

Ársreikningur

**Bjarg íbúðafélag hses.**

2021



Kt. 490916-0670

0000 Reykjavík

# Skýrsla stjórnar

Ársreikningurinn er í öllum meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

196 íbúðir voru teknar í notkun á árinu og voru íbúðir í útleigu 552 í árslok 2021. Um áramót voru í byggingu 386 íbúðir.

Starfsemi félagsins er tvíþætt, fasteignaþróun og leiga íbúða. Meðan uppbygging er hröð getur myndast tímabundinn rekstrarafgangur sem er tilkomin vegna þess að nýbyggingar eru að hluta komnar í rekstur en kostnaður ekki að fullu komin til gjalda.

Bjarg hefur náð góðum árangri í að byggja hagkvæmt húsnæði. Kostnaðarverð íbúða Bjargs er því í mörgum tilfellum töluvert lægra en fasteignamat.

Mismunur á fasteignamati og kostnaðarverði færist sem rekstrarafgangur í ársreikningi. Þessi rekstrarafgangur er bundinn í eignum félagsins og hefur ekki áhrif á sjóðstöðu þess og svigrúm.

Tilgangur þess að færa fasteignir á fasteignamati í ársreikningi er að hafa gegnsæi um hlutfall skulda af raunvirði fasteigna. Ef stuðst væri við kostnaðarverð íbúða og það fært niður með afskriftum myndi bókfært verð eigna verða lægra en skuldir og myndi efnahagsreikningur ekki gefa rétta mynd af stöðu félagsins.

Þessi framsetning í ársreikningi hefur ekki áhrif á leiguverð Bjargs sem er reiknað út frá raunkostnaði, ekki fasteignamati. Þá leggur Bjarg hluta leiguverðs í sjóð vegna framtíðar viðhalds en samkvæmt lögum um almennar íbúðir er ekki heimilt að endurfjármagna fasteignir félagsins vegna viðhaldskostnaðar.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrarafgangur félagsins 5.734 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 14.465 millj.kr. en var um 7.187 millj.kr. í byrjun árs. Stjórn félagsins leggur til að rekstrarafgangi ársins verði ráðstafað til næsta árs. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Stöðugildi hjá félaginu voru 8 og launagreiðslur félagsins námu um 94,4 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 8 og launagreiðslur félagsins námu um 88,7 millj.kr. á árinu 2020.

## Skýrsla stjórnar frh.

Á árinu 2021 hafði heimsfaraldur kórónaveiru umtalsverð áhrif á efnahagslífið á Íslandi. Áhrif á rekstur félagsins eða fjárhagsstöðu þess voru þó ekki veruleg. Þó er enn óvissa um áframhald faraldursins eða áhrifa hans á rekstrarumhverfi félagsins.

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. maí 2022

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og stofnfjáreigenda Bjargs íbúðafélags hses.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning félagsins Bjarg íbúðafélag hses. (hér eftir félagið) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2021, efnahag þess 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt með ársreikningi sem og öðrum upplýsingum. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar teljast til að mynda skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra (ekki umfram það sem álit okkar segir til um hér að neðan). Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirllestri á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg 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.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi félagsins. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

## Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg vissa er mikil vissa, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

# Áritun óháðs endurskoðanda - frh.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglegra tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi 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 verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

