



**BRYNJA**  
HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS



**ÁRSSKÝRSLA**  
**2016**

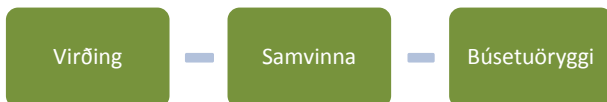
 <p><b>BRYNJA</b> HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS</p>	<p><b>BRYNJA Hússjóður ÖBÍ</b> Hátúni 10c 105 Reykjavík Sími: 570 7800 Fax: 570 7801 <a href="http://www.brynjahus.is">www.brynjahus.is</a></p>
--	---

## **EFNISYFIRLIT**

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ.....	bls. 4
Ársreikningur 2016.....	bls. 10
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 12
Áritun endurskoðanda.....	bls. 13
Rekstrarreikningur.....	bls. 16
Efnahagsreikningur.....	bls. 17
Sjóðstreymi.....	bls. 19
Skýringar.....	bls. 20



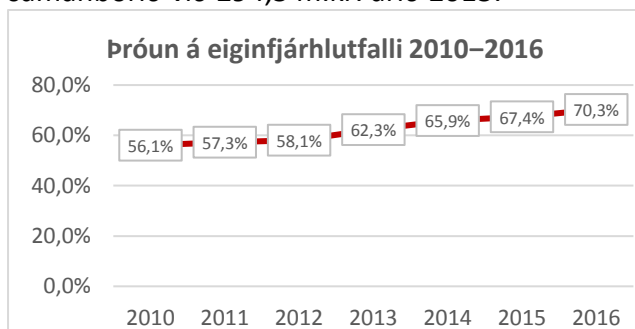
## Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ fyrir árið 2016



BRYNJA Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun sem ætlað er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. Sjóðurinn, sem var stofnaður árið 1965, hefur á síðustu árum lagt áherslu á að auka gæði íbúða með endurbótum og markvissara viðhaldi, auk þess hafa nýjar íbúðir verið keyptar og eldri seldar.

### Rekstur

Rekstur ársins var með svipuðum hætti og undanfarin ár. Rekstrartekjur voru samtals 861 m.kr. árið 2016 og hækkuðu um 4,6% frá árinu áður. Skýring á þessari hækkun er fyrst og fremst fjölgun íbúða og hækkun vísitölu neysluverðs. Fáar íbúðir voru keyptar á árinu þar sem lítið framboð er af aðgengilegum tveggja herbergja íbúðum. Þær íbúðir sem voru keyptar voru að stærstum hluta fjármagnaðar með eigin fé sjóðsins og framlagi frá ÖBÍ, sem er hlutdeild þess af hagnaði Íslenskrar getspár (Lottós). Á árinu jókst framlag ÖBÍ um 6,0 m.kr. frá árinu áður og var framlagið 135,0 m.kr. Rekstrarafgangur fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 285,7 m.kr. samanborið við 294,5 m.kr. árið 2015.



Afskriftir voru 349,0 m.kr. samanborið við 310,9 m.kr. árið 2015. Afkoma ársins eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur var 136,6 m.kr. tap samanborið við 85,9 m.kr. tap árið 2015.

### Efnahagur

Eiginfjárlutfall í árslok 2016 var 70,6% samanborið við 67,4% í árslok 2015. Heildareignir í árslok 2016 voru 18 milljarðar króna og hækkaði mat eigna sjóðsins um 1.588,2 m.kr. á árinu. Heildarskuldir voru 5,3 milljarðar króna í árslok 2016 og hækkuðu um 281,8 m.kr. milli ára. Vaxtaberandi skuldir voru 4,4 milljarðar króna í árslok 2016.

### Lykiltölur úr ársuppgjöri 2016:

- Tekjur sjóðsins námu 861,0 m.kr.
- Framlag ÖBÍ (Lottós) nam 135,0 m.kr.
- Rekstrarafgangur fyrir afskriftir, fjármagnsgjöld og óreglulegar tekjur nam 285,7 m.kr.
- Tap nam 136,6 m.kr. eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur.
- Eignir í árslok voru 18.012 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 4.395 m.kr.
- Eiginfjárlutfall í árslok var 70,1%.
- Handbært fé frá rekstri nam 113,1 m.kr.
- Handbært fé í árslok nam 10,6 m.kr.

### Íbúðir

- Keyptar íbúðir – 6
- Seldar íbúðir – 1
- Fjöldi íbúða í árslok – 785

### 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.

Starfsmannabreytingar urðu á árinu þegar Ester Adolfsdóttir, fjármálastjóri og fyrrverandi framkvæmdastóri, lét af störfum eftir 27 ára starf hjá sjóðnum.

