



BRYNJA

HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS



ÁRSSKÝRSLA
2017



BRYNJA Hússjóður ÖBÍ

Hátúni 10c
105 Reykjavík
Sími: 570 7800 Fax: 570 7801

www.brynjahus.is

EFNISYFIRLIT

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ.....	bls. 4
Ársreikningur 2017.....	bls. 10
Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	bls. 12
Áritun endurskoðanda.....	bls. 13
Rekstrarreikningur.....	bls. 16
Efnahagsreikningur.....	bls. 17
Sjóðstreymi.....	bls. 19
Skýringar.....	bls. 21

Skýrsla stjórnar BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ fyrir árið 2017

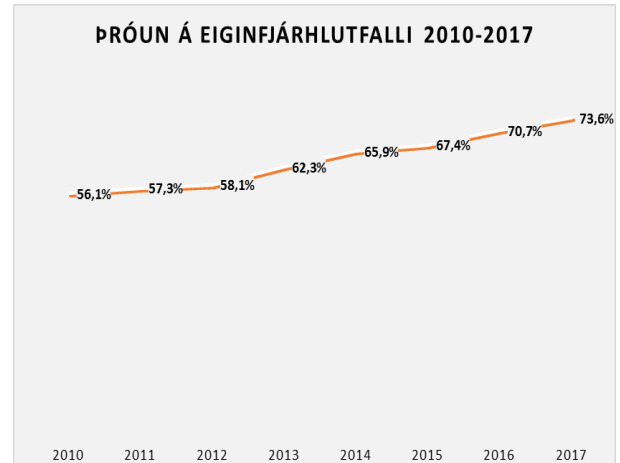


BRYNJA Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun sem á og rekur félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. Síðustu misseri hefur jafnt og þétt verið fjárfest í nýju húsnæði. Um leið og reynt hefur verið að greiða úr vanda sem flestra hefur sjóðurinn fylgt þeirri stefnu að halda leiguverði eins lágu og kostur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

Rekstur

Rekstur ársins var með svipuðum hætti og undanfarin ár. Rekstrartekjur voru samtals 922 m.kr. árið 2017 og hækkuðu um 7,2% frá árinu áður. Skýring á þessari hækkun er fyrst og fremst fjölgun íbúða og hækkun vísitölu neysluverðs. Margar íbúðir voru keyptar á árinu, hluti í tengslum við úthlutun stofnframlaga. 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 getspar (Lottós). Á árinu jókst framlag ÖBÍ um 55,0 m.kr. frá árinu áður og var framlagið 190,0 m.kr. Rekstrarafgangur fyrir afskriftir og fjármagnsgjöld var 390,7 m.kr. samanborið við 285,7 m.kr. árið 2016.

Afskriftir voru 414,4 m.kr. samanborið við 349,0 m.kr. árið 2016. Afkoma ársins eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur var 36,7 m.kr. halli samanborið við 136,6 m.kr. tap árið 2016.



Efnahagur

Eiginfjárlutfall í árslok 2017 var 73,6% samanborið við 70,6% í árslok 2016. Heildareignir í árslok 2017 voru 21,5 milljarðar króna og hækkaði mat eigna sjóðsins um 3,5 milljarða króna á árinu. Heildarskuldir voru 5,7 milljarðar króna í árslok 2017 og hækkuðu um 418,1 m.kr. milli ára. Vaxtaberandi skuldir voru 4,7 milljarðar króna í árslok 2017.

Lykiltölur úr ársuppgjöri 2017:

- Tekjur sjóðsins námu 922,7 m.kr.
- Framlag ÖBÍ (Lottós) nam 190,0 m.kr.
- Rekstrarafgangur fyrir afskriftir, fjármagnsgjöld og óreglulegar tekjur nam 390,7 m.kr.
- Halli nam 36,7 m.kr. eftir afskriftir, fjármagnsliði og óreglulegar tekjur.
- Eignir í árslok voru 21.527 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 4.673,2 m.kr.
- Eiginfjárlutfall í árslok var 73,6%.
- Handbært fé frá rekstri nam 715,7 m.kr.
- Handbært fé í árslok nam 14,7 m.kr.

Íbúðir

- Keyptar íbúðir – 28
- Seldar íbúðir – 1
- Fjöldi íbúða í árslok – 806

Starfsfólk og skrifstofa

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

Tafla 1 - Stöðugildi hjá BRYNJU árið 2017.