---

**Theodór S. Sigurbergsson**

**löggiltur endurskoðandi**

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 24. maí 2022

## Rekstrarreikningur ársins 2021

|   | Skýr.   | 2021                        | 2020                        |
|---|---------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Rekstrartekjur</b>   |         |                             |                             |
| Húsaleiga .....   |         | 870.347.770                 | 470.856.755                 |
| Aðrar tekjur .....  |         | 1.943.951                   | 6.260.090                   |
| Viðhaldssjóður .....  |         | ( 174.527.536)              | ( 88.189.587)               |
|   |         | <u>697.764.185</u>          | <u>388.927.258</u>          |
| <b>Rekstrargjöld</b>  |         |                             |                             |
| Laun og tengd gjöld .....   | 4       | ( 123.608.853)              | ( 114.895.149)              |
| Annar rekstrarkostnaður .....                                     |         | ( 152.828.650)              | ( 85.166.699)               |
| Eignfærður framkvæmdakostnaður .....                              | 2       | 184.083.935                 | 188.009.668                 |
| Afskriftir og niðurfærsla .....                                   | 2, 6, 7 | ( 7.352.669)                | ( 9.390.035)                |
|   |         | <u>( 99.706.237)</u>        | <u>( 21.442.215)</u>        |
| <b>Rekstrarafgangur (rekstrarhalli) fyrir fjármagnsliði .....</b> |         | <b>598.057.948</b>          | <b>367.485.043</b>          |
| <b>Fjármagnsliðir</b>   |         |                             |                             |
| Fjármunatekjur .....  | 5       | 1.660.133                   | 2.726.328                   |
| Fjármagnsgjöld .....  |         | ( 429.441.072)              | ( 192.375.084)              |
| Hrein fjármagnsgjöld .....  |         | <u>( 427.780.939)</u>       | <u>( 189.648.756)</u>       |
| Afkoma fyrir matsbreytingar .....                                 |         | 170.277.009                 | 177.836.287                 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                             | 8       | <u>5.563.873.470</u>        | <u>927.958.921</u>          |
| <b>Rekstrarafgangur ársins .....</b>                              |         | <b><u>5.734.150.479</u></b> | <b><u>1.105.795.208</u></b> |

# Efnahagsreikningur 31. desember 2021

| Eignir                                    | Skýr. | 2021                  | 2020                  |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| Óefnislegar eignir .....                  | 2, 6  | 5.795.920             | 9.271.586             |
| Varanlegir rekstrarfjármunir:             |       |                       |                       |
| Eignir til eigin nota .....               | 2, 7  | 3.727.555             | 4.975.389             |
| Fjárfestingareignir .....                 | 8     | 30.454.015.883        | 19.856.558.744        |
| Áhættufjármunir og langtímakröfur: .....  |       | 0                     | 292.011               |
| <b>Fastafjármunir</b>                     |       | <u>30.463.539.358</u> | <u>19.871.097.730</u> |
| Ýmsar skammtímakröfur .....               | 2, 9  | 366.350.178           | 314.136.146           |
| Handbært fé .....                         | 2     | 1.578.757.141         | 973.436.837           |
| <b>Veltufjármunir</b>                     |       | <u>1.945.107.319</u>  | <u>1.287.572.983</u>  |
| <b>Eignir alls</b>                        |       | <u>32.408.646.677</u> | <u>21.158.670.713</u> |
| <br><b>Eigið fé og skuldir</b>            |       |                       |                       |
| Stofnfé stofnaðila .....                  |       | 10.000.000            | 10.000.000            |
| Matshækkun fjárfestingareigna .....       |       | 6.708.230.704         | 1.144.357.234         |
| Skilyrt stofnfé .....                     |       | 7.413.778.583         | 5.869.415.195         |
| Óráðstafað eigið fé .....                 |       | 333.259.407           | 162.982.398           |
| <b>Eigið fé</b>                           | 10    | <u>14.465.268.694</u> | <u>7.186.754.827</u>  |
| Skuldbinding vegna viðhaldssjóðs .....    | 2     | 278.888.082           | 104.360.546           |
| Víkjandi lán .....                        | 11    | 0                     | 63.134.054            |
| <b>Skuldbindingar</b>                     |       | <u>278.888.082</u>    | <u>167.494.600</u>    |
| Langtímaskuldir .....                     |       | 10.231.096.715        | 0                     |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda ..... |       | ( 207.231.020)        | 0                     |
| <b>Langtímaskuldir</b>                    | 12    | <u>10.023.865.695</u> | <u>0</u>              |
| Framkvæmdalán .....                       | 13    | 5.483.955.009         | 11.284.512.218        |
| Ógreitt vegna lóða .....                  | 14    | 0                     | 109.650.770           |
| Fyrirfram innheimt vegna verka .....      | 15    | 1.204.584.472         | 1.619.088.174         |
| Viðskiptaskuldir .....                    | 16    | 492.216.271           | 669.673.097           |
| Ýmsar skammtímaskuldir .....              | 16    | 252.637.434           | 121.205.016           |
| Skuldir við tengda aðila .....            | 16    | 0                     | 292.011               |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda ..... | 12    | 207.231.020           | 0                     |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                   |       | <u>7.640.624.206</u>  | <u>13.804.421.286</u> |
| <b>Skuldir alls</b>                       |       | <u>17.943.377.983</u> | <u>13.971.915.886</u> |
| <b>Skuldir og eigið fé alls</b>           |       | <u>32.408.646.677</u> | <u>21.158.670.713</u> |

