<u>476.058.070</u>	<u>486.677.022</u>
		498.460.775	502.044.435
<b>Langtímaskuldir:</b>	10		
Íbúðalánasjóður .....		4.326.645.071	4.204.169.823
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....		<u>(75.524.567)</u>	<u>(109.239.262)</u>
		4.251.120.504	4.094.930.561
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Viðskiptaskuldir .....		119.777.730	95.724.798
Aðrar skammtímaskuldir .....		30.439.139	48.221.049
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	10	75.524.567	109.239.262
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		<u>8.598.592</u>	<u>8.946.612</u>
		234.340.028	262.131.721
<b>Skuldir samtals</b>		4.983.921.307	4.859.106.717
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>11.904.804.433</u></u>	<u><u>11.373.383.129</u></u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>	11		

## Sjóðstreymi ársins 2012

<b>Rekstrarhreyfingar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Hreint veltufé frá rekstri:		
Hagnaður (tap) ársins .....	(141.233.589)	(160.149.131)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi		
Afskriftir .....	224.784.461	209.866.943
Verðbætur langtímalána .....	197.999.815	204.139.538
Lífeyrisskuldbinding - breyting .....	7.035.292	1.526.289
Sölutap (hagnaður) af sölu eigna .....	0	(4.505.537)
	<u>288.585.979</u>	<u>250.878.102</u>
Lækkun (hækkun) rekstartengdra eigna:		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	(53.653.474)	1.127.588
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:		
Skammtímaskuldir .....	5.923.002	11.426.084
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<u>240.855.507</u>	<u>263.431.774</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Keyptar fasteignir .....	(394.300.706)	(254.818.247)
Seldar fasteignir .....	74.698.683	39.772.115
Keyptar innréttingar og skrifstofuáhöld .....	(602.270)	(7.945.039)
Byggingakostnaður .....	(173.171.110)	(143.554.700)
Hlutabréf og verðbréf, breyting .....	(55.656)	6.208.541
	<u>(493.431.059)</u>	<u>(360.337.330)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Afborganir langtímalána .....	(75.524.567)	(70.163.261)
	<u>(75.524.567)</u>	<u>(70.163.261)</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>	<u>(328.100.119)</u>	<u>(167.068.817)</u>
Handbært fé í byrjun tímabils .....	438.612.664	605.681.481
<b>Handbært fé í árslok</b>	<u><u>110.512.545</u></u>	<u><u>438.612.664</u></u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>		
Greiddir vextir .....	96.403.824	107.604.945
Innborgaðar vaxtatekjur .....	99.296.495	29.969.698

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

BRYNJA - Hússjóður Öryrkjabandalagsins, Hátúni 10c, er sjálfseignarstofnun, stofnaður 1. nóvember 1965. Hlutverk sjóðsins er að eiga og reka íbúðir fyrir öryrkja. Tilgangi sínum nær sjóðurinn með því að kaupa og byggja leiguíbúðir.

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

### 2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

#### 2.1 Grundvöllur reikningsskila

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

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

#### 2.2 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 2012. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

#### 2.3 Innlausn tekna

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

#### 2.4 Aðrar rekstrartekjur

Framlög frá opinberum aðilum eru tekjufærð á grundvelli fyrirliggjandi samninga.

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

#### 2.5 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

## Skýringar

### 2.6 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum nema fasteignir sem voru byggðar eða keyptar fyrir árið 2001 en þær eru bókfærðar við fasteignamat. 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 .....	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 meiriháttar viðhalds er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann verður til.

#### *Fasteignir í byggingu*

Fasteignir í byggingu eru færðar til eignar á kostnaðarverði. Kostnaðarverð samanstendur af kaupverði þeirra og þeim kostnaði sem hlýst af öflun þeirra og endurbótum. Eignirnar eru ekki í notkun og eru því ekki afskrifaðar. Þegar þær verða teknar í notkun færast þær undir varanlega rekstrarfjármuni og eru afskrifaðar miðað við greiningu hér að ofan.

### 2.7 Fjárfestingar í verðbréfum

Hlutabréfa- og verðbréfaeign er bókfærð á markaðsverði í árslok. Hækkun og lækkun á markaðsverði er reiknað út miðað við gengi 31. desember 2012 útgefið af verðbréfafyrirtækjum og er fært á vaxtagjöld meðal fjármuna- og fjármagnsliða í rekstrarreikningi.