Sigurbjörg Níelsdóttir tók við starfi fjármálastjóra en hún hefur verið aðalbókari sjóðsins. Í starf aðalbókara var ráðin Kolbrún Sigurjónsdóttir, viðurkenndur bókari.

Tafla 1 - Stöðugildi hjá BRYNJU árið 2016.

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



Mynd 1 - Skrifstofa BRYNJU Hússjóðs.

### Áherslur í rekstri

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

#### Leigjendur

- Ánægðari leigjendur.
- Búsetuöryggi.

#### Leiguhúsnæði

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

#### Rekstur

- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.
- Öflug viðhaldsþjónusta.
  - Bætt umhverfi.
  - Betri umgengni.
  - Umhverfisvernd.
- Húsreglum framfylgt.

### Kaup og sala íbúða

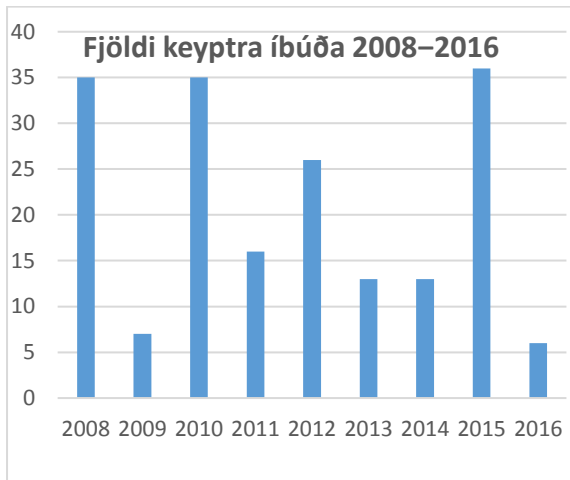
Árið 2016 voru keyptar sex íbúðir, allar á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma fækkaði íbúðum um eina í Hátúni 10 með sameiningu og ein var seld.

Frá árinu 2008 hafa verið keyptar samtals 187 nýjar íbúðir sem jafngildir 20–22 íbúðum á ári en á sama tíma hefur íbúðum í Hátúninu fækkað um 39.

Einnig hefur verið lögð áhersla á að selja einbýlishús sem hafa verið notuð fyrir herbergjasambýli á vegum ríkis og sveitarfélaga. Alls er búið að selja sex slík hús á árunum 2008–2016.

Tafla 2 - Kaup á íbúðum árið 2016.

Gerð íbúða	Fjöldi	Meðal-		
		stærð	Lyfta	Bílageymsla
2 herb.	5	68,5	5	5
3 herb.	1	82,0	1	1
	<b>6</b>		<b>6</b>	<b>6</b>



Ekkert lát er á eftirspurn eftir íbúðum sem hefur leitt til umtalsverðrar hækkunar á fasteignaverði. Árið 2016 hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 9,4% milli ára og er hækkunin mest á minni íbúðum. Eins og undanfarin ár hefur reynst erfitt að kaupa tveggja herbergja íbúðir á höfuðborgarsvæðinu þar sem framboð er mjög lítið. Einnig hefur verið hækkað mikið á íbúðum í miðbæ Reykjavíkur og er fermetraverð komið í 700–800 þús. kr. í góðum lyftuhúsum.

### Íbúðir BRYNJU Hússjóðs

Íbúðum fjölgaði um fjórar milli ára, þar af um sex í Hátúni 10 og um tvær með sölu á óhentugu húsnæði.

Tafla 3 - Fjöldi íbúða í árslok hvers árs 2009–2016.

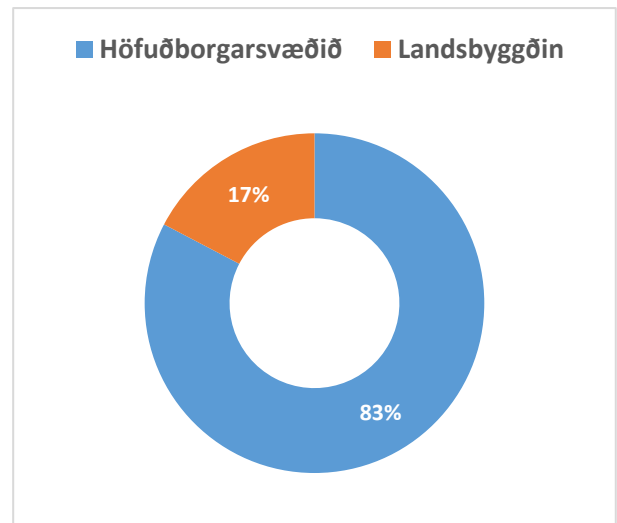
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fjöldi	679	708	724	742	751	752	781	785

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJU Hússjóðs í Reykjavík og nágrenna-sveitarfélögum. Af þeim 785 íbúðum sem voru í útleigu í lok árs 2016 voru 649 á höfuðborgarsvæðinu. Í töflu 4 má sjá skiptingu íbúða eftir sveitarfélögum og þróun á fjölda þeirra milli ára.