Skrifstofa	4,25	stöðugildi
Fasteignausjón	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

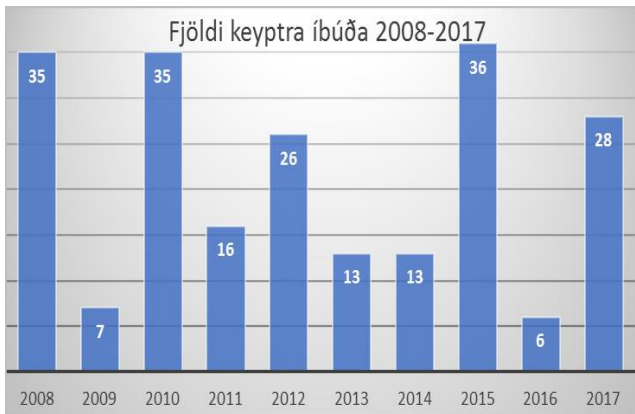
Árið 2017 voru keyptar 28 íbúðir, allar á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma fækkaði íbúðum um sex í Hátúni 10 með sameiningu og ein var seld.

Frá og með árinu 2008 hafa verið keyptar samtals 215 nýjar íbúðir sem jafngildir 20–22 íbúðum á ári en á sama tíma hefur íbúðum í Hátúninu fækkað um 45 með sameiningu stúdíóíbúða í tveggja herbergja íbúðir.

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 2008–2017. Eftir er að selja fjögur slík hús til viðbótar sem verður gert á næstu árum.

Tafla 2 - Kaup á íbúðum árið 2017.

Gerð íbúða	Fjöld	Meðal-stærð	Lyfta	Bílageymsla
2 herb.	18	63,7	18	10
3 herb.	1	85,0	1	1
Raðhús	9	89,8		4
Samtals	28		19	15



Á fyrri hluta árs 2017 varð snörp hækkun íbúðaverðs en síðan dró úr hækkuninni þegar leið á árið. Árið 2017 hækkaði íbúðaverð um 13,7% milli ára. Engin breyting hefur orðið á framboði á tveggja herbergja íbúðum á höfuðborgarsvæðinu þar sem lítið framboð er af þeim á hóflegu verði.

Íbúðir BRYNJU Hússjóðs

Íbúðum fjölgaði um 21 milli ára þegar tekið hefur verið tillit til breytinga og sölu fasteigna. Íbúðum fækkaði um sex í Hátúni 10 og um eina með sölu á óhentugu húsnæði.

Tafla 3 - Fjöldi íbúða í lok hvers árs 2009–2017.

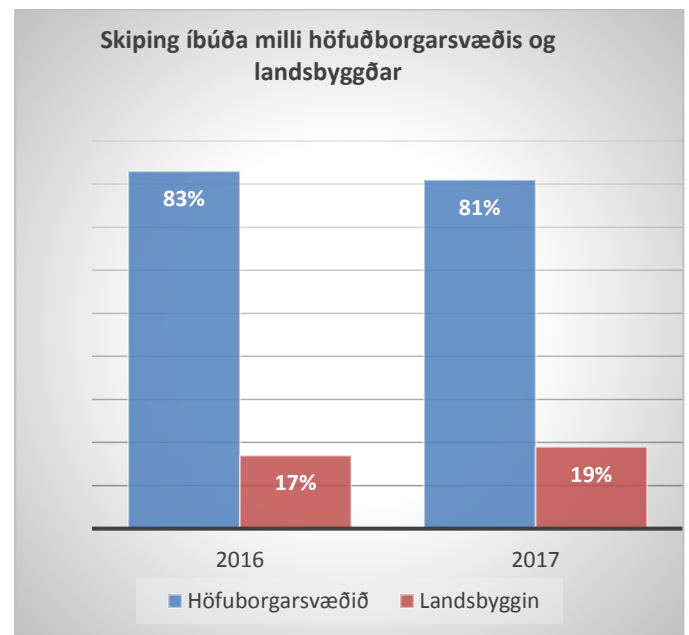
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Fjöldi	679	708	724	742	751	752	781	785	806

Sem fyrr eru langflestar íbúðir BRYNJU Hússjóðs í Reykjavík og nágrenna-sveitarfélögum. Af þeim 806 íbúðum sem voru í útleigu í lok árs 2017 voru 654 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 2016 og 2017.