# Sjóðstreymi ársins 2021

|  | Skýr.   | 2021                    | 2020                    |
|--|---------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                        |         |                         |                         |
| Rekstrarafgangur ársins .....                    |         | 5.734.150.479           | 1.105.795.208           |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: |         |                         |                         |
| Afskriftir .....                                 | 2, 6, 7 | 7.352.669               | 9.390.035               |
| Viðhaldssjóður .....                             |         | 174.527.536             | 88.189.587              |
| Verðbætur langtímaskulda .....                   |         | 354.135.383             | 0                       |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....            | 8       | ( 5.563.873.470)        | ( 927.958.921)          |
|  |         | <u>706.292.597</u>      | <u>275.415.909</u>      |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:    |         |                         |                         |
| Skammtímakröfur; lækkun (hækkun) .....           |         | 45.241.060              | ( 313.889.779)          |
| Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun) .....          |         | 127.655.406             | 77.067.368              |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum     |         | <u>172.896.466</u>      | <u>( 236.822.411)</u>   |
|  |         |                         |                         |
|  |         | <u>879.189.063</u>      | <u>38.593.498</u>       |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                   |         |                         |                         |
| Fjárfest í fjárfestingareignum .....             |         | ( 5.033.583.669)        | ( 7.383.485.320)        |
| Fjárfest í eignum til eigin nota .....           |         | 0                       | ( 1.217.358)            |
| Fjárfest í óefnislegum eignum .....              |         | ( 2.629.169)            | 0                       |
| Seldir eignarhlutar .....                        |         | 292.011                 | 0                       |
|  |         | <u>( 5.035.920.827)</u> | <u>( 7.384.702.678)</u> |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                    |         |                         |                         |
| Tekin víkjandi lán .....                         |         | 0                       | 3.053.796               |
| Greidd víkjandi lán .....                        |         | ( 63.134.054)           | 0                       |
| Tekin ný langtímalán .....                       |         | 9.941.807.296           | 0                       |
| Greiddar afborganir langtímalána .....           |         | ( 64.845.964)           | 0                       |
| Framkvæmdalán; hækkun (lækkun) .....             |         | ( 5.800.557.209)        | 4.309.967.457           |
| Framkvæmdaaðilar; hækkun (lækkun) .....          |         | ( 173.971.825)          | 128.356.616             |
| Fyrirfram innheimt vegna verka; hækkun .....     |         | ( 414.503.702)          | 1.244.785.225           |
| Ógreitt vegna lóða; hækkun (lækkun) .....        |         | ( 109.650.770)          | ( 385.700.597)          |
| Skammtímakröfur vegna framkvæmda .....           |         | ( 97.455.092)           | 58.421.282              |
| Innborgað stofnframlag .....                     |         | 1.544.363.388           | 1.836.929.634           |
|  |         | <u>4.762.052.068</u>    | <u>7.195.813.413</u>    |
| <b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....</b>       |         |                         |                         |
|  |         | 605.320.304             | ( 150.295.767)          |
| Handbært fé í ársbyrjun .....                    |         | 973.436.837             | 1.123.732.604           |
| <b>Handbært fé í lok árs .....</b>               |         | <u>1.578.757.141</u>    | <u>973.436.837</u>      |