Tafla 4 - Fjöldi íbúða miðað við 31. desember 2015 og 2016.

Sveitarfélög-landshl.	2015	2016
Reykjavík	476	477
Hafnarfjörður	87	87
Kópavogur	43	47
Akureyri	40	39
Garðabær	23	24
Selfoss	18	18
Reykjanes/Suðurnes	28	28
Austurland	14	13
Borgarbyggð	11	11
Akranes	14	14
Vestfirðir	6	6
Mosfellsbær	11	11
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Skipting íbúða milli landsbyggðar og höfuðborgarsvæðis er þannig að 83% eru á höfuðborgarsvæðinu og 17% á landsbyggðinni.



Í töflu 5 má sjá þróun á samsetningu á stærð íbúða (fjöldi herbergja) frá árinu 2010 til ársins 2016. Töluverð fækkun hefur orðið á litlum einstaklingsíbúðum (stúdíóíbúðum) sem skýrist af sameiningu íbúða í Hátúni og af því að ekki hafa verið keyptar litlar einstaklingsíbúðir (stúdíóíbúðir) á síðustu árum.

Tafla 5 - Skipting eftir gerð íbúða í árslok 2010 og 2016.

Gerð íbúða	2010	2016
Einstaklingsíbúðir	23,5%	16,4%
2 herbergja	52,8%	55,8%
3 herbergja	12,3%	14,0%
4 herbergja	4,6%	4,7%
5 herbergja	1,0%	1,0%
Raðhús (2–3 herbergja)	4,1%	6,9%
Einbýli	0,3%	0,4%
Sérhæft húsnæði	1,4%	0,8%

Á árinu hefur BRYNJA Hússjóður sótt um raðhúsaloðir hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Vonast er til að hægt verði að hefja framkvæmir á árinu 2011 í einhverjum sveitarfélögum.

Tafla 6 - Greining á íbúðum í árslok 2016 eftir bæjarhlutum í Reykjavík.

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

### Framkvæmdir

Eins og undanfarin ár hefur töluverðum fjármunum verið varið í viðhald og breytingar í Hátúni 10 og íbúðir víða um borgina. Þar má nefna sameiningu íbúða í Hátúni 10a og 10b og framkvæmdir á þakíbúðum í Hátúni 10, 10a og 10b. Einnig voru margar íbúðir endurnýjaðar sem komu inn vegna nýrra leigutaka.

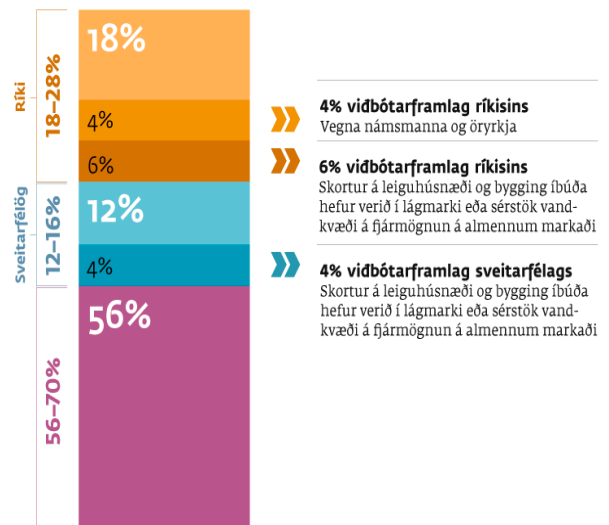
### Stofnframlög

Ný lög um almennar íbúðir voru samþykkt vorið 2016. Í þeim felst að félög sem eru rekin án hagnaðar geta sótt um allt að 44% endurgreiðslu af kaupverði eða byggingarkostnaði. BRYNJA Hússjóður hefur fengið úthlutað 20 stofnframlögum vegna kaupa og byggingar íbúða í Reykjavík, Hafnarfirði, á Akranesi, Akureyri, Selfossi og í Reykjanesbæ.

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

Stæðarviðmið Íbúðalánasjóðs er eftirfarandi:

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





## Leiguverð

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

- Leiguverð á almennum markaði hækkaði um 9,5% umfram leiguverð BRYNJA Hússjóðs á árinu 2016.
- Mikill skortur er á leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og greiningaraðilar telja að fjölga þurfi um allt að 9.000 íbúðir til að leigumarkaðurinn verði í jafnvægi. Þessi skortur hefur komið fram meðal annars í biðlistum eftir félagslegu húsnæði hjá sveitarfélögum og leigufélögum.

Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða með hliðsjón af stærð íbúða hjá BRYNJA Hússjóði í árslok 2016:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð á bilinu 61.000–79.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 32–45 m<sup>2</sup>.
- **Tveggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 76.000–125.000 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 98.000–149.000 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 120.000–159.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 85–135 m<sup>2</sup>, með eða án stæðis í bílageymslu.

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

## Leigusamningar

Alls voru gerðir 64 nýir leigusamningar árið 2016, þar af 19 vegna milliflutnings. Á síðastliðnum árum hefur færst í vöxt að leigjendur nýti sér þann kost að óska eftir milliflutningi, en sveigjanleiki þar að lútandi hefur verið aukinn til muna.

Tafla 7 - Fjöldi nýrra leigusamninga á ári 2009–2016.

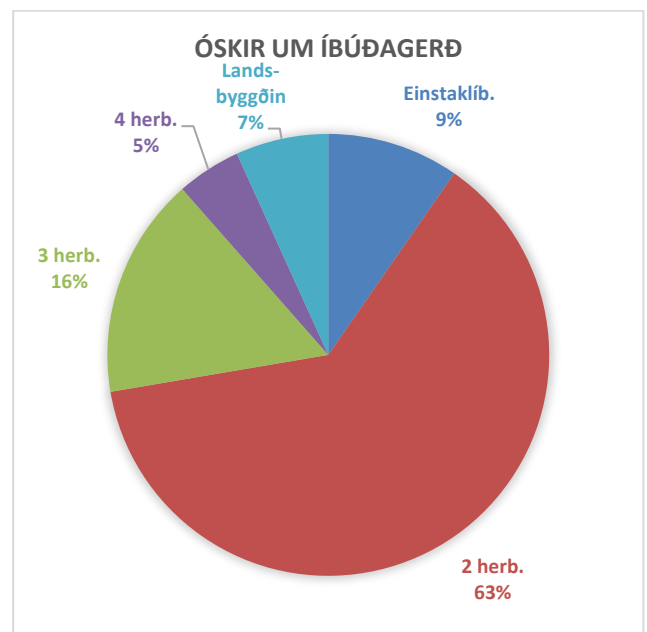
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fj. leigus.	140	92	91	101	83	90	69	64

## Umsóknir um íbúðir

Í lok desember 2016 voru 387 fyrirliggjandi umsóknir um íbúðir, sem er 54% aukning milli ára. Að jafnaði hafa innan við 200 umsækjendur verið á biðlista síðustu árin og er því hér um verulega breytingu að ræða á einungis 24 mánuðum. Biðtími eftir húsnæði hefur lengst nokkuð og er nú að jafnaði 30–48 mánuðir.

Tafla 8 - Fjöldi á biðlista eftir húsnæði 2009–2016.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Umsóknir	236	199	240	273	288	266	397	505
Umsóknir án milliflutnings					223	196	302	387



### Stefnumótun

Stefnumörkun sjóðsins var samþykkt á stjórnarfundum hans 2. október 2012 og var dreift á aðalfundi ÖBÍ 20. október sama ár. Unnið verður áfram að því að ná þeim markmiðum sem sett voru og nú þegar hefur markmiðinu um eiginfjárlutfall verið náð.

Helstu atriði í stefnu sjóðsins eru eftirfarandi:

### Markmið

#### Fjármál

- Reksturinn skal vera sjálfbær og skal meðal annars tekið mið af því við ákvörðun leiguverðs.
- Að eiginfjárlutfall verði ekki lægra en 60% á hverjum tíma, en það var 67,4% í árslok 2016.

#### 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.

### Horfur 2017–2018

Miklar hækkningar hafa einkennt fasteignamarkaðinn síðastliðin tvö ár og er jafnvel gert ráð fyrir áframhaldandi hækkunum fram til ársloka 2018. Eins og áður mun BRYNJA Hússjóður halda áfram að fjárfesta í nýju húsnæði, hentugu og aðgengilegu. Lögð verður áhersla á byggingu húsnæðis og hefur í því sambandi hefur verið sótt um lóðir hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

Flestar spár greiningaraðila gera ráð fyrir lítilli verðbólgu næstu 2–3 árin.

### Heimasíða

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

### Endurskoðun á skipulagsskrá

Stjórn BRYNJU Hússjóðs hefur sent til Sýslumannsins á Norðurlandi vestra endurskoðaða skipulagsskrá. Helstu breytingar sem stjórnin óskar eftir varða stjórnarkjör og ítarlegri ákvæði um starfsskyldur stjórnar og framkvæmdastjóra.