Sveitarfélög-landshl.	2016	2017
Reykjavík	476	477
Hafnarfjörður	87	90
Kópavogur	43	47
Akureyri	40	44
Garðabær	23	24
Selfoss	18	19
Reykjanes/Suðurnes	28	28
Austurland	14	13
Borgarbyggð	11	12
Akranes	14	17
Vestfirðir	6	7
Mosfellsbær	11	13
Vestmannaeyjar	5	5
Seltjarnarnes	3	3
Höfn	2	2

Skipting íbúða milli landsbyggðar og höfuðborgarsvæðis er þannig að 81% eru á höfuðborgarsvæðinu og 19% á landsbyggðinni.



Í töflu 5 má sjá þróun á samsetningu á stærð íbúða (fjöldi herbergja) frá árinu 2010 til ársins 2017. 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 2017.

Gerð íbúða	2010	2017
Einstaklingsíbúðir	23,5%	13,5%
2 herbergja	52,8%	58,7%
3 herbergja	12,3%	14,1%
4 herbergja	4,6%	4,6%
5 herbergja	1,0%	1,0%
Raðhús (2–3 herbergja)	4,1%	7,0%
Einbýli	0,3%	0,4%
Sérhæft húsnæði	1,4%	0,7%

Á árinu hefur BRYNJA Hússjóður verið að undirbúa framkvæmdir á nýbyggingum sem í verða 47 íbúðir. Gera má ráð fyrir að hægt verði að taka þessar íbúðir í notkun á árunum 2019–2021.

Tafla 6 - Greining á íbúðum í árslok 2017 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%
Samtals	477	100%

Framkvæmdir

Töluverðum fjármunum hefur verið varið í viðhald og breytingar á íbúðum sjóðsins. Má

þar nefna sameiningu íbúða og fjölgun íbúða í núverandi fjölbýlishúsum í eigu sjóðsins. Eins og undafarin ár voru margar íbúðir endurnýjaðar sem komu inn vegna nýrra leigutaka.

Stofnframlög

Í kjölfar laga um Almennar íbúðir sem voru samþykkt vorið 2016 hefur sjóðurinn gert samninga við sveitarfélög um byggingu eða kaup á 25 íbúðum. Sjóðurinn mun halda áfram að sækja um stofnframlög, en með þeim fást 12% stofnkostnaðar frá sveitarfélögum og 22% frá ríkinu. Nú þegar liggur fyrir samkomulag við Reykjavíkurborg um stofnframlag til 27 íbúða sem byggðar verða á árunum 2018–2020.

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

Stæðarviðmið Íbúðalánasjóðs er eftirfarandi:

- 2 herbergja íbúð – hámarksstærð 60 m²
- 3 herbergja íbúð – hámarksstærð 80 m²
- 4 herbergja íbúð – hámarksstærð 95 m²
- 5 herbergja íbúð – hámarksstærð 110 m²



Leiguverð

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

- Leiguverð á almennum markaði hækkaði um 9,9% umfram leiguverð BRYNJU Hússjóðs á árinu 2017.
- Ennþá er mikill skortur á leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Þessi skortur hefur komið fram meðal annars í mikilli fjölgun á biðlistum eftir félagslegu húsnæði hjá sveitarfélögum og leigufélögum.

Hér má sjá upplýsingar um leiguverð íbúða með hliðsjón af stærð íbúða hjá BRYNJU Hússjóði í árslok 2017:

- **Einstaklingsíbúðir** - leiguverð á bilinu 73.000–85.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 32–45 m².
- **Tveggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 81.000–135.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 42–115 m², með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Þriggja herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 105.000–149.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 70–120 m², með eða án stæðis í bílageymslu.
- **Fjögurra herbergja íbúðir** - leiguverð á bilinu 139.000–169.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða á bilinu 85–135 m², 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 156 nýir leigusamningar árið 2017, þar af voru 31 gerðir vegna milliflutnings og 38 endurnýjaðir leigusamningar. 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 2009–2017.