# Skýringar

## 1. Starfsemi

Aðalstarfsemi Bjargs íbúðafélags hses. er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra. Félagið með aðalstarfsstöð í Reykjavík.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur félagsins Bjarg íbúðafélag hses. fyrir árið 2021 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

### Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um ábyrgð stjórnenda varðandi upplýsingar í skýringum ársreiknings. Við mat og ályktanir byggja stjórnendur á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru videigandi og mynda grundvöll ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

### Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til.

### Leigutekjur

Leigutekjur af íbúðum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

### Viðhaldssjóður

Viðhaldssjóður er færður til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyra. Að lágmarki er reiknað og fært 1% í viðhaldssjóð af árlegu endurstofnsverði almennrar íbúðar á ári og rekstrarafgangur félagsins sem ekki er nýttur til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum.

### Lotun gjalda

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

### Eignfærður framkvæmdarkostnaður

Útlagður rekstrarkostnaður er eignfærður um allt að 3% af beinum framkvæmdarkostnaði í samræmi við heimild í lögum um almennar íbúðir.

## Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Óefnislegar eignir samanstanda af gerð hugbúnaða, vefsíðu félagsins o.fl.

## Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru eignfærðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Eignir til eigin nota samanstanda af bifreiðum, tölvubúnaði og öðrum skrifstofubúnaði.

## Fjárfestingareignir

Fasteignir í bygginu og fullbúnar fasteignir til útleigu eru færðar á gangvirði. Við matið á fjárfestingareignum félagsins er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er fasteignamat gangverð sem ætla má að eign hefði haft í kaupum og sölum. Matið er gert í maí mánuði ár hvert og miðast við verðlag í febrúar sama ár. Hið nýreiknaða mat tekur gildi í árslok og mun verða hækkað í samræmi við hækkun vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá útgáfu fasteignamats fyrir eignir á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignamat tekur bæði til húss og lóðar og skiptust í húsmat og lóðarmat. Fasteignir í byggingu eru færðar á kostnaðarverði þar til verki er að fullu lokið og endanlegt fasteignamat liggur fyrir til útreiknings á gangvirði.

## 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 kröfunum í heild.

## Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis. Meðal handbærs fjár eru stofnframlög vegna verkefna í undirbúningi.

## Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru efurstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyrja. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

## Skammtímaskuldir

Skammtímaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar. Undir skammtímaskuldir eru færð ógreidd framlög sveitarfélaga sem verða greidd með stofnfé við verklok.

## Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

### 3. Starfsþáttayfirlit

Rekstur félagsins skiptist þannig eftir starfsþáttum:

|   | Þróun og byggingar | Leiga          | Samtals        |
|---|--------------------|----------------|----------------|
| <b>Rekstrartekjur</b>                   |                    |                |                |
| Húsaleiga .....                         | 0                  | 870.347.770    | 870.347.770    |
| Aðrar tekjur .....                      | 0                  | 1.943.951      | 1.943.951      |
| Víðhaldssjóður .....                    | 0                  | ( 174.527.536) | ( 174.527.536) |
|   | 0                  | 697.764.185    | 697.764.185    |
| <b>Rekstrargjöld</b>                    |                    |                |                |
| Laun og tengd gjöld .....               | ( 65.512.692)      | ( 58.096.161)  | ( 123.608.853) |
| Annar reksrarkostnaður .....            | ( 25.816.220)      | ( 127.012.430) | ( 152.828.650) |
| Eignfærður framkvæmdakostnaður .....    | 184.083.935        | 0              | 184.083.935    |
| Afskriftir og niðurfærsla .....         | ( 2.500.596)       | ( 4.852.073)   | ( 7.352.669)   |
|   | 90.254.427         | ( 189.960.664) | ( 99.706.237)  |
| <b>Fjármagnsliðir</b>                   |                    |                |                |
| Hrein fjármagnsgjöld .....              | 0                  | (371.238.682)  | ( 371.238.682) |
| <b>Afkoma fyrir matsbreytingu .....</b> | 90.254.427         | 136.564.839    | 226.819.266    |
| Matsbreyting fjárfestingaeigna .....    | 0                  | 5.563.873.470  | 5.563.873.470  |
| <b>Rekstrarafgangur ársins .....</b>    | 90.254.427         | 5.700.438.309  | 5.790.692.736  |