### 2.8 Viðskiptakröfur

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

### 2.9 Handbært fé

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

## Skýringar

### 2.10 Lífeyrisskuldbinding

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

### 2.11 Aðrar skuldbindingar

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

### 2.12 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.

### 2.13 Fyrirframinnheimtar tekjur

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

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir sem færðir eru á kostnaðarverði, keyptar frá og með 2001

	Fasteignir og lóðir	Innréttingar og skrifstofuáhöld	Samtals
<b>Árslok 2011:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	4.271.723.229	2.732.156	4.274.455.385
Viðbót ársins .....	254.818.247	7.945.039	262.763.286
Fært af eignum í byggingu .....	235.782.474	0	235.782.474
Selt á árinu .....	(5.662.304)	0	(5.662.304)
Afskriftir .....	(92.829.551)	(3.737.020)	(96.566.571)
Bókfært verð í árslok .....	4.663.832.095	6.940.175	4.670.772.270
Bókfært verð í árslok 2011 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	5.143.997.079	35.564.709	5.179.561.788
Afskrifað samtals .....	(480.164.984)	(28.624.534)	(508.789.518)
Bókfært verð í árslok .....	4.663.832.095	6.940.175	4.670.772.270
<b>Árslok 2012:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	4.663.832.095	6.940.175	4.670.772.270
Viðbót ársins .....	394.300.706	602.270	394.902.976
Fært af eignum í byggingu .....	178.035.108	0	178.035.108
Selt á árinu .....	0	0	0
Afskriftir .....	(101.996.736)	(2.639.857)	(104.636.593)
Bókfært verð í árslok .....	5.134.171.173	4.902.588	5.139.073.761
Bókfært verð í árslok 2012 greinist þannig:			
Kostnaðarverð .....	5.709.532.893	36.166.979	5.745.699.872
Afskrifað samtals .....	(575.361.720)	(31.264.391)	(606.626.111)
Bókfært verð í árslok .....	5.134.171.173	4.902.588	5.139.073.761

Fasteignir sem færðar eru skv. fasteignamatí, keyptar fyrir árið 2001

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

	2012	2011
Fasteignamat 1/1 .....	6.195.966.200	5.739.109.200
Endurmat .....	410.294.800	491.607.000
Selt á árinu .....	(67.920.000)	(34.750.000)
Fasteignamat 31/12 .....	6.538.341.000	6.195.966.200

Fasteignir, samantekt

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar á kostnaðarverði .....	5.820.533.000	6.745.317.000	5.134.171.173
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat .....	6.538.341.000	7.287.814.000	6.538.341.000
Fasteignir samtals .....	12.358.874.000	14.033.131.000	11.672.512.173



## Skýringar

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 224.784.461 og greinast þær þannig:

Afskrift innréttinga og skrifstofuáhalda .....	2.639.857
Afskriftir fasteigna eignfærðar skv. kostnaðarverði .....	101.996.736
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins .....	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna eignfærðar skv. fasteignamati, 2% af fasteignamati .....	130.766.820
	<u>224.784.461</u>

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

	2012	2011
Heildarverð í ársbyrjun .....	42.567.328	134.795.102
Viðbót ársins .....	173.171.110	143.554.700
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu .....	(178.035.108)	(235.782.474)
Heildarverð í árslok .....	<u>37.703.330</u>	<u>42.567.328</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Holtavegur 29b, Reykjavík .....	2.700.431	2.700.431
Suðurhólar 35f, Reykjavík .....	0	39.866.897
Suðurgata 19, Reykjavík .....	35.002.899	0
	<u>37.703.330</u>	<u>42.567.328</u>

#### 4. Áhættufjármunir og langtímakröfur

	Nafnverð	Markaðsverð	Bókfært verð
<b>Verðbréf</b>			
Fyrirtækjabréf Landsbankans .....	131.515	442.983	442.983
Kaupþing Hávaxtasjóður .....	628.198	534.477	534.477
KB Erlend skuldabréf .....	1.260	87.080	87.080
	<u>760.973</u>	<u>1.064.540</u>	<u>1.064.540</u>