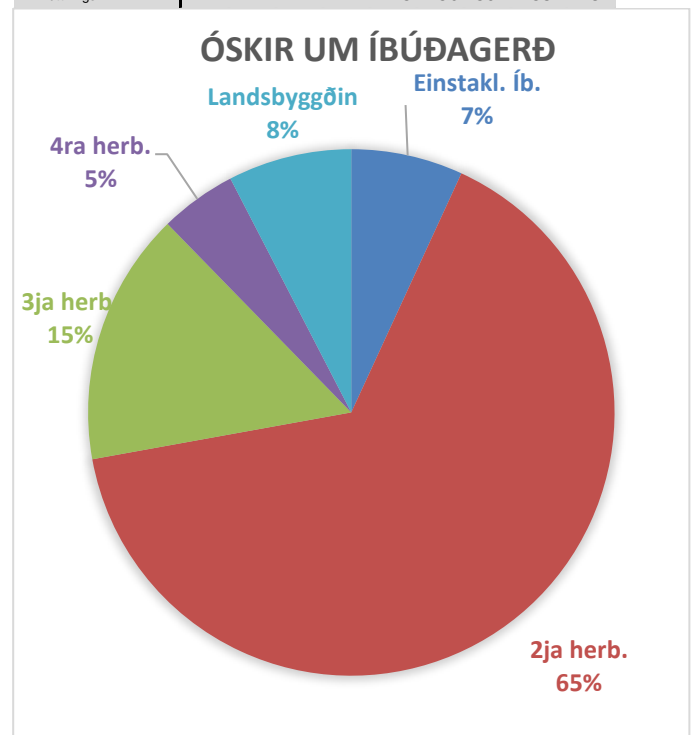
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Fj. leigus.	140	92	91	101	83	90	69	64	156

Umsóknir um íbúðir

Mikil eftirspurn hefur verið eftir íbúðum hjá BRYNJU Hússjóði. Á biðlista eftir íbúðum voru í lok desember 2017 samtals 482 umsækjendur, sem er 24,5% aukning milli ára. Biðtími eftir húsnæði heldur áfram að lengjast og er nú að jafnaði 36–48 mánuðir.

Tafla 8 - Fjöldi á biðlista eftir húsnæði 2009–2017.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Umsóknir	236	199	240	273	288	266	397	505	595
Umsóknir án milliflutnings					223	196	302	387	482



Stefnumótun

Stefnumörkun sjóðsins var samþykkt á stjórnarfundum hans þann 2. október 2012 og var dreift á aðalfundi ÖBÍ þann 20. október sama ár. Unnið verður áfram að því að ná þeim markmiðum sem sett voru 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 73,6% í árslok 2017.

Íbúðir

- Að íbúðafjöldi í Hátúni 10, 10a og 10b verði að hámarki 185 í árslok 2017. Í dag er þessi fjöldi 199 íbúðir.
- Að hlutfall minni einstaklingsíbúða (stúdíóíbúða) verði undir 15% í árslok 2017. Þetta hlutfall var komið niður í 13,5% í árslok 2017 (sjá töflu 5).

Horfur 2018–2019

Miklar hækkningar hafa einkennt fasteignamarkaðinn síðastliðin þrjú ár og virðist sem jafnvægi sé komið á markaðinn. Það sem hefur einkennt markaðinn síðastliðin ár er lítið framboð af tveggja herbergja íbúðum. Þetta ástand mun vara áfram þar sem verktakar sjá sér ekki hag í að byggja slíkar íbúðir. 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 verið sótt um lóðir hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

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

Heimasíða

Heimasíða BRYNJU Hússjóðs er á slóðinni 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

Sýslumaðurinn á Norðurlandi vestra samþykkti endurskoðaða skipulagsskrá á árinu 2017. Helstu breytingar eru varðandi stjórnarkjör, skipunartíma og ítarlegri ákvæði um starfsskyldur stjórnar og framkvæmdastjóra.

Stjórn BRYNJU Hússjóðs

Stjórn sjóðsins er skipuð fimm einstaklingum, fjórum kjörnum af aðalstjórn ÖBÍ og einum tilnefndum af félags- og jafnréttismálaráðherra. Stjórn sjóðsins var þannig skipuð árslok 2017:

- 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 ÖBÍ

Ársreikningur 2017

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 mótí á árinu 2017 og árið á undan. Heildarvelta sjóðsins 2017 nam 922,8 m.kr. og jókst um 7,2% á milli ára. Rekstrarhalli ársins nam 36,7 m.kr. í samanburði við kr. 136,6 m.kr. halla á árinu 2016. Meðalfjöldi starfa á árinu 2017 var 14,02. Fjöldi íbúða í eigu sjóðsins í árslok 2017 var 806.

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.

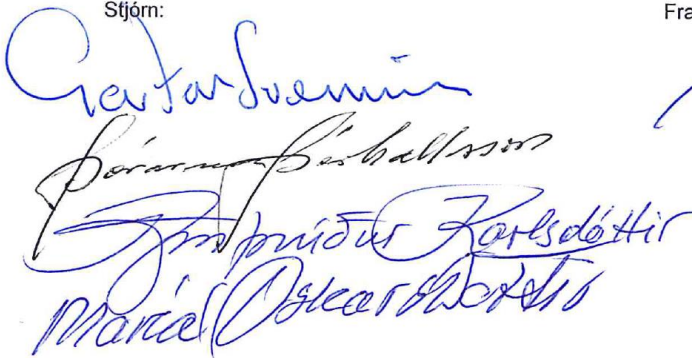
Jöfnun taps

Stjórnin visar til ársreikningsins varðandi jöfnun taps.