### 4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

|   | 2021        | 2020        |
|---|-------------|-------------|
| Laun .....  | 94.358.450  | 88.718.395  |
| Lífeyrissjóðsgjöld .....                                  | 12.513.071  | 11.769.528  |
| Önnur launatengd gjöld .....                              | 13.574.216  | 11.576.692  |
| Annar starfsmannakostnaður .....                          | 3.163.116   | 2.830.534   |
| Laun og launatengd gjöld samtals .....                    | 123.608.853 | 114.895.149 |
| Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf ..... | 8           | 8           |
| Launagreiðslur til stjórnenda félagsins:                  |             |             |
| Framkvæmdastjóri .....                                    | 20.386.444  | 20.344.223  |

## 5. Fjármagnsliðir

| Fjármunatekjur greinast þannig:       | 2021               | 2020               |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vaxtatekjur .....                     | 1.586.575          | 3.298.893          |
| Greiddur fjármagnstekjuskattur .....  | ( 326.453)         | ( 572.565)         |
| Hagnaður af sölu hlutabréfa .....     | 400.011            | 0                  |
|                                       | <u>1.660.133</u>   | <u>2.726.328</u>   |
| <br>Fjármunagiöld greinast þannig:    |                    |                    |
| Vaxtagjöld og verðbætur .....         | 420.086.637        | 191.963.016        |
| Dráttarvextir .....                   | 108.539            | 211.589            |
| Bankakostnaður og þjónustugjöld ..... | 9.245.896          | 200.479            |
|                                       | <u>429.441.072</u> | <u>192.375.084</u> |

## 6. Óefnislegar eignir

Niðurfærslur óefnislegra eigna eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti. Óefnislegar eignir, sem eru eignfærðar hugbúnaður og vefsíða, greinast þannig:

|                               | 2021             |
|-------------------------------|------------------|
| Heildarverð 1.1. 2021 .....   | 24.852.120       |
| Niðurfært áður .....          | (15.580.534)     |
|                               | <u>9.271.586</u> |
| <br>Keypt á árinu .....       | 2.629.169        |
| Niðurfært á árinu .....       | (6.104.835)      |
| Heildareign 31.12. 2021 ..... | <u>5.795.920</u> |
| <br>Afskriftarhlutföll .....  | 30%              |

## 7. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, sem reiknaðar eru sem fastur árlegur hundradshluti, greinast þannig:

|                               | Bifreið          | Tölvubúnaður<br>húsgögn og tæki | Samtals          |
|-------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| Heildarverð 1.1. 2021 .....   | 3.512.169        | 6.772.033                       | 10.284.202       |
| Afskrifað áður .....          | ( 673.166)       | ( 4.635.647)                    | ( 5.308.813)     |
|                               | <u>2.839.003</u> | <u>2.136.386</u>                | <u>4.975.389</u> |
| Afskrifað á árinu .....       | ( 526.825)       | ( 721.009)                      | ( 1.247.834)     |
| Heildareign 31.12. 2021 ..... | <u>2.312.178</u> | <u>1.415.377</u>                | <u>3.727.555</u> |
| <br>Afskriftarhlutföll .....  | 15%              | 25-30%                          |                  |