### Stjórn BRYNJU Hússjóðs

Stjórn sjóðsins er skipuð fimm einstaklingum og eru fjórir kosnir af aðalstjórn ÖBÍ til þriggja ára í senn og einn tilnefndur af félags- og jafnréttismálaráðherra. Stjórn sjóðsins var þannig skipuð árslok 2016:

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

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

# **BRYNJA** Hússjóður Öryrkjabandalagsins

## Ársreikningur 2016



## Skýrsla stjórnar

### Meginstarfsemi sjóðsins

BRYNJA Hússjóður Öryrkjabandalagsins 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 2016 og árið á undan. Heildarvelta sjóðsins 2016 nam 861 m.kr. og jókst um 4,6% á milli ára. Rekstrarhalli ársins nam 136,6 m.kr. í samanburði við kr. 85,9 m.kr. halla á árinu 2015. Meðalfjöldi starfa á árinu 2016 var 13,85. Fjöldi íbúða í eigu sjóðsins í árslok 2016 var 785.

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 Öryrkjabandalagsins og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2016 með áritun sinni.

Reykjavík, 23.maí 2017

Stjórn:

  
Guðrun Guðmundsdóttir  
Sigrún Ólafsdóttir  
Marría Ólafsdóttir  
Bryll Þorvaldsson  
Páruney Þorvaldsson

Framkvæmdastjóri:



## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar BRYNJA Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

#### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning BRYNJA Hússjóðs Öryrkjabandalagsins fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2016, efnahag hans 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur, og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

#### Grundvöllur álits

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

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

#### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

#### Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

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

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

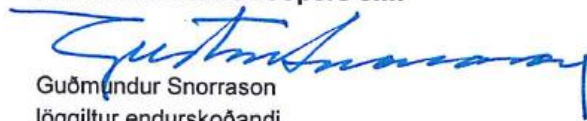
Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, 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 sjóðurinn verði ekki lengur rekstrarhæfur.

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

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

Reykjavík, 23. maí 2017

**PricewaterhouseCoopers ehf.**



Guðmundur Snorrason  
löggiltur endurskoðandi





## Rekstrarreikningur ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	11	852.565.756	812.127.252
Aðrar tekjur .....	12	<u>8.500.000</u>	<u>11.158.524</u>
		861.065.756	823.285.776
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fasteigna .....	13	496.226.301	452.486.842
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	14	77.234.934	73.908.242
Afskrifaðar útistandandi kröfur .....		<u>1.855.896</u>	<u>2.382.625</u>
		575.317.131	528.777.709
Rekstrarafgangur fyrir reiknaða afskrift fasteigna .....		285.748.625	294.508.067
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna .....	3, 8	<u>(349.007.752)</u>	<u>(310.881.390)</u>
Rekstrarafgangur (- halli) fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		(63.259.127)	(16.373.323)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		1.435.249	3.688.303
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur .....		(209.610.089)	(201.463.563)
Fjármagnstekjuskattur .....		<u>(199.106)</u>	<u>(724.129)</u>
		(208.373.946)	(198.499.389)
Rekstrarafgangur (- halli) fyrir framlög frá ÖBÍ .....		(271.633.073)	(214.872.713)
<b>Framlög</b>			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands .....		135.000.000	129.000.000
<b>Rekstrarafgangur (- halli) ársins</b>		<u><u>(136.633.073)</u></u>	<u><u>(85.872.713)</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eignir	Skýr.	2016	2015
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstarfjármunir:</b>			
Fasteignir í útleigu .....	3	17.873.334.450	15.923.270.000
Fasteignir í byggingu .....		87.880.814	395.135.973
Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar .....		4.011.450	5.636.314
		<u>17.965.226.714</u>	<u>16.324.042.287</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	4	2.241.871	2.951.868
Aðrar skammtímakröfur .....	5	34.192.834	30.698.569
Handbært fé .....		10.656.637	66.462.002
		<u>47.091.342</u>	<u>100.112.439</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>18.012.318.056</u></u>	<u><u>16.424.154.726</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2016	2015
Eigið fé .....	6	12.740.132.108	11.085.921.509
<b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar:</b>			
Lífeyrisskuldbindingar .....	7	30.083.344	29.037.695
Aðrar skuldbindingar .....	8	448.548.617	456.678.384
		<u>478.631.961</u>	<u>485.716.079</u>
<b>Langtímaskuldir:</b>	9		
Íbúðalánasjóður .....		4.488.935.787	4.487.480.513
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....		<u>(93.607.850)</u>	<u>(90.793.284)</u>
		4.395.327.937	4.396.687.229
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Skuldir við lánastofnanir (Bankareikningslán) .....		127.322.931	0
Viðskiptaskuldir .....		122.259.839	313.743.760
Aðrar skammtímaskuldir .....		44.723.207	40.099.944
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	9	93.607.850	90.793.284
Fyrirfram innheimtar tekjur .....		<u>10.312.222</u>	<u>11.192.920</u>
		398.226.050	455.829.909
<b>Skuldir samtals</b>		5.272.185.947	5.338.233.217
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>18.012.318.056</u></u>	<u><u>16.424.154.726</u></u>
<b>Aðrar upplýsingar</b>	10		