Stjórn BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2017 með áritun sinni.

Reykjavík, 29. maí 2018

Stjórn:



Greinar Svemir
Sórunn Þorhallsson
Jónpríóður Karlsdóttir
María Óskarsdóttir

Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar BRYNJU Hússjóðs Öryrkjabandalagsins

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning BRYNJU Hússjóðs ÖBÍ fyrir árið 2017. 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 2017, efnahag hans 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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 álit 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 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, misvisandi 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 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, 29. maí 2018

PricewaterhouseCoopers ehf.



Guðmundur Snorrason
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	11	915.187.148	852.565.756
Aðrar tekjur	12	7.563.929	8.500.000
		<u>922.751.077</u>	<u>861.065.756</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fasteigna	13	451.380.202	496.226.301
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	14	77.380.379	77.234.934
Afskrifaðar útstandandi kröfur		3.278.091	1.855.896
		<u>532.038.672</u>	<u>575.317.131</u>
Rekstrarafgangur fyrir afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna		390.712.405	285.748.625
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	3, 8	<u>(414.427.927)</u>	<u>(349.007.752)</u>
(Rekstrarhalli) fyrir fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		(23.715.521)	(63.259.127)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		1.330.441	1.435.249
Vaxtagjöld, verðbætur og gengismunur		(204.119.142)	(209.610.089)
Fjármagnstekjuskattur		(243.066)	(199.106)
		<u>(203.031.767)</u>	<u>(208.373.946)</u>
(Rekstrarhalli) fyrir framlög frá ÖBÍ		(226.747.288)	(271.633.073)
Framlög			
Framlög frá Öryrkjabandalagi Íslands		190.000.000	135.000.000
(Rekstrarhalli) ársins		<u><u>(36.747.288)</u></u>	<u><u>(136.633.073)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Eignir	Skýr.	2017	2016
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstarfjármunir:	3		
Fasteignir í útleigu		21.021.279.841	17.873.334.450
Fasteignir í byggingu		462.011.619	87.880.814
Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar		8.582.374	4.011.450
		<u>21.491.873.834</u>	<u>17.965.226.714</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	4	5.437.070	2.241.871
Aðrar skammtímakröfur	5	15.484.734	34.192.834
Handbært fé		14.732.099	10.656.637
		<u>35.653.903</u>	<u>47.091.342</u>
Eignir samtals		<u><u>21.527.527.737</u></u>	<u><u>18.012.318.056</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Eigið fé og skuldir	Skýr.	2017	2016
Eigið fé	6	15.837.143.618	12.740.132.108
Skuldir			
Skuldbindingar:			
Lífeyrisskuldbindingar	7	30.768.746	30.083.344
Aðrar skuldbindingar	8	<u>459.145.740</u>	<u>448.548.617</u>
		489.914.486	478.631.961
Langtímaskuldir:			
Íbúðalánasjóður	9	4.770.698.775	4.488.935.787
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum		<u>(97.502.345)</u>	<u>(93.607.850)</u>
		4.673.196.430	4.395.327.937
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir (Bankareikningslán)		35.051.378	127.322.931
Viðskiptaskuldir		338.059.651	122.259.839
Aðrar skammtímaskuldir		43.041.080	44.723.207
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum	9	97.502.345	93.607.850
Fyrirfram innheimtar tekjur		<u>13.618.750</u>	<u>10.312.222</u>
		527.273.203	398.226.050
Skuldir samtals		5.690.384.119	5.272.185.947
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>21.527.527.737</u></u>	<u><u>18.012.318.056</u></u>
Aðrar upplýsingar	10		