## 8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru að mestu á framkvæmdastigi en hluti ellefu verka var tilbúinn til útleigu á árinu 2021. Þar sem endanlegur kostnaður liggur fyrir og verklok eru fyrir áramót eru verk færð upp á gangivirði annars eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði. Viðbætur á árinu samanstanda af stofn- og byggingarkostnaði. Í þeim tilvikum þar sem fallið hefur verið frá fyrirhuguðum verkefnum hefur eignfærður kostnaður vegna þeirra verið bakfærður. Bókfært verð fjárfestingareigna í lok árs greinist þannig:

Fjárfestingarfasteignir félagsins greinast sem hér segir:

|  | 2021                  | 2020                  |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kostnaðarverð</b>                         |                       |                       |
| Kostnaðarverð 1.1. 2021 .....                | 18.712.201.510        | 11.328.716.190        |
| Eignfærður framkvæmdakostnaður árinu .....   | 4.632.846.530         | 7.080.532.582         |
| Eignfærður fjármögnunarkostnaður árinu ..... | 400.737.139           | 302.952.738           |
|  | <u>23.745.785.179</u> | <u>18.712.201.510</u> |
| <b>Matsbreyting</b>                          |                       |                       |
| Matsbreytingar 1.1. 2021 .....               | 1.144.357.234         | 216.398.313           |
| Matsbreyting á árinu .....                   | 5.563.873.470         | 927.958.921           |
|  | <u>6.708.230.704</u>  | <u>1.144.357.234</u>  |
| Bókfært verð í lok ársins .....              | <u>30.454.015.883</u> | <u>19.856.558.744</u> |

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

|                                | 2021                  | 2020                  |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fullklárað eignir .....        | 22.772.218.130        | 8.858.456.099         |
| Eignir á framkvæmdastigi ..... | 7.681.797.753         | 10.998.102.645        |
|                                | <u>30.454.015.883</u> | <u>19.856.558.744</u> |

Fjárfestingaegignir greinast þannig:

|                                      | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|------|
| Íbúðir teknar í nokkun á árinu ..... | 196  | 189  |
| Íbúðir í útleigu í árslok .....      | 552  | 394  |
| Íbúðir í byggingu í árslok .....     | 385  | 359  |

Heildarvátryggingarverðmæti fullbúinna eigna og húseigna í smíðum var 23.061 millj.kr. í árslok 2020 (2020: 18.035 millj. kr.).

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðum 15.679 millj. kr. í árslok 2021 (2020: 11.285 millj. kr.).

## 9. Ýmsar skammtímaeröfur

| Aðrar skammtímaeröfur                                       | 2021               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|
| Endurgreiddur VSK vegna vinnu .....                         | 67.604.022         | 116.242.887        |
| Bankainnistæður vegna viðhaldssjóðs og leigutrygginga ..... | 237.404.401        | 188.402.603        |
| Viðskiptamenn - almennir .....                              | 20.396.894         | 5.490.196          |
| Annað .....   | 40.944.861         | 4.000.460          |
|   | <u>366.350.178</u> | <u>314.136.146</u> |

## 10. Eigið fé

Stofnfé félagsins nam 10 millj.kr. í lok ársins.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

|                              | Stofnfé<br>stofnaðila | Skilyrt<br>stofnfé   | Matshækkun<br>fjárfestingaeigna | Óráðstafað<br>eigið fé | Samtals               |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Flutt frá fyrra ári .....    | 10.000.000            | 5.869.415.195        | 1.144.357.234                   | 162.982.398            | 7.186.754.827         |
| Stofnframlög ríkis .....     |                       | 1.353.227.516        |                                 |                        | 1.353.227.516         |
| Stofnfr. sveitarf. ....      |                       | 191.135.872          |                                 |                        | 191.135.872           |
| Rekstrarafgangur ársins .... |                       |                      | 5.563.873.470                   | 170.277.009            | 5.734.150.479         |
| Eigið fé 31.12.2021 .....    | <u>10.000.000</u>     | <u>7.413.778.583</u> | <u>6.708.230.704</u>            | <u>333.259.407</u>     | <u>14.465.268.694</u> |