## Sjóðstreymi ársins 2016

Rekstrarhreyfingar		2016	2015
Hreint veltufé frá rekstri:			
Rekstrarafgangur (- halli) ársins .....		(136.633.073)	(85.872.713)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna .....	3	349.007.752	310.881.390
Verðbætur langtímalána .....		92.780.006	90.065.389
Áfallin orlofsskuldbinding 1/1 2015 .....		0	(10.621.893)
Lífeyrisskuldbinding - breyting .....	7	1.045.649	3.144.156
(Söluþap) -hagnaður fasteigna .....		(2.549.500)	(19.583.200)
		<u>303.650.833</u>	<u>288.013.130</u>
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		(2.784.268)	169.601.885
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir .....		<u>(187.741.356)</u>	<u>289.539.023</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<b>113.125.210</b>	<b>747.154.038</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Keyptar fasteignir og viðbætur .....	3	(68.314.023)	(482.079.078)
Seldar fasteignir .....		24.600.000	137.923.600
Keyptar innréttingar og skrifstofuáhöld .....		(535.151)	(930.000)
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu .....		<u>(160.679.600)</u>	<u>(357.118.561)</u>
		<u>(204.928.774)</u>	<u>(702.204.039)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímalána .....		(91.324.732)	(88.578.814)
Skammtímalán, breyting .....		<u>127.322.931</u>	<u>0</u>
		35.998.199	(88.578.814)
<b>Lækkun á handbæru fé</b>		<b>(55.805.365)</b>	<b>(43.628.815)</b>
Handbært fé í byrjun tímabils .....		66.462.002	110.090.817
<b>Handbært fé í árslok</b>		<b><u>10.656.637</u></b>	<b><u>66.462.002</u></b>
<b>Aðrar upplýsingar</b>			
Greiddir vextir .....		117.033.872	111.118.614
Innborgaðar vaxtatekjur .....		1.271.757	2.963.272

## 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. Ársreikningurinn er gerður miðað við áframhaldandi starfsemi.

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 reynt 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 2017. 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 rekstrarfjárumunum sem færðir hafa verið á kostnaðarverði og óæfnislegum eignum er reiknaður sem mismunur á söluverði og bókfærðu verði á viðskiptadegi.

#### 2.5 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

## Skýringar

### 2.6 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum nema fasteignir en þær eru bókfærðar á fasteignamati í árslok. Hækkun á fasteignamati innan ársins er færð á 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 árslok) .....	2%
Innréttingar og skrifstofuáhöld .....	35%

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

Hagnaður og tap af sölu eigna, sem færðar eru á kostnaðarverði er fært í rekstrarreikning. Þegar eignir eru seldar sem endurmetnar hafa verið sérstaklega, er söluhagnaður/tap millifærður á eigið fé.

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

#### *Fasteignir í byggingu*

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

### 2.7 Viðskiptakröfur

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

### 2.8 Handbært fé

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

## Skýringar

### 2.9 Lífeyrisskuldbinding

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

### 2.10 Aðrar skuldbindingar

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

### 2.11 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.

### 2.12 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirfram greiddrar húsaleigu.

## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir

#### Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar

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

	Áhöld og innréttingar	Bifreiðar	Samtals
<b>Árslok 2015:</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	4.301.314	3.439.942	7.741.256
Viðbót ársins .....	930.000	0	930.000
Afskriftir .....	(2.376.455)	(658.487)	(3.034.942)
Bókfært verð í árslok .....	2.854.859	2.781.455	5.636.314

Bókfært verð í árslok 2015 greinist þannig:

Kostnaðarverð .....	45.533.674	4.453.000	49.986.674
Afskrifað samtals .....	(42.678.815)	(1.671.545)	(44.350.360)
Bókfært verð í árslok .....	2.854.859	2.781.455	5.636.314

**Árslok 2016:**

Bókfært verð í ársbyrjun .....	2.854.859	2.781.455	5.636.314
Viðbót ársins .....	535.151	0	535.151
Afskriftir .....	(1.731.998)	(428.017)	(2.160.015)
Bókfært verð í árslok .....	1.658.012	2.353.438	4.011.450

Bókfært verð í árslok 2016 greinist þannig:

Kostnaðarverð .....	46.068.825	4.453.000	50.521.825
Afskrifað samtals .....	(44.410.813)	(2.099.562)	(46.510.375)
Bókfært verð í árslok .....	1.658.012	2.353.438	4.011.450