Sjóðstreymi ársins 2017

Rekstrarhreyfingar		2017	2016
Hreint veltufé frá rekstri:			
(Rekstrarhalli) ársins		(36.747.288)	(136.633.073)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi			
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	3	414.427.927	349.007.752
Verðbætur langtímalána		78.195.349	92.780.006
Lífeyrisskuldbinding - breyting	7	685.402	1.045.649
		<u>456.561.389</u>	<u>306.200.333</u>
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		15.512.901	(2.784.268)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		<u>243.592.477</u>	<u>(187.741.356)</u>
Handbært fé frá rekstri		715.666.767	115.674.710
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fasteignir og viðbætur	3	(375.551.524)	(68.314.023)
Stofnstyrkir vegna kaupa á fasteignum		3.507.222	0
Seldar fasteignir		16.389.380	22.050.500
Keyptar innréttingar, skrifstofuáhöld og tæki		(9.192.206)	(535.151)
Kostnaður vegna fasteigna í byggingu		<u>(458.040.263)</u>	<u>(160.679.600)</u>
		<u>(822.887.391)</u>	<u>(207.478.274)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		298.691.878	0
Afborganir langtímalána		(95.124.239)	(91.324.732)
Skammtímalán, breyting		<u>(92.271.553)</u>	<u>127.322.931</u>
		111.296.086	35.998.199
Lækkun á handbæru fé		4.075.462	(55.805.365)
Handbært fé í byrjun tímabils		10.656.637	66.462.002
Handbært fé í árslok		<u>14.732.099</u>	<u>10.656.637</u>
Aðrar upplýsingar			
Greiddir vextir		125.029.859	117.033.872
Innborgaðar vaxtatekjur		1.087.375	1.271.757

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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

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

2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

2.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum sem í meginatriðum eru þær sömu og árið á 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 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 2018. 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 fyrirbyggjandi samninga.

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

2.5 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Skýringar

2.6 Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

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

2.8 Handbært fé

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

Skýringar

2.9 Lífeyrisskuldbinding

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

2.10 Aðrar skuldbindingar

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

2.11 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum.

2.12 Fyrirframinnheimtar tekjur

Fyrirframinnheimtar tekjur eru vegna fyrirfram greiddrar húsaleigu.

Skýringar

3. Varanlegir rekstrarfjármunir

Innréttingar, skrifstofuáhöld og bifreiðar

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

	Áhöld og innréttingar	Bifreiðar	Samtals
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
Árslok 2017:			
Bókfært verð í ársbyrjun	1.658.012	2.353.438	4.011.450
Viðbót ársins	9.192.206	0	9.192.206
Afskriftir	(4.343.071)	(278.211)	(4.621.282)
Bókfært verð í árslok	6.507.147	2.075.227	8.582.374
Bókfært verð í árslok 2017 greinist þannig:			
Kostnaðarverð	55.261.031	4.453.000	59.714.031
Afskrifað samtals	(48.753.884)	(2.377.773)	(51.131.657)
Bókfært verð í árslok	6.507.147	2.075.227	8.582.374

Fasteignir

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

	2017	2016
Fasteignamat 1/1	17.873.334.450	15.923.270.000
Endurbætur eldri fasteigna	7.232.925	356.982
Keyptar íbúðir á árinu	361.814.574	67.957.041
Stofnstyrkir vegna keyptrar fasteigna	(3.507.222)	0
Flutt af fasteignum í byggingu	83.909.458	467.934.759
Selt á árinu	(11.078.760)	(24.600.000)
Endurmat fasteigna í fasteignamat	3.130.000.013	1.795.882.357
Afskrift ársins	(420.425.597)	(357.466.689)
Fasteignamat 31/12	21.021.279.841	17.873.334.450

Sjóðurinn fékk óafturkræfa stofnstyrki vegna fasteignakaupa frá ríki og sveitarfélögum að fjárhæð kr. 3,5 milljónir á árinu 2017. Fjárhæðin hefur verið færð til lækkunar á stofnverði fasteigna. Kvöð er um endurgreiðslu styrkjanna ef fasteignirnar verða seldar.

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir eignfærðar miðað við fasteignamat	21.021.279.841	18.905.695.360	21.021.279.841

Skýringar

3. Varanlegir rekstrarfjármunir, framhald

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi nema kr. 414.427.927 og greinast þær þannig:

Afskrift innréttinga, skrifstofuáhalda og tækja	4.621.282
Lækkun á skuldbindingu vegna stofnstyrkja á móti afskrift ársins	(10.618.952)
Reiknuð afskrift fasteigna, 2% af fasteignamati í árslok	420.425.597
	<u>414.427.927</u>

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

	2017	2016
Heildarverð í ársbyrjun	87.880.814	395.135.973
Viðbót ársins	458.040.263	160.679.600
Eignir sem teknar eru í notkun á árinu	(83.909.458)	(467.934.759)
Heildarverð í árslok	<u>462.011.619</u>	<u>87.880.814</u>

Fasteignir í byggingu eru eftirfarandi:

