

## Ársreikningur 2023

Starfsemi félagsins er þrjúþætt, leiga íbúða, fasteignapróun og viðhald. Meðan uppbygging er hröð getur myndast tímabundinn rekstrarafgangur sem er tilkominn vegna þess að nýbyggingar eru að hluta komnar í rekstur en kostnaður ekki að fullu kominn til gjalda.

Framleiðslukostnaður íbúða Bjargs er í mörgum tilfellum töluvert lægri en fasteignamat. Mismunur á fasteignamati og kostnaðarverði færirist sem rekstrarafgangur í ársreikningi (matsbreyting). Þessi rekstrarafgangur er bundinn í eignum félagsins og hefur ekki áhrif á sjóðsstöðu þess og svigrúm.

Tilgangur þess að færa fasteignir á fasteignamati er að efnahagsreikningur gefi rétta mynd af stöðu félagsins með því að hafa gegnsæi um hlutfall skulda af raunvirði fasteigna.

Þessi framsetning í ársreikningi hefur ekki áhrif á leiguverð Bjargs sem er innheimt á grundvelli rekstrarkostnaðar án hagnaðarkröfu.

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir er ekki heimilt að endurfjármagna fasteignir félagsins vegna viðhaldskostnaðar. Því er hluti leiguverðs lagður í viðhaldssjóð sem mun standa straum af viðhaldi í framtíðinni.

Breytingar voru gerðar á samþykktum Bjargs á árinu. Breytingin fólst í því að fjármagnskostnaður íbúða í deildum ákvarðast nú af meðalvöxtum heildar lánasafns Bjargs í stað meðalvaxta viðkomandi deildar.

Vegna jarðhræringa á Rekjanesi hefur félagið gripið til aðgerða og vísast í skýringu 16 varðandi þær aðgerðir.

[Skýring 16: Vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga var Grindvíkingum þann 10. nóvember 2023 gert að yfirgefa heimili sín á grundvelli laga um almannavarnir. Sú staða sem upp er komin hefur haft tvenns konar áhrif á rekstur Bjargs.

Í fyrsta lagi er Bjarg íbúðafélag eigandi að 10 íbúðum við Víkurhóp í Grindavík. Eignirnar eru á hættusvæði en virðast lítið skemmdar. Ekki hefur farið fram formleg ástandsskoðun. Allar eignirnar eru brunatryggðar lögum samkvæmt. Leigutakar íbúðanna urðu að yfirgefa heimili sín frá og með 10. nóvember 2023 vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga. Frá þeim tímapunkti hefur Bjarg ekki innheimt leigu og það verður ekki gert meðan hættuástand stendur yfir. Vegna óvissu hefur bókfært virði eignanna verið fært niður og er 208 millj.kr. þann 31.12.2023. Brunabótamat eignanna er 411 millj.kr.

Í öðru lagi voru gerðar breytingar á lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 þar sem Bjargi var veitt heimild til kaupa á allt að 60 almennum íbúðum til þess að bregðast við húsnæðisvanda Grindvíkinga sem þurfa að leigja húsnæði til íbúðar utan Grindavíkurbæjar vegna jarðhræringa. Enn fremur segir í lagabreytinginni að til getur komið viðbótarstofnframlag frá ríkinu umfram hefðbundin 18%. Í framhaldi gerði Bjarg kaupsamninga um kaup á alls 50 íbúðum. Íbúðirnar eru staðsettar í Reykjanesbæ (18), Vogum (23) og Hafnarfirði (9). Íbúðirnar fóru allar í útleigu 2024.]

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrarafgangur félagsins með matsbreytingu 3.770 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs með matsbreytingum var jákvætt um 26.873 millj.kr. en var um

22.674 millj.kr. í byrjun árs. Stjórn félagsins leggur til að rekstrarafgangi ársins með matsbreytingu verði ráðstafað til næsta árs. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Stöðugildi hjá félaginu voru 11 og launagreiðslur félagsins námu um 150,2 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 9 og launagreiðslur félagsins námu um 116,4 millj.kr. á árinu 2022.

212 íbúðir voru teknar í notkun á árinu og voru íbúðir í útleigu 918 í árslok 2023. Um áramót voru í byggingu 88 íbúðir.