#### Fasteignir

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

	2016	2015
Fasteignamat 1/1 .....	15.923.270.000	14.484.789.000
Endurbætur eldri fasteigna .....	356.982	33.807.588
Keyptar íbúðir á árinu .....	67.957.041	448.271.490
Flutt af fasteignum í byggingu .....	467.934.759	0
Selt á árinu .....	(24.600.000)	(137.923.600)
Endurmat fasteigna í fasteignamat .....	1.795.882.357	1.412.790.922
Afskrift ársins .....	(357.466.689)	(318.465.400)
Fasteignamat 31/12 .....	17.873.334.450	15.923.270.000

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat .....	17.873.335.000	16.781.572.000	17.873.334.450



## Skýringar

### 3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 349.007.752 og greinast þær þannig:

Afskrift innréttinga og skrifstofuáhalda .....	2.160.015
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins .....	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna, 2% af fasteignamati í árslok .....	357.466.689
	<u>349.007.752</u>

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

	2016	2015
Heildarverð í ársbyrjun .....	395.135.973	38.017.412
Viðbót ársins .....	160.679.600	357.118.561
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu .....	(467.934.759)	0
Heildarverð í árslok .....	<u>87.880.814</u>	<u>395.135.973</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Íbúðir í Hátúni 10, Reykjavík .....	522.109	0
Hnoðravellir 52-58, Hafnarfirði .....	0	71.064.742
Holtavegur 29b, Reykjavík .....	2.700.431	2.700.431
Kvistavellir 63-65, Hafnarfirði .....	689.616	0
Lyngás 1A-D, Garðabæ .....	83.909.458	117.302.600
Norðurbakki 7a, Hafnarfirði .....	0	102.061.500
Norðurbakki 9c, Hafnarfirði .....	0	102.006.700
Sléttuvegur 9, Reykjavík .....	59.200	0
	<u>87.880.814</u>	<u>395.135.973</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var kr. 46.050.000 í árslok 2016.

### 4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2016	2015
Viðskiptakröfur .....	16.272.346	15.604.025
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	(14.030.475)	(12.652.157)
	<u>2.241.871</u>	<u>2.951.868</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 .....	12.652.157	10.269.532
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	(477.578)	0
Framlag í afskriftareikning .....	1.855.896	2.382.625
	<u>14.030.475</u>	<u>12.652.157</u>

## Skýringar

### 5. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2016	2015
Öryrkjabandalag Íslands .....	25.000.000	19.000.000
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað .....	9.139.679	6.847.112
Útistandandi vegna sölu íbúða .....	0	4.696.639
Aðrar skammtímakröfur .....	53.155	154.818
	<u>34.192.834</u>	<u>30.698.569</u>

### 6. Eigið fé

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

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2015:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	7.773.234.530	2.014.265.802	9.787.500.332
Áfallin orlofsskuldbinding 1/1 .....		(10.621.893)	(10.621.893)
Sölutap fasteigna .....	(19.583.200)		(19.583.200)
Hækkun fasteignamats á árinu .....	1.414.498.982		1.414.498.982
Tap ársins .....		(85.872.713)	(85.872.713)
Staða í árslok .....	<u>9.168.150.312</u>	<u>1.917.771.197</u>	<u>11.085.921.509</u>

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Hreyfingar 2016:</b>			
Staða í ársbyrjun .....	9.168.150.312	1.917.771.197	11.085.921.509
Sölutap fasteigna .....	(2.549.500)		(2.549.500)
Hækkun fasteignamats á árinu .....	1.793.393.172		1.793.393.172
Tap ársins .....		(136.633.073)	(136.633.073)
Staða í árslok .....	<u>10.958.993.984</u>	<u>1.781.138.124</u>	<u>12.740.132.108</u>

## Skýringar

### 7. Lífeyrisskuldbindingar

Lífeyrisskuldbinding sjóðsins hefur verið reiknuð miðað við tryggingafræðilegar forsendur og 2% ársvexti og færð til skuldar í efnahagsreikningi. Reiknuð hækkun skuldbindingarinnar að fjárhæð kr. 1.990.886 er færð til gjalda. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2016 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding vegna starfsmanns ..... 30.083.344

### 8. 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 íbúðirnar verði seldar skal sjóðurinn endurgreiða ráðuneytinu styrkinn í sama hlutfalli af söluverði og hann nam af kaupverði íbúðanna.