## 11. Skuldbindingar

Yfirlit um víkjandi lán:

|   | 2021     | 2020              |
|---|----------|-------------------|
| Efling stéttarfélag .....                 | 0        | 19.200.000        |
| VR .....                                  | 0        | 17.280.000        |
| Sameyki stéttarfélag .....                | 0        | 8.715.878         |
| Verkalýðsfélagið Hlíf .....               | 0        | 1.920.000         |
| Sjúkraliðafélag Íslands .....             | 0        | 1.449.138         |
| Starfsmannafélag Kópavogskaupstaðar ..... | 0        | 1.578.200         |
| Starfsmannafélag Hafnarfjarðar .....      | 0        | 409.228           |
| Áfallnir langtímavextir .....             | 0        | 12.581.610        |
|   | <u>0</u> | <u>63.134.054</u> |

Skuldbindingar greinast þannig eftir verðtryggingu:

|                                |          |                   |
|--------------------------------|----------|-------------------|
| Óverðtryggt víkjandi lán ..... | 0        | 63.134.054        |
|                                | <u>0</u> | <u>63.134.054</u> |

Afborganir af víkjandi lánum félagsins greinast þannig á næstu ár:

|                            | Samtals  | Samtals           |
|----------------------------|----------|-------------------|
| Árið 2023 .....            | 0        | 31.253.083        |
| Árið 2024 .....            | 0        | 31.880.971        |
| Langtímaskuldir alls ..... | <u>0</u> | <u>63.134.054</u> |

## 12. Langtímalán

Yfirlit um langtímalán:

|           | 2021                  | 2020     |
|-----------|-----------------------|----------|
| HMS ..... | 10.231.096.715        | 0        |
|           | <u>10.231.096.715</u> | <u>0</u> |

Skuldbindingar greinast þannig eftir verðtryggingu:

|  |                       |          |
|--|-----------------------|----------|
| Verðtryggt lán bundin vísitölu neysluverðs, fastir vextir 2,3% - 2,58% ..... | 10.231.096.715        | 0        |
|  | <u>10.231.096.715</u> | <u>0</u> |

Afborganir af vikjandi lánum félagsins greinast þannig á næstu ár:

|                            | Samtals               | Samtals  |
|----------------------------|-----------------------|----------|
| Árið 2022 .....            | 207.231.020           | 0        |
| Árið 2023 .....            | 207.231.021           | 0        |
| Árið 2024 .....            | 207.231.201           | 0        |
| Árið 2025 .....            | 207.231.021           | 0        |
| Árið 2026 .....            | 207.231.021           | 0        |
| Afborgun síðar .....       | 9.194.941.431         | 0        |
| Langtímaskuldir alls ..... | <u>10.231.096.715</u> | <u>0</u> |

### 13. Framkvæmdalán

| Yfirlit um framkvæmdalán:               | 2021                 | 2020                  |
|---|----------------------|-----------------------|
| Landsbankinn hf., óverðtryggt lán ..... | 5.483.955.009        | 5.665.454.462         |
| Íslandsbanki hf., óverðtryggt lán ..... | 0                    | 1.785.324.923         |
| HMS, óverðtryggt lán .....              | 0                    | 3.833.732.833         |
|   | <u>5.483.955.009</u> | <u>11.284.512.218</u> |

### 14. Ógreitt vegna lóða

| Skuldir vegna lóðakaupa greinast þannig:                    | 2021     | 2020               |
|---|----------|--------------------|
| Reykjavíkurborg - eignasjóður vegna gatnagerðargjalda ..... | 0        | 59.650.770         |
| Reykjavíkurborg - eignasjóður vegna byggingarréttar .....   | 0        | 50.000.000         |
|   | <u>0</u> | <u>109.650.770</u> |

### 15. Fyrirfram innheimt vegna verka

Félagið hefur fengið greiðslur vegna samninga við Félagsbústaði hf. um byggingu og kaup/sölu íbúða á milli Bjargs íbúðafélags hses. og Félagsbústaða hf. Skal kaupverðið greitt í samræmi við verkframvindu.