Íbúðir í Hátúni 10, Reykjavík	14.549.602	522.109
Davíðshagi 10, Akureyri	70.964.400	0
Grandavegur 42B og 42C, Reykjavík	72.397.150	0
Gráhellu 31, Selfoss	30.224.000	0
Holtavegur 29b, Reykjavík	2.700.431	2.700.431
Kristjánshagi 2, Akureyri	48.783.200	0
Kvistavellir 63-65, Hafnarfirði	1.713.093	689.616
Lyngás 1A-D, Garðabæ	0	83.909.458
Mánatún 1, Reykjavík	40.801.550	0
Norðurtún 13, 15, Fljótisdalshéraði	10.514.593	0
Sléttuvegur 9, Reykjavík	59.200	59.200
Vefarastræti 15, Mosfellsbæ	34.922.000	0
Vallakór, 6A og 6B, Kópavogi	134.382.400	0
	<u>462.011.619</u>	<u>87.880.814</u>

Fasteignamat ofangreindra eigna í byggingu var kr. 129.115.000 í árslok 2017.

4. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:

	2017	2016
Viðskiptakröfur	22.745.635	16.272.346
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(17.308.565)	(14.030.475)
	<u>5.437.070</u>	<u>2.241.871</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	14.030.475	12.652.157
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	0	(477.578)
Framlag í afskriftareikning	3.278.091	1.855.896
	<u>17.308.565</u>	<u>14.030.475</u>

Skýringar

5. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2017	2016
Öryrkjabandalag Íslands	9.656.989	25.000.000
Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað	5.772.590	9.139.679
Aðrar skammtímakröfur	55.155	53.155
	<u>15.484.734</u>	<u>34.192.834</u>

6. Eigið fé

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

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hreyfingar 2016:			
Staða í ársbyrjun	9.168.150.312	1.917.771.197	11.085.921.509
Söluþap fasteigna	(2.549.500)	0	(2.549.500)
Hækkun fasteignamats á árinu	1.793.393.172	0	1.793.393.172
Rekstrarhalli ársins	0	(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>

	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hreyfingar 2017:			
Staða í ársbyrjun	10.958.993.984	1.781.138.124	12.740.132.108
Söluhagnaður fasteigna	5.310.620	0	5.310.620
Hækkun fasteignamats á árinu	3.128.448.178	0	3.128.448.178
Rekstrarhalli ársins	0	(36.747.288)	(36.747.288)
Staða í árslok	<u>14.092.752.782</u>	<u>1.744.390.835</u>	<u>15.837.143.618</u>

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. 685.402 er færð til gjalda. Lífeyrisskuldbinding í árslok 2017 greinist á eftirfarandi hátt:

Lífeyrisskuldbinding vegna starfsmanns	30.768.746
--	------------

Skýringar

8. Aðrar skuldbindingar

Stofnstyrkur frá Velferðarráðuneyti

Með vísan í samkomulag BRYNJU 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.

Staða í ársbyrjun	433.582.262
Lækkun á skuldbindingu á árinu	(10.618.952)
Staða í árslok	422.963.310

Stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum

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

Ný framlög á árinu	19.664.240
Endurgreidd framlög á árinu	0
Staða í árslok	19.664.240

Skuldbinding vegna Skipholts 29

Við kaup á fasteigninni að Skipholti 29 lagði Klúbburinn Geysir fram hluta kaupverðs eða 20,83% af verði eignarinnar. Samkomulag var gert um að ef eignin yrði seld kæmi sama hlutfall af söluverði í hlut Klúbbsins Geysis. Skuldbinding er færð upp miðað við skráð fasteignamat eins og það er á hverjum tíma.

Staða í ársbyrjun	14.966.355
Breyting vegna hækkunar fasteignamats	1.551.835
Staða í árslok	16.518.190

Aðrar skuldbindingar samtals	459.145.740
------------------------------------	-------------

9. Langtímaskuldir

Íbúðalánasjóður, vextir 2,57%	4.770.698.775
-------------------------------------	---------------

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka miðað við vaxtakjör lána í árslok 2017.

Afborganir af langtímaskuldum sjóðsins í árslok 2017 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2018	97.502.345
Árið 2019	99.939.904
Árið 2020	102.438.401
Árið 2021	104.999.361
Árið 2022	107.624.345
Síðar	4.258.194.419
	4.770.698.775

Skýringar

10. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Á fasteignum sjóðsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hans, sem voru að uppgreiðsluvirði um 4.792 millj. króna í árslok 2017.