#### 5. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	2012	2011
Viðskiptakröfur .....	14.615.557	15.131.064
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	(6.852.124)	(5.151.373)
	<u>7.763.433</u>	<u>9.979.691</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 .....	(5.151.373)	(5.367.670)
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	3.068.778	1.612.371
Framlag í afskriftareikning .....	(4.769.529)	(1.396.074)
	<u>(6.852.124)</u>	<u>(5.151.373)</u>

## Skýringar

### 6. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2012	2011
Öryrkjabandalag Íslands .....	27.550.744	3.485.307
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað .....	21.152.334	10.601.373
Örtækni .....	0	389.412
Útistandandi vegna sölu íbúða .....	21.170.798	0
Aðrar skammtímakröfur .....	471.948	0
	<u>70.345.824</u>	<u>14.476.092</u>

### 7. Eigið fé

#### Endurmatsreikningur

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

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2011:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	4.178.558.881	1.885.486.064	6.064.044.945
Sölutap fasteigna .....	(5.145.726)		(5.145.726)
Hækkun fasteignamats .....	491.607.000		491.607.000
Tap ársins .....		(160.149.131)	(160.149.131)
Afskrift fasteigna .....		123.919.324	123.919.324
Staða í árslok .....	<u>4.665.020.155</u>	<u>1.849.256.257</u>	<u>6.514.276.412</u>

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2012:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	4.665.020.155	1.849.256.257	6.514.276.412
Söluhagnaður fasteigna .....	6.778.683		6.778.683
Hækkun fasteignamats .....	410.294.800		410.294.800
Tap ársins .....		(141.233.589)	(141.233.589)
Afskrift fasteigna .....		130.766.820	130.766.820
Staða í árslok .....	<u>5.082.093.638</u>	<u>1.838.789.488</u>	<u>6.920.883.126</u>

## 8. Lífeyrisskuldbindingar

Lífeyrisskuldbinding sjóðsins hefur verið reiknuð miðað við tryggingafræðilegar forsendur og 2% ársvexti og færð til skuldar í efnahagsreikningi. Reiknuð hækkun skuldbindingarinnar að fjárhæð kr. 7.035.292 er færð til gjalda. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2012 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding vegna starfsmanna .....	22.402.705
--	------------

## 9. Aðrar skuldbindingar

Með vísan í samkomulag Brynju - Hússjóðs Öryrkjabandalagsins og Velferðarráðuneytis vegna styrkja að fjárhæð 530.947.587 kr. til kaupa á íbúðum fyrir einstaklinga með geðfötlun, hefur sjóðurinn skuldbundið sig til að leigja íbúðirnar til fatlaðra einstaklinga. Komi til þess að viðkomandi íbúðir verði seldar skal sjóðurinn endurgreiða ráðuneytinu styrkinn, í sama hlutfalli og lánshlutfall við kaup íbúðanna. Skuldbinding stofnstyrkja er tekjufærð á móti afskrift ársins á fasteignum miðað við áætlaðan notkunartíma eða 2% árlega.

Stofnstyrkirnir greinast þannig:

Staða í ársbyrjun .....	486.677.022
Lækkun á skuldbindingu stofnstyrkja á árinu .....	(10.618.952)
Staða í árslok .....	<u>476.058.070</u>

## 10. Langtímaskuldir

Íbúðalánasjóður. Vextir 2,42% .....	4.326.645.071
-------------------------------------	---------------

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2012.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2012 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2012 .....	75.524.567
Árið 2013 .....	77.412.681
Árið 2014 .....	79.347.998
Árið 2015 .....	81.331.698
Árið 2016 .....	83.364.991
Síðar .....	<u>3.929.663.135</u>
	<u>4.326.645.071</u>

## Skýringar

### 11. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þeirra, sem voru að uppgreiðsluvirði um 4.326 millj. króna í árslok 2012.

Á þeim fasteignum sjóðsins þar sem ekki hefur farið fram lokaúttekt byggingafulltrúa og sjóðurinn haldið eftir lokagreiðslum, eru áhvílandi ábyrgðarskuldbindingar að fjárhæð 37,9 m.kr. í árslok 2012. Í kaupsamningum er ákvæði um að viðskiptabanki aflýsi áhvílandi tryggingabréfum við lokagreiðslu sjóðsins.