Við verklok munu Félagsbústaðir hf. fá afhentar íbúðir og fyrirframgreiðslurnar munu ganga upp í kaupverð íbúðanna.

### 16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

| Viðskiptaskuldir                      | 2021               | 2020               |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ógreitt vegna verkframkvæmda .....    | 471.061.488        | 649.540.913        |
| Ógreitt vegna rekstrarkostnaðar ..... | 21.154.783         | 20.132.184         |
|                                       | <u>492.216.271</u> | <u>669.673.097</u> |

#### Aðrar skammtímaskuldir

|                                |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Leigutrygging .....            | 123.406.615        | 74.641.642         |
| Fyrirframinnheimt leiga .....  | 32.589.802         | 22.762.175         |
| Ógreidd launatengd gjöld ..... | 15.988.861         | 14.437.693         |
| Aðrar skuldir .....            | 80.652.156         | 9.363.506          |
|                                | <u>252.637.434</u> | <u>121.205.016</u> |

**Skuldir við tengda aðila**

|                                     | 2021     | 2020           |
|-------------------------------------|----------|----------------|
| Skuld við Blær-leigufélag ehf. .... | 0        | 292.011        |
|                                     | <u>0</u> | <u>292.011</u> |

**17. Önnur mál**

Félagið uppfyllir skilyrði til umsókna um stofnframlög til ríkis og sveitarfélaga í samræmi við lög um almennar íbúðir 52/2016. Í lögunum er gerð grein fyrir meðferð stofnframlaga, er þar tilgreint að þau skuli færa sem skilyrt stofnfé meðal eiginfjárliða, þar sem heimild hefur verið sett um endurgreiðslu stofnframlaga í samningum við ríki og sveitarfélög að lokinni greiðslu áhvílandi lána á íbúðum.

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir er tilgreint að stofnframlag ríkisins skuli nema 18% af stofnvirði almennrar íbúðar og að stofnframlag í formi beins framlags skuli greitt út í tvennu lagi. Helmingur er greiddur við samþykkt umsóknar og seinni helmingur þegar almenn íbúð hefur verið leigð út. Stofnframlög vegna beins framlags er fært í bækur félagsins við greiðslu.

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir er tilgreint að stofnframlög sveitarfélaga skuli nema 12% af stofnvirði almennrar íbúðar og er sveitarfélagi heimilt að greiða stofnframlag út í tvennu lagi. Samkomulag er við sveitarfélög um að láta kostnað vegna lóða ganga upp í stofnframlög sveitarfélaga og eru því reikningar sveitarfélaga vegna gatnagerðargjalda og byggingaréttar eignfærð og færð á móti sem óskilyrt stofnfé. Kostnaður vegna lóðakaupa er umfram stofnframlög vegna Reykjavíkurborgar og færast undir skammtímaskuldir en samkomulag er um að ekki komi til greiðslu þessara gjalda fyrr en stofnframlög frá ríki hafi verið greidd vegna bygginga á umræddum lóðum.

Félagið er með 10 ára leigusamning undirritaðan 4. janúar 2019 vegna skrifstofuhúsnæðis að Kletthálsi 1, samningurinn er óuppsegjanlegur fyrstu 7 árin en að þeim liðnum gildir almennur uppsagnarfrestur atvinnuhúsnæðis sem er 6 mánuðir.