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:	2017	2016
Laun	115.623.742	111.732.034
Launatengd gjöld	24.556.003	24.251.896
	<u>140.179.745</u>	<u>135.983.930</u>
 Meðalfjöldi starfa	 14,02	 13,85
 Laun og launatengd gjöld skiptast á eftirfarandi liði í sundurliðunum:	 2017	 2016
Viðhald fasteigna	29.495.473	25.056.169
Þjónustukostnaður vegna íbúa	50.632.294	50.960.240
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	60.051.978	59.967.521
	<u>140.179.745</u>	<u>135.983.930</u>

Skýringar

	2017	2016
11. Húsaleigutekjur		
Hátún 10.....	42.935.391	40.117.251
Hátún 10 a.....	49.528.815	47.671.699
Hátún 10 b.....	48.694.555	41.002.596
Hátún 10, tengialma.....	20.851.487	18.181.739
Sléttuvegur 7.....	34.557.448	33.588.020
Sléttuvegur 9.....	21.683.820	21.289.518
Langtímasamningar við ríki og sveitarfélög.....	201.907.410	197.287.020
Aðrar fasteignir.....	495.825.287	454.312.163
Endurgreidd húsaleiga, rafmagn og hiti.....	(797.065)	(884.250)
	<u>915.187.148</u>	<u>852.565.756</u>
12. Aðrar tekjur		
Styrkur frá Reykjavíkurborg vegna fasteignagjalda.....	7.225.000	8.500.000
Bætur frá Vátryggingafélagi Íslands vegna tjóna.....	338.929	0
	<u>7.563.929</u>	<u>8.500.000</u>
13. Rekstur fasteigna		
Viðhald fasteigna		
Laun.....	24.787.607	20.820.404
Launatengd gjöld.....	4.707.866	4.235.765
Viðhald fasteigna, venjulegt.....	219.119.479	251.798.279
Viðhald á lyftu og eftirlit.....	3.818.638	14.317.287
	<u>252.433.590</u>	<u>291.171.735</u>
Þjónustukostnaður vegna íbúa		
Laun.....	41.780.806	42.345.372
Launatengd gjöld.....	8.851.488	8.614.868
Ræsting og hreinlætisvörur.....	22.990.159	21.494.523
Rafmagn.....	11.779.722	11.159.133
Hiti.....	13.263.297	15.642.187
Húsgjöld.....	49.899.346	46.448.500
Endurgreitt af leigjendum.....	(108.352.055)	(100.750.395)
	<u>40.212.763</u>	<u>44.954.188</u>
Annar kostnaður		
Fasteignagjöld og brunatryggingar.....	144.325.946	134.468.700
Vátryggingar.....	9.072.450	8.556.928
Skaðabætur vegna Lálands 23.....	0	7.000.000
Sameiginlegur kostnaður v. fasteigna o.fl.....	2.077.913	6.361.375
Ýmis rekstrarkostnaður fasteigna.....	1.213.772	1.047.771
Aðkeyptur akstur.....	17.400	983.584
Viðhald áhalda.....	1.894.166	1.602.499
Ferðakostnaður.....	132.202	79.521
	<u>158.733.849</u>	<u>160.100.378</u>
Rekstur fasteigna alls.....	<u>451.380.202</u>	<u>496.226.301</u>

Skýringar

	2017	2016
14. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld		
Laun.....	49.055.329	48.566.258
Launatengd gjöld.....	10.996.649	11.401.263
Hækkun lífeyrisskuldbindingar.....	1.861.746	1.990.866
	<u>61.913.723</u>	<u>61.958.387</u>
Annar kostnaður		
Ritföng, prentun, pappír og tölvukostnaður.....	4.953.061	4.335.204
Ýmis rekstrarkostnaður.....	2.603.110	2.975.954
Sérfræðipjónusta.....	246.106	1.915.943
Endurskoðun og reikningsuppgjör.....	2.779.042	1.816.713
Símakostnaður og burðargjöld.....	2.540.529	1.871.521
Lögfræðikostnaður.....	1.760.935	1.672.250
Starfsmannakostnaður.....	359.497	329.466
Gjafir.....	224.376	359.496
	<u>15.466.656</u>	<u>15.276.547</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður alls.....	<u><u>77.380.379</u></u>	<u><u>77.234.934</u></u>
15. Framlög		
Framlag frá Öryrkjabandalagi Íslands af lottóhagnaði.....	130.000.000	120.000.000
Viðbótarframlag frá Öryrkjabandalagi Íslands.....	60.000.000	15.000.000
	<u>190.000.000</u>	<u>135.000.000</u>