Ekki er um að ræða ábyrgðarskuldbindingar óviðkomandi rekstri sjóðsins.

#### Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2012	2011
Laun .....	59.754.740	58.060.626
Launatengd gjöld .....	11.513.933	11.595.359
	<u>71.268.673</u>	<u>69.655.985</u>
Meðalfjöldi starfa .....	9,2	9,2

## Skýringar

	2012	2011
<b>12. Húsaleigutekjur</b>		
Hátún 10.....	33.957.054	33.016.233
Hátún 10 a.....	40.354.386	35.662.680
Hátún 10 b.....	43.528.089	41.451.746
Hátún 10 c.....	3.712.179	4.070.172
Hátún 10, tengiálma.....	12.335.257	7.745.269
Sléttuvegur 7.....	31.533.798	28.407.820
Sléttuvegur 9.....	18.969.962	17.840.109
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	197.369.924	185.355.213
Aðrar fasteignir.....	333.678.097	296.521.612
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti (próventu).....	(1.618.503)	(1.058.256)
	<u>713.820.243</u>	<u>649.012.598</u>
<b>13. Aðrar tekjur</b>		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	10.584.000	10.476.000
Bætur frá Viðlagatryggingu Íslands.....	37.491	149.847
	<u>10.621.491</u>	<u>10.625.847</u>
<b>14. Rekstur fasteigna</b>		
<b>Viðhald fasteigna</b>		
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	185.257.685	173.240.503
Meiriháttar viðhald og endurbætur.....	65.414.955	56.530.124
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	2.109.404	2.508.346
	<u>252.782.044</u>	<u>232.278.973</u>
<b>Fannborg 1 / Sæviðarsund 21</b>		
Húsaleiga.....	0	586.361
	<u>0</u>	<u>586.361</u>
<b>Þjónustukostnaður vegna íbúa</b>		
Umsjónarlaun.....	23.932.058	23.744.214
Launatengd gjöld.....	4.862.785	5.026.647
Ræsting og hreinlætisvörur.....	15.571.633	15.109.705
Rafmagn.....	11.210.524	11.780.650
Hiti.....	12.502.925	11.380.243
Húsgjöld úti bæ og landi.....	29.428.718	25.082.436
Endurgreitt af leigjendum.....	(71.642.886)	(69.944.133)
	<u>25.865.757</u>	<u>22.179.762</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	99.485.710	89.565.700
Vátryggingar.....	6.989.828	7.096.833
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	2.588.874	3.793.480
Aðkeyptur akstur.....	2.325.316	2.004.327
Viðhald áhalda.....	1.702.432	1.345.864
Ýmis rekstrarkostnaður.....	974.168	953.472
Ferðakostnaður.....	211.407	15.870
	<u>114.277.735</u>	<u>104.775.546</u>
<b>Rekstur fasteigna alls.....</b>	<u>392.925.536</u>	<u>359.820.643</u>

## Skýringar

	2012	2011
<b>15. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
<b>Laun og launatengd gjöld</b>		
Laun.....	35.822.682	34.316.412
Launatengd gjöld.....	6.651.148	6.568.711
Lífeyrishækkun, hlutdeild til Ö.B.Í.....	8.737.607	3.030.730
	<u>51.211.437</u>	<u>43.915.853</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	4.062.898	3.553.941
Simakostnaður og burðargjöld.....	1.879.662	1.753.427
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	1.013.491	1.716.432
Lögfræðikostnaður.....	959.674	669.696
Starfsmannakostnaður.....	806.841	871.841
Kaffikostnaður.....	451.664	522.422
Sérfræðipjónusta.....	254.914	917.248
Gjafir.....	221.669	361.734
Ýmis rekstrarkostnaður.....	870.402	2.284.606
	<u>10.521.215</u>	<u>12.651.347</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður alls.....</b>	<u>61.732.652</u>	<u>56.567.200</u>
<b>16. Framlög</b>		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði.....	80.000.004	80.000.004
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	21.000.000	0
	<u>101.000.004</u>	<u>80.000.004</u>