Stofnstyrkirnir greinast þannig:	Stofnstyrkur frá Velferðarráðun.	Framlag vegna Skiðholts 29	Samtals
Staða í ársbyrjun .....	444.201.214	12.477.170	456.678.384
Lækkun á skuldbindingu stofnstyrkja á árinu .....	(10.618.952)		(10.618.952)
Breyting á skuldbindingu vegna Skiðholts 29 .....		2.489.185	2.489.185
Staða í árslok .....	<u>433.582.262</u>	<u>14.966.355</u>	<u>448.548.617</u>

### 9. Langtímaskuldir

Íbúðalánasjóður, vextir 2,49% ..... 4.488.935.787

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör lána í árslok 2016.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2016 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2017 .....	93.607.850
Árið 2018 .....	95.948.047
Árið 2019 .....	98.346.748
Árið 2020 .....	100.805.416
Árið 2021 .....	103.325.552
Síðar .....	<u>3.996.902.174</u>
	<u>4.488.935.787</u>

## Skýringar

### 10. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði um 4.489 millj. króna í árslok 2016.

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 fyrir en þessum skuldbindingum hefur verið aflétt og lokaúttekt byggingarfulltrúa farið fram.

#### Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig:	2016	2015
Laun .....	111.732.034	100.823.280
Launatengd gjöld .....	24.251.896	20.980.465
	<u>135.983.930</u>	<u>121.803.745</u>
Meðalfjöldi starfa .....	13,85	13,75
Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:	2016	2015
Viðhald fasteigna .....	25.056.169	23.489.701
Þjónustukostnaður vegna íbúa .....	50.960.240	43.857.820
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	59.967.521	54.456.224
	<u>135.983.930</u>	<u>121.803.745</u>

## Skýringar

	2016	2015
<b>11. Húsaleigutekjur</b>		
Hátún 10.....	40.117.251	39.170.402
Hátún 10 a.....	47.671.699	46.069.759
Hátún 10 b.....	41.002.596	43.185.093
Hátún 10, tengiálma.....	18.181.739	13.715.328
Sléttuvegur 7.....	33.588.020	34.382.063
Sléttuvegur 9.....	21.289.518	20.764.408
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	197.287.020	196.113.294
Aðrar fasteignir.....	454.312.163	419.691.840
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti.....	(884.250)	(964.934)
	<u>852.565.756</u>	<u>812.127.252</u>
<b>12. Aðrar tekjur</b>		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	8.500.000	10.584.000
Bætur frá Vátryggingafélagi Íslands vegna tjóna.....	0	574.524
	<u>8.500.000</u>	<u>11.158.524</u>
<b>13. Rekstur fasteigna</b>		
<b>Viðhald fasteigna</b>		
Laun.....	20.820.404	19.441.077
Launatengd gjöld.....	4.235.765	4.048.624
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	251.798.279	246.184.277
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	14.317.287	4.535.532
	<u>291.171.735</u>	<u>274.209.510</u>
<b>Þjónustukostnaður vegna íbúa</b>		
Laun.....	42.345.372	36.298.599
Launatengd gjöld.....	8.614.868	7.559.221
Ræsting og hreinlætisvörur.....	21.494.523	18.881.855
Rafmagn.....	11.159.133	12.040.339
Hiti.....	15.642.187	13.766.134
Húsgjöld.....	46.448.500	40.720.219
Endurgreitt af leigjendum.....	(100.750.395)	(92.475.427)
	<u>44.954.188</u>	<u>36.790.940</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	134.468.700	124.496.414
Vátryggingar.....	8.556.928	7.852.075
Skaðabætur vegna Lálánda 23.....	7.000.000	0
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	6.361.375	3.196.085
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	1.047.771	1.690.583
Aðkeyptur akstur.....	983.584	1.753.932
Viðhald áhalda.....	1.602.499	2.339.104
Ferðakostnaður.....	79.521	158.199
	<u>160.100.378</u>	<u>141.486.392</u>
<b>Rekstur fasteigna alls.....</b>	<u>496.226.301</u>	<u>452.486.842</u>

## Skýringar

	2016	2015
<b>14. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
<b>Laun og launatengd gjöld</b>		
Laun.....	48.566.258	45.083.604
Launatengd gjöld.....	11.401.263	9.372.620
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	1.990.866	5.191.704
	<u>61.958.387</u>	<u>59.647.928</u>
<b>Annar kostnaður</b>		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	4.335.204	4.634.657
Ýmis rekstrarkostnaður.....	2.975.954	2.989.864
Sérfræðipjónusta.....	1.915.943	1.024.941
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	1.816.713	1.806.820
Símakostnaður og burðargjöld.....	1.871.521	2.017.719
Lögfræðikostnaður.....	1.672.250	1.174.946
Starfsmannakostnaður.....	329.466	393.255
Gjafir.....	359.496	218.112
	<u>15.276.547</u>	<u>14.260.314</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður alls.....</b>	<u><u>77.234.934</u></u>	<u><u>73.908.242</u></u>